

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan sebuah negara yang sedang berkembang salah satunya perkembangan pembangunan perumahan yang setiap tahun mengalami peningkatan sangat cepat. Hal tersebut berbanding lurus dengan meningkatnya kepadatan penduduk sehingga diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.¹ Karena perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping sandang dan pangan yang harus dimiliki oleh masyarakat untuk kelangsungan hidupnya.

Sering kali rumah yang ditawarkan pengembang itu dalam kondisi belum terbangun yaitu masih berupa kapling-kapling tanah. Pembangunan baru dimulai setelah ada calon pembeli yang memesan rumah. Sistem ini dinamakan *pre project selling* yaitu penjualan sebelum properti itu dibangun, dimana properti yang masih dalam bentuk gambar atau konsep. Dalam mekanisme penjualan konsep *pre project selling*, pengembang menawarkan brosur yang berisi perencanaan pembangunan properti tersebut termasuk fasilitas yang ada atau macam-macam gambar unit.

Dengan keadaan peminat kepemilikan rumah dengan Kredit Pemilikan Rumah yang semakin meningkat, namun tidak diikuti dengan pemahaman mengenai proses hukum kepemilikan tersebut, dari proses

¹ C. Djemabut Blaang, 1986, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, hal. 4.

Surat Pemesanan Rumah (SPR), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Pengikatan Jual Beli (APJB), sampai keluarnya sertifikat.

PPJB berisi mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang dituangkan dalam APJB² dan kemudian ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan, kewajiban para pihak, pembatalan pengikatan, penyelesaian pengikatan dan lain-lain. Arti PPJB itu sendiri adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.³ Atau dalam kata lain PPJB inilah yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi sampai selesai proses kepemilikan.

Dalam penulisan ini yang ingin diteliti adalah dalam proses PPJB. Karena dalam proses transaksi ini merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran *pre project selling*. PPJB dalam sistem ini merupakan cara pengembang untuk mendapatkan dana/modal dengan mudah untuk menjalankan bisnis karena pengembang akan melakukan pembangunan setelah mendapat dana dari uang muka pembeli dan tanpa membayar bunga. Di sisi lain dengan adanya proses PPJB juga memberikan kemudahan bagi calon pembeli untuk mendapatkan rumah dengan biaya yang terjangkau karena hanya perlu membayar uang muka terlebih dahulu.

² Maria S.W Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi&Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, hal. 161.

³ Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia, hal. 75.

Sebenarnya di dalam PPJB sudah jelas berisi tentang semua proses transaksi dari awal sampai akhir serta hak dan kewajiban para pihak. Tetapi pada prakteknya sering terjadi ketidaksesuaian dengan isi PPJB misalnya tidak tepat waktu penyerahan Tanah dan Bangunan Rumah. Dalam hal ini konsumen telah dirugikan dan berhak menuntut ganti rugi dari pengembang. Namun kebanyakan konsumen pasrah dengan keadaan seperti itu karena berpikir pengembang lebih berkuasa.

Dengan adanya problematika seperti itu, maka dikeluarkan ketentuan mengatur mengenai PPJB Perumahan yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang terdapat pada Pasal 42, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah pada Bagian IX Angka 2. Di dalam Keputusan Menteri ini menentukan bahwa pembeli dapat membatalkan perjanjian apabila :

- a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-bak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
- b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual beli.
- c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya- biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.

- e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
- f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
- g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh prosen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.

Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh prosen) maka pihak Penjual berhak memotong, 10% (sepuluh prosen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.⁴

Berdasarkan Keputusan Menteri di atas diketahui bahwa konsumen memiliki hak untuk menuntut ganti rugi kepada pengembang karena tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan tepat waktu ataupun menyerahkan Tanah dan Bangunan yang tidak sesuai dengan Gambar Denah dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan. Akan tetapi pada nyatanya pengembang berhasil melepaskan diri dari tanggungjawab tersebut. Padahal jika pengembang mematuhi Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, pengembang akan mendapatkan sanksi sesuai dengan ketentuan Bagian IX Angka 2 huruf c yaitu perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya.

Pada saat penandatanganan PPJB, biasanya calon pembeli diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari isi PPJB terlebih dahulu dengan dibantu petugas dari pihak pengembang. Namun, karena

⁴ Bagian IX tentang Ketentuan Pembatalan Pengikatan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

PPJB umumnya tidak bisa dibawa pulang dan penjelasan yang disampaikan petugas hanya intinya saja, banyak calon pembeli yang langsung mendatangi tanpa memahami satu per satu isi perjanjian. sedangkan dalam PPJB banyak sekali perikatan-perikatan yang menimbulkan akibat hukum tertentu yang cenderung merugikan calon pembeli bila terjadi permasalahan di kemudian hari.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul tentang **“PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PRE PROJECT SELLING PERUMAHAN (Studi Kasus di PT Menara Santosa)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis mengajukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana konstruksi hubungan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan dengan konsep *pre project selling*?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam konsep *pre project selling*?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui dan memahami lebih jauh PPJB perumahan dengan pihak-pihak yang terkait dengan perjanjian.

- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum para pihak dalam PPJB antara PT Menara Santosa dalam konsep *pre project selling*.

2. Tujuan Subyektif

- a. Menyusun penulisan hukum berupa skripsi guna memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana di bidang ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- b. Untuk menerapkan ilmu dan teori hukum yang penulis peroleh agar dapat memberikan manfaat bagi penulis dan masyarakat pada umumnya.

D. Kerangka Pemikiran

1. Konstruksi Hubungan Hukum Dalam Perjanjian *Pre Project Selling* Perumahan

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵

a. Subjek Hukum

Pihak-pihak yang terkait dalam PPJB antara lain:⁶

⁵ R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, hal. 4.

