

PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN *PRE PROJECT*

***SELLING* PERUMAHAN**

(Studi Kasus di PT Menara Santosa)



Disusun sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum

Oleh:

GANITA KUMALASARI

C.100.140.026

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2018

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN *PRE PROJECT*
SELLING PERUMAHAN**

(Studi Kasus di PT Menara Santosa)

PUBLIKASI ILMIAH

Yang Disusun Oleh:

GANITA KUMALASARI

C.100.140.026

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen Pembimbing



(Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN *PRE PROJECT*
SELLING PERUMAHAN**

(Studi Kasus di PT Menara Santosa)

Oleh :

GANITA KUMALASARI

C.100.140.026

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Senin, 10 September 2018

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

1. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati S.H., M.H., CN
(Anggota II Dewan Penguji)


(.....)
(.....)
(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, SH, M.Hum)

NIK. 537 / NIDN.0727086803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 10 September 2018

Penulis,



Ganita Kumalasari

C.100.140.026

PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN *PRE PROJECT* *SELLING* PERUMAHAN

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya perlindungan hukum bagi para pihak dalam sistem perumahan pra-proyek PT Menara Santosa. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang datanya diperoleh berdasarkan penelitian pustaka pada beberapa sumber baik dalam bentuk peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal yang berkaitan dengan sistem perumahan pra-penjualan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum para pihak dalam kontrak jual beli dengan sistem perumahan pra-penjualan di PT Menara Santosa bila dilihat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, yang diketahui bahwa pada PT. Menara Santosa menempatkan terlalu banyak penekanan pada risiko kepada pembeli atau hal-hal terkait dengan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Konsep penjualan pra-proyek sebenarnya menguntungkan kedua belah pihak, yang pengembang melakukan bisnis tanpa modal dan pembeli dapat memiliki rumah hanya dengan membayar biaya pemesanan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Sistem Penjualan Pra Proyek.

Abstract

This study aims to find out the legal protection efforts for parties in the PT Menara Santosa pre-project housing system. This research is a normative legal research whose data is obtained based on library research on several sources both in the form of legislation, books, and journals relating to the pre-sale housing system. The results showed that the legal protection of the parties in the contract of sale and purchase with the pre-sale housing system at PT Menara Santosa when viewed in accordance with Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas, which is known that at PT. Menara Santosa places too much emphasis on risk to buyers or matters related to providing legal protection to the parties. The concept of pre-project sales actually benefits both parties, which developers do business without capital and buyers can own a house just by paying the fee booking.

Keywords : *Legal Protection, Pre Project Selling System.*

1. PENDAHULUAN

Perkembangan pembangunan perumahan di Indonesia 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 Sering kali rumah yang ditawarkan pengembang itu

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

dalam kondisi belum terbangun dan pembangunan baru dimulai setelah ada calon pembeli yang memesan rumah atau yang disebut sebagai *pre project selling* yaitu dimana properti masih dalam bentuk gambar atau konsep.

Dengan keadaan peminat dengan Kredit Pemilikan Rumah yang semakin meningkat, namun tidak diikuti dengan pemahaman mengenai proses hukum kepemilikan tersebut terutama pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli berisi mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris.²

Perjanjian Pengikatan Jual Beli 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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli inilah yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi sampai selesai proses kepemilikan. Proses transaksi ini merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran *pre project selling*. Perjanjian Pengikatan Jual Beli 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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga memberikan kemudahan bagi calon pembeli untuk mendapatkan rumah dengan biaya yang terjangkau karena hanya perlu membayar uang muka terlebih dahulu.

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.

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.

Pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, biasanya calon pembeli diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu dengan dibantu petugas dari pihak pengembang. Namun, karena umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak bisa dibawa pulang dan penjelasan yang disampaikan petugas hanya intinya saja, banyak calon pembeli yang langsung mendatangani tanpa memahami satu per satu isi perjanjian. Sedangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli banyak sekali perikatan-perikatan yang menimbulkan akibat hukum tertentu yang cenderung merugikan calon pembeli bila terjadi permasalahan di kemudian hari.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah : *Pertama*, bagaimana konstruksi hubungan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan dengan konsep *pre project selling*. *Kedua*, bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam konsep *pre project selling*.

Adapun tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut : *Pertama*, untuk mengetahui dan memahami lebih jauh PPJB perumahan dengan pihak-pihak yang terkait dengan perjanjian. *Kedua*, untuk menerapkan ilmu dan teori hukum yang penulis peroleh agar dapat memberikan manfaat bagi penulis dan masyarakat pada umumnya.

2. METODE

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yang bersifat deskriptif.⁴ Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan normatif⁵ dengan menggunakan jenis data sekunder yaitu meneliti bahan pustaka. Penelitian ini dilakukan di PT Menara Santosa. Di dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data secara studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan yaitu

⁴ Amiruddin & Zaenal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 25.

⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 15.

analisis kualitatif dengan logika deduktif yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum menjadi khusus.⁶

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Konstruksi Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan dengan konsep *pre project selling*

3.1.1 Subjek Perjanjian

Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Penjual yang diwakili oleh PT Menara Santosa yang merupakan badan hukum yang telah memenuhi syarat yang berkantor di Jalan Ronggowarsito Nomor 73 Keprabon, Banjarsari, Surakarta dan pembeli yang telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang kecakapan berbuat dalam mengadakan perjanjian yang dibuktikan dengan kewajiban untuk melampirkan Kartu Tanda Penduduk yang mendeskripsikan identitas pembeli khususnya tahun lahir dan status perkawinan yang dapat dijadikan pertimbangan apakah pembeli ini sudah memenuhi syarat dalam melakukan perjanjian.

3.1.2 Objek Perjanjian

Objek dalam Perjanjian Jual Beli PT Menara Santosa telah sesuai dengan Pasal 1332 KUHPerdara dan pendapat Mariam Darus Badruzaman yang mana barang yang sekarang ada dan nanti akan ada atau dalam kata lain bahwa jumlah barang tidak tentu asalkan dikemudian hari dapat dihitung atau ditentukan yaitu sebidang tanah dan bangunan yang diperjelas dengan adanya sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3.1.3 Hak dan Kewajiban Pokok Para Pihak

Hak penjual dalam perjanjian ini adalah menerima pembayaran atas harga barang yang diperjual belikan sebagaimana jadwal pembayaran yang sudah disepakati dalam perjanjian, hal ini sesuai dengan pendapat Evi Ariyani serta kewajiban dari penjual adalah menyerahkan barang sesuai

⁶ Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hal. 393.

dalam isi perjanjian yang mana jika rumah satu lantai dilaksanakan selama 12 (Dua belas) bulan dan rumah lantai dua selama 18 (Delapan belas) bulan setelah penandatanganan gambar atau denah rumah yang telah disepakati yang sesuai dengan Pasal 1474 KUHPerdara dan pendapat Subekti.

Hak pembeli yaitu mendapat pemberitahuan atas waktu akan diadakannya serah terima objek perjanjian baik secara lisan maupun tertulis dan dilanjutkan dengan penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) dan apabila pembeli tidak dapat melaksanakan penandatanganan tersebut segala resiko yang timbul setelah pemberitahuan menjadi tanggung jawab pembeli karena pemberitahuan tersebut merupakan bukti yang cukup bahwa pihak penjual telah menyerahkan objek perjanjian dan kewajiban pembeli adalah membayar harga barang sesuai dengan kesepakatan yang sesuai dengan Pasal 1513 KUHPerdara pendapat Yahya Harahap.

3.2 Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam konsep *pre project selling*

3.2.1 Hak dan Kewajiban Lain Para Pihak

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat hak dan kewajiban penjual dan pembeli. Yang mana hak dari penjual adalah dapat merubah desain gambar atas permintaan perubahan yang dilakukan oleh pembeli hanya dua kali perubahan saja sebelum dilaksanakan pembangunan yang kemudian disampaikan kepada Marketing untuk dihitung nilainya dan resiko yang timbul akibat dari perubahan tersebut yang sesuai dengan Pasal 1460 KUHPerdara. Kewajiban dari penjual yaitu merawat serta melakukan perbaikan selama 3 (Tiga) bulan sejak tanggal serah terima sesuai dengan Berita Acara Serah Terima dengan pengecualian bahwa objek perjanjian tersebut tidak dirubah pada saat masa pemeliharaan tersebut yang sesuai dengan Pasal 1474 dalam KUHPerdara dan pendapat dari Subekti bahwa kewajiban pihak penjual yaitu menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut.

Sedangkan untuk hak dari pembeli dalam perjanjian ini adalah boleh merubah denah gambar yang mana resiko keterlambatan jadwal penyelesaian ditanggung oleh pembeli dengan syarat seluruh pembayaran dibayar lunas yang sesuai dengan Pasal 1460 KUHPerdara dan pendapat Yahya Harahap bahwa sejak terjadinya persetujuan jual beli, resiko atas barang tersebut menjadi tanggungan pembeli, sekalipun barangnya belum diserahkan kepadanya. Dan kewajiban pembeli yaitu membayar denda apabila terjadi keterlambatan atau kurang bayar pada saat melakukan pembayaran serta berkewajiban membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan atas Tanah dan Bangunan sejak terjadinya serah terima dan penandatanganan Berita Acara Serah Terima.

3.2.2 Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat pasal tentang Cidera Janji tetapi hanya mengatur secara umum bahwa suatu pihak dapat dianggap cidera janji apabila telah lalai dan atau tidak memenuhi kewajiban sesuai ketentuan yang diatur dalam perjanjian. Karena di dalam perjanjian ini segala bentuk wanprestasi terdapat pada setiap pasal yang mana bentuk wanprestasinya adalah terjadi keterlambatan atau kurang bayar yang dilakukan oleh pihak pembeli yang mengakibatkan wajib membayar denda yang sesuai dengan pendapat Subekti, apabila lalai dalam melakukan pembayaran yang berlangsung selama 3 (tiga) kali tunggakan yang bersifat akumulatif yang mengakibatkan pembatalan perjanjian secara sepihak yang telah sesuai dengan Pasal 1517 KUHPerdara dan sesuai dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman serta wanprestasi yang dilakukan pembeli apabila tidak bersedia atau tidak dapat dijumpai untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan maka segala resiko yang timbul termasuk kelalaian dalam masa oemeliharaan menjadi tanggung jawab pembeli sepenuhnya.

3.2.3 Overmacht dan Akibat Hukumnya

Overmacht dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini yaitu salah satu pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat melakukan prestasi karena suatu hal yang tidak terduga maka tidak dapat diminta

pertanggungjawaban selama ia dapat membuktikan bahwa keterlambatan atau tidak dipenuhinya prestasi tersebut. Tetapi dalam perjanjian ini lebih ditegaskan resiko ditanggung oleh pembeli yang mana apabila terjadi keadaan di luar kemampuan manusia dalam masa pendirian bangunan seperti gempa bumi, banjir, bencana alam lainnya, huru-hara, perang, tindakan kekerasan oleh pihak lain baik secara perorangan ataupun massal, termasuk tindakan, kebijakan/Peraturan Pemerintah atau keadaan politik yang mengubah secara mendasar kelangsungan kegiatan usaha di bidang property dan turunannya maka pihak penjual dibebaskan menyerahkan Tanah dan Bangunan sesuai dengan jangka waktu yang tercantum dalam perjanjian dan apabila pada masa pemeliharaan terjadi suatu keadaan di luar kemampuan manusia seperti gempa bumi, banjir, bencana alam lainnya, huru-hara, perang, tindakan kekerasan oleh pihak lain baik secara perorangan ataupun massal maka seluruh kerusakan menjadi beban dan tanggung jawab pembeli.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab permasalahan yang telah terdapat diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

Pertama, Perjanjian Pengikatan Jual Beli PT Menara Santosa merupakan 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 yang mana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada waktu yang akan datang. Sehingga terdapat perbedaan antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan perjanjian jual beli terdapat pada hak dan kewajibannya dimana dalam perjanjian pengikatan jual beli penjual akan melaksanakan pembangunan Bangunan setelah adanya pembayaran dan berkewajiban untuk melakukan perbaikan atas Bangunan dalam jangka waktu 3 (Tiga) bulan sedangkan di dalam perjanjian jual beli sudah jelas apabila terjadi transaksi pembayaran maka

penjual harus menyerahkan objek perjanjian tersebut kepada pembeli beserta akibat yang akan timbul pada waktu yang akan datang.

Kedua, perlindungan hukum bagi para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli PT Menara Santosa dengan pembeli yaitu terdapat perlindungan dalam penentuan hak dan kewajiban para pihak yang berdasarkan pada Pasal 1460 KUHPerdara dan sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap. Terdapat perlindungan hukum apabila terjadi wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli PT Menara Santosa dengan pembeli yang telah sesuai dengan Pasal 1517 KUHPerdara dan pendapat Mariam Darus Badruzaman serta Pasal 1237 KUHPerdara dan pendapat dari M. Yahya Harahap kemudian terdapat pula akibat dari adanya wanprestasi tersebut yang juga sesuai dengan Pasal 1237, 1243, 1517 KUHPerdara dan pendapat M. Yahya Harahap, Subekti dan Mariam Darus Badruzaman. Terdapat perlindungan hukum apabila terjadi overmacht yang sesuai dengan Pasal 1244, 1245 KUHPerdara dan pendapat I Ketut Oka Setiawan dan terdapat pula perlindungan hukum mengenai akibat dari terjadinya overmacht yang sesuai dengan 1460, 1483 KUHPerdara dan pendapat dari M. Yahya Harahap dan pendapat Mariam Darus Badruzaman.

4.2 Saran

Untuk PT Menara Santosa sebaiknya ada pasal yang mencantumkan hak dan kewajiban pokok para pihak secara jelas karena dalam perjanjian tersebut hanya terdapat hak dan kewajiban mengenai setiap pasal saja.

PERSANTUNAN

Saya mengucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya dan karya ilmiah ini saya persembahkan kepada kedua orangtua tercinta atas doa dan dukungan hingga bisa menyelesaikan karya ilmiah ini dan kepada adik saya yang selalu memberi semangat dan dorongan serta dosen pembimbing yang saya hormati yang telah memberikan pengarahan serta bimbingan selama penulisan karya ilmiah ini dan tidak lupa kepada sahabat dan teman-teman yang selalu memberikan semangat serta motivasinya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin dan Zaenal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Blaang, C. Djemabut, 1986, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Ibrahim, Jhonny, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyumedia Publishing.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Sumardjono, Maria S.W, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi&Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas.

Daftar Peraturan

KUHPerdata