

KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH YANG DIJAMINKAN KEPADA BANK ATAS KEBIJAKAN RESTRUKTURISASI

Oleh:

Alief Putra Nugraha¹⁾, Madeleine Celandine Guinevere²⁾,
Fauzy Iskandar Alamsyah³⁾, Mohammad Irvan⁴⁾,
^{1,2}Magister Kenotariatan Universitas Airlangga
^{3,4}Magister Hukum Universitas Airlangga
¹alepnugraha@gmail.com

Abstrak

Mendapatkan hunian dapat dilakukan dengan pembelian rumah melalui perorangan maupun melalui badan hukum yang bergerak dibidang properti (pengembang). Membeli rumah melalui pengembang dapat dilakukan secara tunai atau *cash*, kredit atau pembayaran angsuran dengan fasilitas bank, serta dengan cara *in house* ataupun pembayaran angsuran terhadap pengembang. Bahwa pembelian rumah melalui kredit bank ataupun *in house* dalam prosesnya para pihak diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. seringkali untuk membangun rumah-rumah atas permintaan debitur, pengembang mengajukan pinjaman Bank dengan agunan berupa sertipikat tanah yang merupakan objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, guna pembiayaan untuk merealisasikan permintaan debitur atas rumah dimana pembebanan hak tanggungan tersebut dilakukan setelah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Adanya penjaminan hak tanggungan telah nyata menunjukkan bahwa *developer* cidera janji atau wanprestasi. Bentuk perlindungan hukum yang dimungkinkan adalah adanya hak bagi pihak untuk membatalkan perjanjian dengan pengembalian uang pembayaran atau pihak berhak untuk melakukan upaya hukum gugatan wanprestasi dengan petitum membatalkan perjanjian dengan pengembalian uang pembayaran disertai ganti rugi dengan menempuh jalur hukum.

Kata Kunci: Keabsahan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Jaminan

1. PENDAHULUAN

Rumah sudah barang tentu menjadi kebutuhan primer bagi masyarakat. Pertumbuhan penduduk yang tidak pernah berhenti merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi meningkatnya angka kebutuhan rumah tinggal setiap tahun. Kesempatan ini dipandang sebagai peluang yang sangat besar oleh pelaku usaha di bidang properti untuk membuka lahan hunian. Pasar yang terbuka dari kalangan menengah kebawah hingga menengah atas seolah membuat angka permintaan akan rumah tidak pernah berhenti bertambah. Kemudahan transaksi jual beli dengan berbagai cara menjadi alasan untuk semua kalangan dalam memiliki hunian. Jual beli rumah sebagaimana dikenal selama ini dilakukan secara tunai (*cash*), Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan *In House*.

Jual beli secara kredit pada mulanya dilakukan dengan cara memberikan uang tanda jadi sebagai bentuk komitmen adanya jual beli antara pembeli dan *developer*. Pembayaran uang muka adalah dalam rangka menjamin kepastian pelaksanaan jual beli sampai nantinya benar-benar dilakukan realisasi jual beli.

Dalam proses pembangunan rumah, pihak *developer* akan melakukan berbagai macam cara guna mendapatkan pembiayaan pembangunan dari pihak ketiga, termasuk salah satu kemungkinannya adalah menjaminkan alas hak atas bidang tanah tersebut, baik yang berupa sertipikat, atau dokumen lainnya.

Dalam proses penjaminan tersebut ada sebuah kesepakatan bahwa tidak diperlukan adanya pembebanan hak tanggungan. Namun, pandemi yang mengakibatkan turunnya penjualan dan daya beli masyarakat terhadap tempat hunian secara drastis. Kondisi tersebut mengakibatkan banyak pengusaha mengajukan restrukturisasi utang terhadap pihak ketiga.

Sesuai Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dalam rangka pelunasan hutang yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu atas kreditur-kreditur lainnya. Dalam hak tanggungan dikenal sebuah *privilege* yang disebut dengan *parate eksekusi*, yaitu kemudahan dalam hal eksekusi yang dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak dengan melakukan penjualan lelang secara umum tanpa meminta fiat dari pengadilan, karena *parate eksekusi* lahir dari sebuah janji antara pemberi jaminan kepada penerima hak (Khoidin, 2017). Sangat menarik untuk dikaji ketika di satu sisi diadakan perjanjian pengikatan jual beli atas suatu bidang tanah antara pembeli dengan *developer*, dan di sisi lain untuk bidang tanah yang sama, *developer* sebagai debitur mengadakan perjanjian jaminan dengan bank sebagai kreditur.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang atau kontrak) pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Muhammad, 2004). Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan atau *statute approach* dan pendekatan konseptual atau *conceptual approach*. *Statute Approach*, merupakan pengkajian dan perumusan masalah dengan meninjau peraturan perundang – undangan terkait. Pendekatan kedua adalah *Conceptual Approach* yang menggunakan pendapat atau pemikiran para ahli (Marzuki, 2016).