⁶ Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hal. 243.

1) Penyelenggara pembangunan perumahan

Penyelenggara pembangunan perumahan adalah warga negara Indonesia, Perseroan Terbatas (PT), dan Perum Perumnas yang menyelenggarakan pembangunan perumahan.

2) Pembeli Rumah

Pembeli rumah adalah orang atau badan hukum yang membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan.

b. Objek Hukum

Objek perjanjian dalam *pre project selling* perumahan adalah perumahan yang akan dibangun setelah adanya pemesanan dan pembayaran booking fee disertai uang muka.

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak

1) Hak dan kewajiban penyelenggara pembangunan perumahan.

- Berhak mendapatkan sejumlah uang sebagai pembayaran dan dapat membatalkan perjanjian secara sepihak apabila pembeli rumah tidak membayar angsuran serta berhak mengenakan denda kepada pembeli apabila pembeli melalaikan kewajiban.⁷

⁷ *Ibid.* hal. 244.

- Berkewajiban menyelesaikan pembangunan perumahan dan memelihara serta merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya dan menyerahkan kepada pembeli rumah dalam waktu yang di sepakati.⁸

2) Hak dan kewajiban pembeli rumah.⁹

- Berhak mendapatkan rumah yang dibelinya pada waktu yang telah disepakati dan mendapatkan sertifikat hak atas tanah atas namanya.
- Kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian sesuai dengan perjanjian.

2. Perlindungan Hukum dalam perjanjian *Pre Project Selling* Perumahan

a. Wanprestasi

Pengertian wanprestasi pada umumnya adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak lain dapat menuntut pembatalan maupun biaya, rugi dan bunga.

⁸ Gunawan Widjaja&Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal. 127.

⁹ Abdulkadir Muhammad, 1986, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, hal. 257.

Wanprestasi dalam bahasa Indonesia digunakan istilah “cidra janji” yang sudah mengindikasikan adanya hubungan kontraktual sebagai dasar, karena janji yang tidak dipenuhi, adanya di dalam suatu perjanjian.¹⁰

Kewajiban dari penyelenggara pembangunan perumahan adalah menyelesaikan dan menyerahkan perumahan kepada pembeli rumah dalam waktu yang disepakati dan kewajiban pembeli rumah adalah membayar segala angsuran dan biaya yang sudah disepakati. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan karena adanya wanprestasi.

b. Overmacht

Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara apabila salah satu pihak dalam keadaan tidak atau terlambat memenuhi prestasi untuk menyerahkan barang atau uang yang diperjanjikan karena suatu hal yang tidak terduga, maka ia tidak dapat diminta pertanggungjawaban selama ia dapat membuktikan bahwa keterlambatan atau tidak terpenuhinya prestasi disebabkan karena peristiwa yang tak terduga.

¹⁰ J. Satrio, 2012, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal. 19.

“Overmacht adalah suatu keadaan yang menghalangi debitur untuk berprestasi, halangan tersebut timbul di luar salahnya para pihak dalam perjanjian.”

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan jalan bagaimana seseorang harus bertindak ataupun cara yang didasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk memecahkan suatu masalah yang bersifat ilmiah.¹¹ Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif yaitu untuk menggambarkan atau menjelaskan data seteliti mungkin tentang keadaan atau gejala lain¹² dari penelitian yakni PPJB perumahan dengan konsep *pre project selling* serta perlindungan dan tanggung jawab para pihak terkait.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan doktrinal atau normatif yaitu suatu pendekatan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder atau yang dinamakan penelitian hukum kepustakaan.¹³ Karena dalam penelitian ini akan meneliti apakah perjanjian terkait jual beli perumahan dalam konsep

¹¹ Khuzdaifah Dimiyati & Kelik Wardiono, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 3.

¹² Amiruddin & Zaenal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 25.

¹³ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 15.

pre project selling sudah sesuai dengan perundang-undangan dan doktrin.

3. Jenis Data

Data Sekunder

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah perjanjian *Pre Project Selling* Perumahan PT Menara Santosa.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari dari bahan pustaka yang akan dijadikan dasar untuk melakukan penelitian.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yang artinya suatu tata cara yang menggunakan logika deduktif untuk menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum menjadi khusus atau individual.¹⁴ Yaitu dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Mempelajari dari bahan pustaka dan peraturan perundang-undangan serta doktrin para ahli.
- b. Mempelajari obyek perjanjian *pre project selling* perumahan PT Menara Santosa.

¹⁴ Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hal. 393.

- c. Data-data yang diperoleh dari studi pustaka kemudian dianalisis dikaitkan dengan permasalahan dalam obyek perjanjian untuk disusun sebagai hasil kesimpulan.

F. Sistematika Skripsi

Untuk mempermudah dan mengetahui gambaran permasalahan dalam penelitian skripsi ini, penulis menguraikan sistematika penelitian skripsi sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kerangka Pemikiran
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Tinjauan Umum tentang *Pre Project Selling*
- B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
 1. Pengertian Perjanjian
 2. Asas – Asas Perjanjian
 3. Syarat Sah Perjanjian
 4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya
 5. Overmacht dan Akibat Hukumnya
- C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli
 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

2. Subjek dan Objek dalam Perjanjian Jual Beli
3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Jual Beli
4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya dalam Perjanjian Jual Beli
5. Overmacht dan Akibat Hukumnya dalam Perjanjian Jual Beli

D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli
2. Subjek dan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli
3. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Perjanjian Jual Beli

E. Tinjauan Umum tentang Perumahan

1. Pengertian Perumahan
2. Penyelenggara Perumahan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

B. Pembahasan

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA