

TINJAUAN YURIDIS TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI MELALUI *PRE-PROJECT SELLING*

Oleh :

Denise Elysia ¹⁾, Zain Lestya Pradana ²⁾, Roniko Putra Julio A ³⁾, Arif Rahman ⁴⁾

^{1,2,3,4}Fakultas Hukum, Universitas Airlangga

¹email: elysia.denise@gmail.com

²email: zainpradana10@gmail.com

³email: putraroniko@gmail.com

⁴email: cukuparif1996@gmail.com

Abstrak

Tempat tinggal adalah satu kebutuhan dasar manusia, terpenuhinya sandang pangan dan papan menjadi tolak ukur kesejahteraan masyarakat. Namun, harga tempat tinggal yang terus naik membuat masyarakat menjadi kesulitan memilikinya. Transaksi jual beli tempat tinggal melalui *Pre Project Selling* mempermudah masyarakat memiliki tempat tinggal, akan tetapi masyarakat memiliki ketakutan. Bagaimana jaminan kepastian tempat tinggal tersebut dibangun dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang membeli tempat tinggal tersebut. Metode penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan mengkaji melalui pendekatan *Statute Approach* dan *Conceptual Approach*. Dasar adanya *Pre Project Selling* adalah adanya asas kebebasan berkontrak. Hak para pembeli *Pre Project Selling*, akan dilindungi oleh perusahaan penyedia dan penjual tempat tinggal tersebut.

Kata Kunci: *Pre Project Selling*, Kepastian, Perlindungan Hukum

1. PENDAHULUAN

Perkembangan pembangunan perumahan di Indonesia setiap tahun mengalami peningkatan yang 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. Seiring dengan perkembangan masyarakat, berkembang pula cara untuk melakukan transaksi jual beli. Salah satu cara untuk melakukan transaksi jual beli yang banyak dilakukan oleh para pelaku usaha perumahan adalah *pre project selling*.

Pre project Selling ini merupakan konsep pemasaran yang menjadi tren pada saat ini di Indonesia terutama bagi para pengembang proyek pemukiman (developer). Walaupun sebenarnya sejak tahun 1967, hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be constructed / vente d "immeuble" construire*) (Cornelius Van Der Merwe, 2015). *Pre project selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang obyeknya akan ada di masa mendatang. PPJB dalam system 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.

PPJB berisi mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris. PPJB 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 atau belum terjadinya pelunasan harga. PPJB inilah yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi sampai selesai proses kepemilikan. Proses transaksi ini merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran *pre project selling*. Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apa pun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya.

Berdasarkan Pasal 1459 BW yaitu "Hak Milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616". Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, apabila penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya. Untuk itu, wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut "penyerahan yuridis" sebagaimana seperti yang diatur dalam Pasal 616 BW dan 620 BW. Menurut pasal-pasal tersebut, penyerahan yuridis itu dilakukan juga di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran tersebut, tata cara penyerahan yuridis selesai dan dengan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli.

Berdasarkan hal tersebut menjadi celah untuk developer melakukan wanpratasi, seperti yang tertera pada Putusan Perkara Nomor

909/Pdt.G/2018/PN Sby. Putusan tersebut menjelaskan mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Bumi Samudera Jedine selaku Developer Proyek Royal Afatar World. Hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat atau pembeli, terutama pembeli yang sudah melakukan pelunasan karena tidak dapat memegang hak milik atas barang yang dijual. Terlebih lagi dengan adanya *pre project selling* ditakutkan apabila dalam tahap pembangunan developer belum menyelesaikannya dan melakukan wanprestasi seperti permasalahan pada putusan tersebut, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak masyarakat atau pembeli.

Berdasarkan uraian di atas maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah terkait keabsahan PPJB dalam penjualan perumahan secara *pre project selling*, serta bentuk perlindungan hukum bagi para pihak berdasarkan PPJB dalam konsep *pre project selling*.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang menyediakan ekspos sistematis terhadap peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antar peraturan, menjelaskan area yang mengalami hambatan, dan bahkan memperkirakan perkembangan mendatang. Pendekatan yang digunakan adalah *Statute Approach* dan *Conceptual Approach*, yaitu dengan meneliti bahan pustaka yang ada. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (Uncianus Teti Nahak, Kristifosa Akwila, dan Lely Mahartina, 2019).

Pada penelitian hukum normatif ini dapat digunakan beberapa pendekatan untuk membantu mengkaji permasalahan ini. Pendekatan-pendekatan tersebut, antara lain :

- a. *Statute Approach*, yaitu mengkaji norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang undangan. Hal ini dilakukan peneliti karena peraturan perundang-undangan merupakan titik fokus dari penelitian normatif. Yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi (Peter Mahmud Marzuki. Jakarta. 2006). Yaitu dalam pendekatan ini, penelitian akan ditelaah dan dipahami berdasar peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi yang berhubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli yang berdasar pada konsep *pre project selling*.
- b. *Conceptual Approach*, yaitu mengkaji pendapat para sarjana yang mendukung dan melengkapi pokok permasalahan terkait. Ciri dari pendekatan konseptual adalah pendekatan yang merujuk kepada pandangan-pandangan dan doktrin yang ada (Peter Mahmud Marzuki.

Jakarta. 2006). Dengan pendekatan ini akan dilakukan penelitian melalui penelusuran terhadap konsep dan doktrin yang berhubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Keabsahan PPJB Dalam Penjualan Perumahan Secara *Pre Project Selling*

3.1.1. *Pre Project Selling*

Strategi penjualan tempat tinggal dengan cara memasarkan tempat tinggal yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para pengembang. Biasanya tempat tinggal yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah saja, perizinan yang diwajibkan belum tuntas diurus, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya berada dimana. Strategi pemasaran tempat tinggal seperti ini dalam praktik dikenal dengan istilah *pre project selling*. Dalam *pre project selling* ini antara pembeli dengan pengembang (developer) terikat hubungan hukum, yaitu terikat karena adanya suatu perjanjian. Hubungan hukum dalam perjanjian bukanlah hubungan hukum yang lahir dengan sendirinya tetapi hubungan tersebut tercipta karena adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang berkeinginan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut (Ronald Saija dan Roger F.X.V Letsoin, 2016).

3.1.2. Perjanjian

Dalam praktik istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. Banyak pelaku bisnis mencampur adukkan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda. Berlandaskan pada perspektif BW dimana digunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini secara jelas dapat disimak dari judul Buku III titel Kedua tentang "Perikatan-perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian" yang dalam bahasa aslinya (bahasa Belanda), yaitu: "*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*". Pengertian ini juga didukung pendapat banyak sarjana, antara lain: Jacob Hans Niewenhuis, Hofmann, J. Satrio, Soetomo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, Mariam Darus Badruzaman, Purwahid Patrik, dan Tirto diningrat yang menggunakan istilah kontrak dan perjanjian dalam pengertian yang sama (Agus Yudha Hernoko. 2010).

Menurut ilmu pengetahuan hukum perdata, perikatan adalah hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu (Samuel M.P Hutabarat, 2008). Hal ini karena perjanjian melahirkan suatu perikatan, sehingga dapat dikatakan bahwa

perjanjian itu merupakan sumber suatu perikatan. Selain itu ada juga sumber lain dari perikatan selain perjanjian yaitu undang-undang. Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 2001).

Dengan demikian sumber dari perikatan itu adalah perjanjian dan undang-undang. Perlu diuraikan mengenai hubungan antara perjanjian dan perikatan, sebab antara perikatan dan perjanjian terdapat hubungan yang saling berkaitan. Berdasarkan Pasal 1233 BW disebut bahwa "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang". Suatu perjanjian kadang juga dinamakan persetujuan, karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan perjanjian dan persetujuan itu mempunyai kesamaan arti (Subekti, 2001).

Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang member hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi (M. Yahya Harahap, 1986).

Perjanjian merupakan perbuatan untuk memperoleh hak dan kewajiban bagi para pihak yang berkaitan, yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan tanggung jawabnya. Dalam suatu perikatan yang timbul dari perjanjian, adalah para pihak dengan sengaja dan sepakat untuk saling mengikat diri dalam suatu perikatan, yang mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban dari para pihak yang harus dipenuhi. Perbuatan hukum yang ada dalam suatu perjanjian adalah perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu, yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Prestasi tersebut meliputi, menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, serta tidak melakukan sesuatu. Subekti memberikan rumusan perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain di mana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap. (Subekti, 2001).

Menurut Sudikno Mertokusumo, suatu perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum (Sudikno Mertokusumo, 1985). Dalam suatu perikatan yang timbul dari perjanjian, adalah para pihak dengan sengaja dan sepakat untuk saling mengikat diri dalam suatu perikatan, yang

mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban dari para pihak yang harus dipenuhi. Perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap. Perjanjian yang dimaksud untuk mengikat pembeli dan developer dalam pre project selling adalah PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli)

3.1.3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III BW, serta adanya asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. PPJB sendiri di atur di dalam peraturan yang berlaku di Indonesia, antara lain Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, Pasal 14A Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Dengan Hunian Berimbang, dan PPJB diatur lebih spesifik dalam Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan permulaan atau perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban (Wahyu Kuncoro, 2015). Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi (Ronald Saija dan Roger F.X.V Letsoin, 2016).

PPJB menurut Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menjelaskan bahwa :

"Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris."

Pasal tersebut menjelaskan jika PPJB adalah kesepakatan antara developer dengan pembeli yang dinyatakan dalam akta notaris. Dasar adanya keberlakuan PPJB adalah adanya asas

kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepadapara pihak untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan

Subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terkait dengan suatu perjanjian. BW membedakan tiga golongan yang tersangkut pada suatu perjanjian, yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian, ahli waris mereka, dan pihak ketiga (Mariam Darus Badruzaman, 1994). Dalam penjelasan tersebut jika dikaitkan dengan PPJB, maka subjek PPJB adalah pihak yang mengadakan perjanjian antara developer dengan pembeli. Developer dijelaskan dalam Pasal 2 Angka 3 Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menjelaskan, pelaku pembangunan dalam sistem PPJB terdiri atas orang perseorangan dan/atau badan hukum.

Salah satu yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya objek yang diperjanjikan, karena apabila dalam suatu perjanjian tidak terdapat objek yang diperjanjikan maka perjanjian itu batal demi hukum (Hananto Prasetyo, 2017). Dalam suatu PPJB yang menjadi objek perjanjian adalah sesuai apa yang telah di atur dalam Pasal 2 Angka 2 Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yaitu :

“Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah Susun.”

PPJB dapat dilakukan apabila developer memenuhi syarat-syarat untuk melakukan PPJB, syarat-syarat untuk melakukan PPJB di atur dalam Pasal 42 Angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yaitu :

“Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status pemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).”

Pasal tersebut menjelaskan apabila PPJB dapat dilakukan jika developer memiliki status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan (objek perjanjian), kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20%. Apabila developer tidak dapat

memenuhi syarat-syarat tersebut maka PPJB tidak dapat dilakukan.

3.1.4. Keabsahan *Pre Project Selling*

Suatu perjanjian dikatakan dapat melindungi proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara sah. Agar dapat dikatakan berlaku secara sah maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

- “a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (Kesepakatan/ toestemming)
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan (Kecakapan/bekwaamheid)
- c. Suatu hal tertentu (Objek tertentu/een bepaald onderwerp)
- d. Suatu sebab yang diperbolehkan (Kausa/oorzaak).”

Adapun syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu (Lintang Yudhantaka, 2017).

Pre Project Selling merupakan sistem penjualan rumah yang keadaannya rumah tersebut sedang dibangun, yang kemudian antara pihak developer dan pembeli diikat dalam suatu Perjanjian, yaitu PPJB. Perjanjian tersebut lebih rinci sudah diatur di dalam Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

3.2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Berdasarkan PPJB Dalam Konsep *Pre Project Selling*

3.2.1. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Pemenuhan hak sebagai pelaksanaan kewajiban sesuai kesepakatan para pihak dalam kontrak harus ditaati, mengingat dalam pembuatan kontrak para pihak melakukannya atas dasar adanya asas kebebasan berkontrak, itikad baik dan janji harus ditepati. Kontrak melahirkan perikatan yang menimbulkan konsekuensi hukum kesepakatan para pihak berlaku mengikat dan hal tersebut perlu diwujudkan secara timbal balik antara para pihak untuk melaksanakan kewajibannya sebagai perbuatan hukum untuk memenuhi hak masing-masing pihak.

Terkait Hak dan Kewajiban para pihak terkait PPJB di jelaskan di dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Hak dan kewajiban developer dijelaskan sebagai berikut :

- A. Hak pelaku pembangunan paling sedikit memuat :
 1. Menerima pembayaran Rumah.
 2. Hak lainnya yang diatur dalam ketentuan

- peraturan perundang-undangan dan/atau sesuai kesepakatan.
- B. Kewajiban pelaku pembangunan paling sedikit memuat :
1. Melakukan pembangunan Rumah sesuai rencana tapak (site plan) dan perizinan.
 2. Menyelesaikan pembangunan Rumah secara tepat waktu.
 3. Menginformasikan kemajuan pembangunan kepada pembeli.
 4. Menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai perizinan dan menyerahkan kepada Pemerintah Daerah.
 5. Memberikan kesempatan kepada pembeli untuk mempelajari PPJB.
 6. Memberikan penjelasan dan informasi yang jelas kepada pembeli mengenai isi PPJB.
 7. Khusus untuk Sarusun :
 - a. Memfasilitasi dan mensosialisasikan pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b. Melakukan pengelolaan selama masa transisi sebelum terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun dalam pembangunan Rumah Susun.
 - c. Menjelaskan mengenai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Hak dan Kewajiban dari pembeli juga di atur di dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yaitu :

- A. Hak pembeli paling sedikit memuat :
1. Memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai Rumah.
 2. Mengetahui syarat dan ketentuan dalam jual beli Rumah sebelum melakukan pembayaran atas harga Rumah.
 3. Menerima serah terima Rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan.
 4. Mengajukan klaim perbaikan atas kondisi fisik Rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan.
 5. Mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk.
 6. Melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum.
 7. Hak untuk membentuk perhimpunan penghuni dan pemilik Sarusun dalam pembangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 8. Hak lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan.
- B. Kewajiban pembeli paling sedikit :
1. Melakukan pembayaran harga Rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam PPJB.
 2. Memenuhi kewajiban pembayaran biaya, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

- Bangunan (BPHTB) yang timbul dari jual beli Rumah.
3. Melakukan pembayaran harga Rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam PPJB.
 4. Menggunakan Rumah sesuai dengan peruntukannya.
 5. Membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun khusus untuk pembeli Sarusun.
 6. Mentaati peraturan tata tertib lingkungan yang diterbitkan oleh pelaku pembangunan selaku pengelola sementara sebelum terbitnya peraturan tata tertib yang ditetapkan oleh perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun.
 7. Beritikad baik untuk melaksanakan ketentuan dalam PPJB.
 8. Kewajiban lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan.

3.2.2. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi yang buruk (Dermina Dalimuthe, 2017). Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu salah satu pihak atau kedua belah pihak sama sekali tidak memenuhi perikatan, salah satu pihak atau kedua belah pihak terlambat memenuhi perikatan, dan salah satu pihak atau kedua belah pihak keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan (Rizki Tri Anugrah Bhakti, 2019). Dalam perjanjian ini yang dimaksud pihak tersebut adalah antara pihak developer dengan pihak pembeli.

Akibat dari adanya wanprestasi dijelaskan dalam beberapa hal dibawah, antara lain : (Salim H.S, 2003)

1. Perikatan tetap ada.
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.

Sedangkan menurut Pasal 15A Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang menjelaskan, jika pelaksanaan kebijakan hunian berimbang hunian berimbang terdapat pelanggaran maka akan ada bentuk pengenaan sanksi administratif atau sanksi pidana.

3.2.3. Overmacht dan Akibat Hukumnya

Akibat hukum dari kelalaian yang dilakukan salah satu pihak, maka pihak tersebut

akan menerima sanksi administratif atau sanksi pidana. Sanksi administratif tersebut di atur dalam Pasal 15A Angka 2 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang, yaitu :
“Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu dalam bentuk:

- a. Peringatan tertulis.
- b. Pencabutan insentif.
- c. Pembatasan kegiatan pembangunan.
- d. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan.
- e. Pembekuan izin usaha.
- f. Pencabutan izin usaha.”

Sedangkan untuk sanksi pidana di atur dalam Pasal 15B Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang, yaitu :

- “1. Setiap orang yang tidak menyelenggarakan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang, dipidana sesuai dengan ketentuan pidana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar) dan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.
2. Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang tidak melakukan pembangunan rumah susun umum sekurangkurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, dipidana sesuai dengan ketentuan pidana Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu dipidana pidana paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak RP. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar)
3. Dalam hal terjadinya dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Menteri dapat menyampaikan dugaan pelanggaran pidana berdasarkan hasil pengawasan Tim Pelaksana Pengawasan kepada Pihak Kepolisian dan/atau Pihak Kejaksaan untuk ditindaklanjuti.”

Hal-hal di atas menjelaskan bahwasannya jika sanksi atau akibat hukum dari suatu pembuatan perjanjian, terutama PPJB memiliki sanksi yang pasti antara sanksi administratif atau sanksi pidana yang sudah di atur dalam aturan yang berlaku.

4. KESIMPULAN

Dalam perjanjian jual beli property melalui mekanisme *pre project selling* memang memberikan ruang bagi masyarakat untuk lebih

mudah memiliki property dikarenakan harga yang cukup terjangkau. Pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dalam Mekanisme jual beli Property *pre project selling* sah dilaksanakan. Dasar pembuatan PPJB dalam mekanisme *pre project selling* adalah asas kebebasan berkontrak dan pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian.

Perlindungan hukum bagi masyarakat yang membeli menggunakan mekanisme *pre project selling* terkait dengan jaminan dilaksanakannya proyek tersebut, maka perusahaan atau developer bertanggung jawab kepada masyarakat untuk melaksanakan kewajibannya dan apabila developer tidak melakukan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dengan masyarakat maka developer tersebut dapat dimintai pertanggung jawaban dimuka hukum.

5. REFERENSI

- Agus Yudha Hernoko. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Cornelius Van Der Merwe, (2015), *European Condominium Law*, Inggris Raya: Cambridge University Press.
- Dermina Dalimuthe, (2017), *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Jurnal Al-Maqasid Vol. 3 No. 1, P-ISSN 2442-6644, Padang.
- Hananto Prasetyo, (2017), *Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus Pada Petinju Profesional Di Indonesia)*, Jurnal Pembaharuan Hukum Vol. 4 No. 1, ISSN 2355-0481, Semarang.
- Lintang Yudhantaka, (2017), *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling*, Yuridika Vol. 32 No. 1, ISSN 0215-840X, Surabaya.
- M. Yahya Harahap. (1996). *Segi - Segi Hukum perjanjian*. Bandung : Alumni.
- Mariam Darius Badruzalman. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni.
- Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Rizki Tri Anugrah Bhakti, (2019), *Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam*, Jurnal Cahaya Keadilan, Vol. 7 No. 1, ISSN 2339-1693, Batam.
- Ronald Saija dan Roger F.X.V Letsoin, (2016), *Buku Ajar Hukum Perdata*, Yogyakarta: Deepublish.
- Salim H.S, (2003), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Samuel M.P Hutabarat. (2008). *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta : Grasindo.

- Subekti. (2001). *Hukum Perjanjian*, Jakarta :
Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, (1985), *Hukum Acara
Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Uncianus Teti Nahak, Kristifosa Akwila, dan Lely
Mahartina, (2019), *Hubungan Kerja KPU
Dengan KPPS Dalam Penyelenggaraan
Pemilihan Umum Tahun 2019*, Jurnal
Perspektif Vol. 24 No. 3, P-ISSN 1410-
3648, Surabaya.
- Wahyu Kuncoro, (2015), *97 Risiko Transaksi Jual
Beli Properti*, Jakarta: Raih Asa Sukses.