Bahan-bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur atau berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari jurnal ilmiah, buku, makalah, dan sebagainya (Marzuki, 2016).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Penjaminan Objek Tanah yang Telah Dilakukan Pengikatan Jual Beli.

Jual-beli menurut ketentuan Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) adalah perjanjian antara pihak yang menyerahkan benda dengan pihak yang membayar harga yang disepakati. Jual-beli tersebut dianggap telah terjadi ketika para pihak telah sepakat tentang benda dan harga, meskipun benda belum diserahkan atau belum dilakukan pembayaran. Fatmawati dan Handayani (2017) mendefinisikan pengertian sepakat sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara para pihak yang menawarkan tawaran (*offerte*) dan pihak yang menerima tawaran disebut akseptasi (*acceptatie*). Jual beli dianggap sah sesuai syarat-syarat dalam Pasal 1320 BW:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Jual beli yang terjadi secara umum dalam kehidupan sehari-hari merupakan perikatan antara penjual dan pembeli tanpa perjanjian tertulis, sedangkan pada praktik jual beli tanah dan bangunan dapat dilakukan oleh *developer* dengan pembeli atau konsumen melalui perjanjian tertulis (Anis dan Anwar, 2017). Perjanjian jual beli rumah dan bangunan diawali dengan perjanjian pendahuluan, berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Pemesanan Rumah (PPR).

PPJB menurut R. Subekti adalah perjanjian yang diadakan oleh dan di antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli karena unsur-

unsur yang seharusnya dipenuhi dalam suatu jual beli (misalnya sertipikat), belum ada karena masih dalam proses, sehingga tidak mungkin terjadi pelunasan harga (Cipta, Ngadino, dan Pradbandari, 2020). PPJB pada hakikatnya merupakan perbuatan yang mengikat satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih berdasarkan ketentuan Pasal 1313 BW (Kurniawati, 2018). Kedudukan perjanjian pendahuluan lahir dari asas kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1338 BW dengan kesepakatan para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam perjanjian yang kemudian berlaku sebagai undang-undang. PPJB sebagai suatu perjanjian memiliki unsur essentialia yang mutlak harus ada karena menjadi bagian paling penting, unsur naturalia yang melekat dengan sendirinya dalam perjanjian, dan unsur accidentalia yang tidak diatur dalam undang-undang serta memang dapat diperjanjikan secara khusus oleh para pihak (Utama, 2021).

PPJB merupakan perjanjian yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut sebagai UUPKP) dan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut Kepmenpera 9/1995) sebagai *lex specialis*. Jika dikaitkan dengan Pasal 1320 BW, maka PPJB adalah perikatan yang lahir dari perjanjian (Elisa, Suhadi, dan Putra, 2020). PPJB sebagai perjanjian bersifat konsensual yang artinya perjanjian itu lahir saat kedua pihak mencapai kesepakatan mengenai benda dan harga, sekalipun belum dilakukan penyerahan dan barang belum sepenuhnya dibayar (Elisa, Suhadi, dan Putra, 2020).

PPJB diperlukan sebagai bingkai dari hubungan hukum penjual dan pembeli berdasarkan Pasal 1457 BW. Pasal 42 ayat (1) UUPKP mengatur bahwa rumah dalam tahap atau proses pembangunan dapat dipasarkan melalui mekanisme perjanjian pendahuluan jual-beli sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Permen PUPR 11/2019) yang bertujuan untuk melindungi kepentingan pembeli dan penjual rumah (Ayuningtiyas, 2015).

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Permen PUPR 11/2019, sistem perjanjian pendahuluan jual beli merupakan rangkaian proses atas kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Pasal 1 angka 2 Permen PUPR menyebutkan bahwa PPJB merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang yang melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dinyatakan dalam akta Notaris.

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB sendiri belum mengikat tanah, rumah, atau properti dalam objek perjanjian, sehingga belum dilakukan peralihan hak dari *developer* kepada pembeli. PPJB merupakan kesepakatan mengenai dilaksanakannya jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli berdasarkan syarat-syarat tertentu. PPJB memuat beberapa faktor penting yang antara lain adalah kesepakatan para pihak, kewajiban penjual, uraian objek pengikatan jual-beli, jaminan penjual, waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan, dan penyelesaian perselisihan.

PPJB merupakan kesepakatan yang harus diikuti dengan perjanjian penyerahan benda setelah prestasi antara kedua pihak telah dilaksanakan (Sofie, 2003). PPJB mengikat *developer* dengan pembeli melalui perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ). Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sehingga akta dapat dijadikan sebagai alat bukti formal dengan kebenaran absolut sesuai Pasal 1870 BW.

Secara praktik dalam hubungan hukum antara *developer* dengan konsumen, akan dijumpai berbagai macam perjanjian dengan klausula baku yang isi dan ketentuan perjanjian dibakukan secara sepihak oleh *developer*. Perjanjian dengan klausula baku memuat seluruh klausula dalam perjanjian sudah dibakukan dan tidak ada peluang untuk dirundingkan atau melakukan perubahan (Anis dan Anwar, 2017). Perjanjian tersebut berisi klausul jaminan bahwa objek tanah dan bangunan tidak dijamin dan dalam penguasaan sendiri. Apabila klausul telah tertuang pada akta dan para pihak menghendaki, maka perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang sesuai Pasal 1338 BW. Perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat seperti yang harus dipatuhi sebagai kesepakatan bersama, serta dilakukan dengan itikad baik (*good faith*).

Setelah dilakukannya pengikatan jual beli sampai dengan sebelum dibuatnya AJB, tidak dapat dipungkiri bahwa *developer* bisa saja melakukan cidera janji atau wanprestasi atas tindakan pemberian jaminan terhadap objek tanah dan bangunan. Pemberian jaminan dilakukan ketika *developer* membutuhkan dana untuk biaya kelangsungan kegiatan dan kebutuhan akan dana dapat diperoleh melalui pinjaman kredit. Manakala *developer* membutuhkan kredit, *developer* dapat mengandalkan lembaga perbankan sebagai *financial*

intermediary (Garner, 2014). Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang mengacu pada ketentuan perjanjian pinjam-meminjam berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan). Kredit merupakan kegiatan penyediaan uang atau tagihan antara bank dengan nasabah atau orang lain yang dalam jangka waktu tertentu diwajibkan melunasi utang dengan pemberian bunga (Usanti dan Bakarbesy, 2014). Bank sebagai kreditor akan mensyaratkan jaminan kebendaan untuk memberi kepastian atas pembayaran utang dan menempatkan bank dalam kedudukan sebagai kreditor preferen sesuai Pasal 1134 ayat (2) BW. Jaminan kebendaan yang dimaksud adalah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT.

Dikutip dari Usanti dan Bakarbesy (2014), syarat hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan memenuhi ketentuan yang berlaku untuk wajib didaftarkan pada kantor pertanahan (dapat diterbitkan sertifikat) dan hak atas tanah dapat dipindahtangankan (dapat dijual). Atas pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ditegaskan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pemberian Hak Tanggungan memberikan jaminan kepada kreditor untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Apabila debitur cidera janji, kreditor berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan. Hak tersebut disebut Parate Eksekusi, yang diberikannya kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor dapat merugikan pembeli karena kreditor sebagai pemegang jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Apabila dikaitkan dengan Pasal 1239 BW, *developer* yang tidak memenuhi kewajiban, wajib menyelesaikan kewajibannya dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, atau berdasarkan sanksi sesuai perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi sendiri berasal dari Bahasa Belanda, "wanprestatie" yang terdiri kata "wan" yang memiliki arti buruk dan jelek, dan "prestatie" yang memiliki arti kewajiban yang harus dipenuhi seorang debitur atau pemenuhan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan perikatan, sehingga secara bahasa wanprestasi berarti prestasi yang buruk (Khairandy, 2013).

Subekti (1985) mengartikan wanprestasi sebagai keadaan dari debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, atau terlambat memenuhinya, atau

memenuhinya tapi tidak seperti yang diperjanjikan. Kemudian menurut Harahap, wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau tidak dilakukan menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitor untuk memberikan ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian (DPP Ferari, 2020). Menurut Erawattydan Badudu, wanprestasi adalah pengingkaran oleh salah satu pihak terhadap kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang telah dibuat sebelumnya (DPP Ferari, 2020).

Sebagai lawan kata dari prestasi, maka wanprestasi adalah tindakan yang tidak memenuhi prestasi. Bentuk-bentuk prestasi berdasarkan Pasal 1234 BW adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Subekti yang dikutip Khairandy (2013) mengemukakan, bentuk wanprestasi adalah:

- a. Apabila debitor tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
- b. Debitor melaksanakan janjinya, akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c. Debitor terlambat memenuhi perjanjian;
- d. Debitor melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah yang Objeknya Dijaminkan Oleh Developer

Dalam sebuah perjanjian, dimungkinkan dilakukan pembatalan atas keputusan sepihak, bersama, maupun keputusan Pengadilan Negeri atas permohonan dengan melakukan gugatan perdata (Antara, 2018). Perlindungan hukum merupakan upaya pemenuhan hak serta memberikan bantuan kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam beberapa bentuk, misalnya melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum (Soekanto, 1984). Perlindungan hukum merupakan hak dari semua subjek hukum, sebagaimana tersirat dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."

Dalam korelasi dengan perlindungan hukum bagi rakyat, Hadjon (1987) membedakan dua macam sarana perlindungan hukum:

- a. Sarana perlindungan hukum preventif yang memberikan kesempatan bagi subjek hukum untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.
- b. Sarana perlindungan hukum represif yang relevan dalam hal penyelesaian sengketa, yaitu eksistensi lembaga peradilan umum maupun peradilan administrasi.

Developer memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab sesuai dengan apa yang diperjanjikan terkait rumah dan bangunan yang bebas dari jaminan atau sengketa. Apabila di kemudian hari terjadi kondisi tertentu yang memaksadeveloper untuk menjaminkan objek jual beli, dan berakibat pada adanya pembebanan atau pemberian jaminan atas objek jual beli, maka *developer* telah melanggar ketentuan di dalam klausula yang telah diperjanjikan yang dapat merugikan bagi pihak pembeli yang disebut sebagai wanprestasi. Pembeli dalam hal ini dikategorikan sebagai konsumen yang harus dilindungi, yang berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (yang selanjutnya disebut sebagai UUPK) merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap hak-hak konsumen dari pelaku usaha dalam kaitannya pemanfaatan barang berdasarkan perjanjian. Perlindungan atas hak konsumen harus diperoleh pada setiap tahapan transaksi baik pada tahap pratransaksi, tahap transaksi (proses jual beli), maupun tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal) yang kemudian menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen (Khairandy, 2013).

Berdasarkan Pasal 147 UUPK, penyelesaian sengketa dilakukan dengan musyawarah untuk mufakat. Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, Pasal 148 UUPK memberikan hak bagi pembeli untuk menggugat melalui peradilan umum atau memanfaatkan lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi, dan/atau penilaian ahli yang tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Apabila terjadi suatu perkara selama masa perjanjian jual beli masih berlangsung, para pihak bisa menyelesaikan dengan mengajukan upaya hukum represif seperti dalam Pasal 1238 BW yang mengatur tentang somasi. Salah satu pihak dapat menyampaikan atau mengirim somasi (surat peringatan) untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu yang ditentukan dan terbukti lalai melaksanakan kewajibannya. Jika somasi masih tidak ada iktikad baik dari pihak *developer* untuk menyelesaikan kewajibannya, maka *developer* dapat dikatakan telah wanprestasi. Akibat hukumnya, pembeli dapat menuntut pemenuhan perikatan, pemenuhan perikatan dengan ganti rugi, ganti rugi saja, pembatalan persetujuan timbal balik, pembatalan perikatan dan ganti rugi, atau melanjutkan perkara tersebut dengan menyampaikan gugatan wanprestasi ke pengadilan maupun dengan lembaga alternatif penyelesaian sengketa.

Cara alternatif yang telah disebutkan di atas, yaitu dapat menggunakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Berdasarkan Pasal 23 UUPK, konsumen berhak mengajukan gugatan kepada pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) melalui BPSK atau ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen. Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa pelaku usaha wajib untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Sesuai dengan Pasal 52 UUPK, BPSK dapat menerima pengaduan baik secara tertulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang pelanggaran terhadap perlindungan konsumen. Sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK dengan cara konsiliasi atau mediasi atau arbitrase membutuhkan persetujuan para pihak terkait.

Pasal 1234 BW disebutkan beberapa bentuk wanprestasi, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Berdasarkan ketentuan tersebut, tindakan *developer* dalam membebaskan objek jual beli telah melanggar perjanjian dengan melakukan sesuatu yang telah disepakati untuk tidak dilakukan. Wanprestasi merupakan keadaan *developer* sebagai debitur tidak memenuhi atau melanggar perjanjian, sehingga pembeli sebagai kreditor berhak melakukan gugatan atas *developer* dengan dasar wanprestasi. Gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 BW dapat dilakukan dengan terjadinya suatu cidera janji. Petitum dalam gugatan wanprestasi antara lain gugatan pemenuhan, gugatan ganti rugi, dan gugatan pembubaran atau pemutusan perjanjian sesuai dengan Pasal 1267 BW.

Pasal 13 ayat (1) Permen PUPR 11/2019 mengatur bahwa dalam hal pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB yang disebabkan kelalaian pelaku pembangunan (*developer*), maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli. Lampiran Permen PUPR memberikan petunjuk mengenai materi muatan PPJB, khususnya hak-hak pembeli untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan *developer* yang beriktikad buruk dan penyelesaian sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat dalam jangka waktu 30 hari atau penyelesaian sengketa lain sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan pemukiman.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan, kesimpulan yang diperoleh bahwa PPJB sebagai perjanjian yang berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak menurut Pasal 1338 BW berlaku sebagai undang-undang dan mengikat para pihak. Apabila PPJB sebagai perjanjian dengan kontrak baku memberikan klausula jaminan bahwa objek tanah dan bangunan tidak dalam jaminan dan atas penguasaan sendiri, tetapi kemudian *developer* memberikan jaminan, maka tindakan *developer* telah dapat dikualifikasikan sebagai cidera janji atau wanprestasi. Oleh karena itu, pemberian jaminan atas objek tanah dan bangunan tidak sah berdasarkan Pasal 1320 BW.

Perlindungan hukum adalah hak semua subjek hukum. *Developer* memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pembeli. Terhadap wanprestasi oleh *developer*, pembeli memiliki hak seluas-luasnya untuk menempuh upaya hukum represif terlebih dahulu dengan somasi. Dalam hal somasi tidak dipenuhi, pembeli juga berhak mengajukan upaya hukum selanjutnya dengan mengajukan gugatan melalui BPSK atau gugatan wanprestasi ke pengadilan berdasarkan Pasal 1243 BW untuk membatalkan perjanjian disertai dengan tuntutan ganti rugi. Selain itu berdasarkan UUPK pembeli juga dapat melakukan musyawarah untuk mencapai mufakat, atau melakukan gugatan ke pengadilan maupun dengan alternatif penyelesaian sengketa. Sesuai Pasal 13 ayat (1) Permen PUPR 11/2019, pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian *developer* berakibat pada wajib dikembalikannya seluruh pembayaran yang telah diterima kepada pembeli.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Anis, Muh., Anwar, Nurfiyah, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar*, LAA Maisyir, Vol. 4 No. 1, Juni 2017.
- Antara, Ni Luh Yunik Sri, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*, Acta Comitatus, Vol. 3, No. 2, Oktober 2018.
- Ayuningtiyas, Nita Dyah, *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah*, Naskah Publikasi Universitas Muhammadiyah Surakarta, Journal Vol. 2 No. 5, Juli 2015.
- Cipta, et al., *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Notarius, Vol. 13, No. 2, 2020.
- DPP Ferari, *Pengertian, Bentuk, Penyebab, dan Hukum Wanprestasi*, <http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>, 17 Februari 2020.
- Elisa, Suhadi, Johan's Kadir Putra, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan Berstatus*

- Sengketa Antara Pengembang Dengan Pembeli*, Jurnal Lex Suprema, Vol 2, No. 1, Maret 2020.
- Fatmawati, I Gusti Ketut Rachmi Handayani, *Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subyektif*, Repertorium, Vol. 6, No. 1, 2019.
- Hadjon, Phillipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Surabaya, Bina Ilmu, 1987.
- Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2013.
- Khoidin, M., *Hukum jaminan hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan*, laksbang yustitia, Surabaya, 2017.
- Kurniawati, Leny, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 2, No. 1, Februari 2018.
- Marzuki, P. M. 2016. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Muhammad, A. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Utama, Putu Arya Bagus, et al., *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT*, Jurnal Refrensi Hukum, Vol. 2, No. 1, Februari 2021.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1985.
- Sofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984.
- Susanti, *Kepailitan Penanggung Utang (Borg) Atas Wanprestasinya Debitor Yang Ditanggung*, Disertasi, Program Doktor Universitas Airlangga, Surabaya.
- Usanti, Trisadini Prasastinah, dan Leonora Bakarbesy, *Buku Refrensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014.
- Redaksi, "Kupas Tuntas PPJB – SKMHT – HT EL", <https://notarymagazine.com/kupas-tuntas-ppjb-skmht-ht-el/>, September 2020.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah