

## PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PRAKTIK *PRE PROJECT SELLING*

Diah Ayu Saraswita  
Universitas Surabaya Indonesia  
[dsaraswita@gmail.com](mailto:dsaraswita@gmail.com)

**Abstrak :** Perjanjian pengikatan jual beli seringkali menjadi pegangan yang bersifat sementara bagi pembeli rumah susun. Selama ini, perjanjian jual beli dibuat oleh Pengembang dan bersifat baku. Hal tersebut dikarenakan masih banyak yang harus diselesaikan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pemasaran rumah susun sudah dapat dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Penelitian yang dilakukan menggunakan yurids normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder. Sedangkan dalam mengumpulkan data dilakukan dengan dua pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Regulasi di Indonesia yang mengatur mengenai perlindungan konsumen serta rumah susun menjadi titik bantu untuk memberikan perlindungan bagi seluruh pembeli rumah susun, yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Hukum, Rumah Susun

**Abstract :** *The sale and purchase's binding agreement is often becomes a temporary hold for buyer of apartment units. In every sale and purchase's binding agreement always made by investor only, and had a standard character and not detail because there are still many things to be done in the process of splitting certificate. Based on Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun concerning marketing process is already been done before it is built by investor. Research conducted using normative juridical research, by examining the library materials or secondary law while finding and collecting. The data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches. The regulation which regulated are Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen and Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.*

*Keywords: Sale and Purchase's Binding Agreement, Legal Protection, Apartment*

### PENDAHULUAN

Pertumbuhan bisnis properti yang saat ini berkembang pesat, tidak lain dipengaruhi juga oleh permintaan kebutuhan rumah yang sangat tinggi. Hal ini bukan tidak ada kendala, sebab perkembangan penduduk kota yang semakin bertambah dan ketersediaan lahan yang semakin terbatas membuat bisnis properti dari perumahan beralih ke rumah susun.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UU Rusun) menentukan bahwa:

“rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik

dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Bukti kepemilikan rumah susun berupa sertifikat hak milik disebut Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kepemilikan rumah susun terjadi karena adanya transaksi antara Pengembang sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli melalui perjanjian jual beli yang kemudian dituangkan dalam akta jual beli. Akan tetapi hal ini pada umumnya dapat dilakukan apabila rumah susun telah selesai dibangun. Maraknya pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat dalam menarik pembeli. Sebagai dampaknya timbul cara praktis dan cepat untuk menjual properti baik yang berupa perkantoran, perumahan maupun apartemen oleh para pengembang terutama oleh divisi marketing (pemasaran) yang dikenal dengan *pre project selling*.<sup>1</sup>

Menurut Yohannes Sogar Simamora pengertian *pre project selling* adalah pemasaran sebuah properti atau dalam hal ini rumah susun yang masih dalam bentuk gambar/denah rumah susun 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.<sup>2</sup> Untuk mengatasi hal tersebut maka dibuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas rumah susun tersebut.

PPJB rusun pada umumnya merupakan akta perjanjian yang disusun oleh Pengembang, bersifat baku dan isinya berupa klausula-klausula baku yang ditandatangani oleh para pihak yang kemudian dilegalisir oleh Notaris agar menjadi suatu alat bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat didalamnya.

## **PEMBAHASAN**

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* atau *contract* yang berasal dari Bahasa Inggris. Pengertian perjanjian dapat diketahui dari pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Isi dari sebuah perjanjian berupa kemanfaatan yang akan diperoleh para pihak, yaitu para pihak sepakat untuk melakukan prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Substansi dari perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak agar para pihak memiliki itikad baik untuk melaksanakannya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka akan ada sanksi yang berlaku bagi pihak tersebut sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian. Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian merupakan salah satu dari sumber perikatan. Dalam hal ini perikatan merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli.

---

<sup>1</sup> Robensjah Sjachran, Seminar Nasional Universitas Airlangga, “Problematika Hukum Dalam Praktik *Pre project selling*”, Urgensi Penerapan Prinsip Kecermatan Pembuatan PPJB Properti Dalam Tahap Pembangunan, Surabaya, 2 Desember 2017

<sup>2</sup> Yohannes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sara Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Surabaya: Universitas Airlangga Press, 1996, hlm. 13

Perbedaan PPJB dengan perjanjian jual beli salah satunya dibedakan dengan adanya kata pengikatan yang berasal dari kata dasar ikat yang dapat melahirkan kata kerja mengikat yang dapat diartikan sebagai suatu upaya agar sesuatu tidak terlepas atau tetap berada pada penguasaan yang mengikat. Selain itu, pengikatan dapat berarti suatu kesepakatan antara satu pihak dengan pihak lainnya. Dengan demikian dapat diartikan bahwa suatu perjanjian pengikatan berlandaskan pada kehendak masing-masing para pihak.

Menurut Subekti, pengertian PPJB adalah perjanjian yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli sebelum melaksanakan jual beli karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses ataupun karena belum terjadinya pelunasan harga.<sup>3</sup> Menurut Herliene Budiono, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian obligatoir atau perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas.<sup>4</sup>

PPJB termasuk ke dalam hukum perjanjian, yaitu perjanjian untuk melaksanakan sesuatu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1239 KUH Perdata. Kedudukan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang biasanya berisi janji-janji dari pihak pengembang yang mengandung ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat yang telah disepakati, karena PPJB merupakan awal untuk lahirnya suatu perjanjian jual beli. Dalam hal ini PPJB dilakukan, karena syarat-syarat untuk pembuatan AJB belum dapat dipenuhi. Persyaratan pembuatan AJB membutuhkan sertifikat asli yang akan digunakan untuk pengecekan atas keabsahannya. Oleh karena itu, PPAT belum dapat membuat AJB apabila penjual belum menyerahkan sertifikat asli. Selain itu apabila sebuah bangunan belum selesai dibangun, maka sertifikat atas bangunan tersebut tidak akan dikeluarkan. Oleh karena sertifikat belum ada, maka PPAT akan menolak membuat AJB.

Terkait dengan UU Rusun, PPJB Rusun tunduk pada ketentuan Pasal 42 ayat (3) UU Rusun, lebih lanjut diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/KPT/M/2019 Tentang Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. PPJB Rusun merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh penjual dan pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilaksanakan. Perjanjian pendahuluan ini diperlukan untuk melindungi kepentingan penjual dan pembeli serta untuk meminimalisir terjadinya sengketa yang muncul di kemudian hari. PPJB sebagai sebuah janji menimbulkan kesepakatan diantara kedua belah pihak untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain yang pada akhirnya disebut dengan perjanjian obligatoir.<sup>5</sup> Selain itu PPJB dapat digolongkan sebagai perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai benda dan harga meskipun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1458 KUH Perdata.

Dalam kaitannya dengan jual beli rumah susun antara penjual dengan pembeli, tanggungjawab Pengembang terhadap konsumen dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Internusa, 2005, hlm. 75.

<sup>4</sup> Herliene Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008, hlm. 269.

<sup>5</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, Depok: FHUI Press, 2007, hlm. 92.

penawaran rumah susun oleh Pengembang, pelaksanaan PPJB Rusun antara Pengembang dengan konsumen hingga pasca penyerahan rumah dari Pengembang kepada konsumen.

Berkaitan dengan penyusunan PPJB Rusun, Pengembang cenderung memilih model perjanjian baku yang isinya dapat ditentukan secara sepihak, sehingga dalam penggunaan perjanjian tersebut dapat mempersempit ruang tawar bagi konsumen. Dalam hal ini perjanjian baku dapat menimbulkan masalah baru bagi konsumen dalam menuntut haknya, karena konsumen tidak dapat melakukan pembatalan terhadap perjanjian jika pengembang tidak dapat memenuhi kewajibannya, hal ini dikarenakan konsumen tidak dalam posisi yang dapat menawar, selain perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha yang posisinya secara relatif lebih kuat, konsumen tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian.<sup>6</sup> Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi konsumen apabila Pengembang tidak dapat melaksanakan kewajibannya dapat dilihat dari beberapa segi, yaitu: UU Rusun, UUPK, dan KUH Perdata.

Pada dasarnya PPJB tunduk pada hukum perikatan, oleh karena itu dalam hal pembuatan PPJB, penjual dan pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dan tidak harus dilakukan penjual dan pembeli sebelum jual beli dilakukan. Tujuan utama dibuatnya PPJB adalah untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli sekaligus untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak. Oleh karena itu kedua belah pihak berkewajiban untuk mentaati substansi dari perjanjian yang telah disepakati sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mana menentukan bahwa perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

PPJB yang dibuat oleh Pengembang dengan pembeli menunjukkan hubungan hukum antara Pengembang dengan pembeli rusun. Dokumen PPJB merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum antara Pengembang sebagai penjual dengan konsumen selaku pembeli, dimana Pengembang mengikatkan dirinya untuk menjual unit rusun kepada konsumen. Sedangkan konsumen membeli unit rusun dari Pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk berupa pembarayan uang muka (*down payment*) dan sisanya diselesaikan sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam PPJB. Berdasarkan ketentuan tersebut, sepanjang PPJB tidak bertentangan dengan aturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum, maka PPJB yang dibuat sah.

Selain itu, pada Pasal 1338 KUH Perdata menentukan bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini menunjukkan bahwa PPJB yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini bertujuan agar perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan, kecuali kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian atau perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang. Para pihak juga harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan

---

<sup>6</sup> Desy ary Setyawati, Syiah Kuala Law Jurnal: Vol. 1, No. 3, Desember 2017, *Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggungjawab Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Transaksi Elektronik*, hlm. 44.

isi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri yang tentunya harus disertai dengan bukti.

Perlindungan preventif bagi pembeli rusun telah terbentuk sejak ditandatanganinya PPJB, yang di dalamnya mengatur mengenai klausula-klausula yang harus dipenuhi oleh para pihak, dan dilengkapi dengan ketentuan mengenai denda. UU Rusun tidak secara tegas mengatur perihal perlindungan konsumen seperti dalam UUPK.

Pada dasarnya pembatalan dapat dilakukan melalui forum pengadilan maupun luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Bagi para pihak yang telah memilih penyelesaian di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila penyelesaian di luar pengadilan dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau para pihak yang bersengketa. Hal ini sebagaimana ditentukan Pasal 45 ayat (2) UUPK yang menentukan: “penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (2) UUPK tersebut, dapat dikatakan bahwa terdapat 2 (dua) cara yang dapat digunakan untuk menuntut pembatalan terhadap klausula baku, yaitu melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Untuk gugatan yang diajukan ke pengadilan, maka penyelesaian sengketa tersebut mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan dilakukan melalui prosedur gugatan perdata pada umumnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 48 UUPK yang menentukan: “penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 45 UUPK”.

Dengan demikian perlindungan hukum bagi konsumen apabila Pengembang tidak dapat memenuhi kewajibannya maka dapat dilakukan melalui musyawarah untuk mufakat. Apabila kata mufakat tidak dapat tercapai, maka konsumen dapat menggugat melalui pengadilan umum atau apabila menempuh jalur di luar pengadilan, umumnya jalur yang ditempuh melalui BPSK atau arbitrase.

Pihak konsumen yang menuntut pemenuhan perjanjian, umumnya para pihak melakukan penandatanganan dokumen agar terjadi kesepakatan diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata yang menentukan: “supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya”, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yaitu: “setiap perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Oleh karena itu meskipun PPJB belum dibuat, bukti konfirmasi pemesanan pembelian rumah susun yang dibuat oleh pengembang dengan konsumen sudah mengikat kedua belah pihak. Sehingga masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut. Berkenaan dengan klausula-klausula baku yang dibuat oleh Pengembang, secara teoritis, konsumen dengan merujuk pada asas kebebasan berkontrak dapat meminta perubahan klausula-klausula PPJB.

## **KESIMPULAN**

PPJB memuat hak dan kewajiban para pihak serta konsep kepemilikan yang bersifat kepemilikan individual dan kepemilikan bersama. Selanjutnya PPJB dari sisi transaksi merupakan kosekuensi dari strategi pemasaran *pre project selling*, yaitu penjualan yang dilakukan sebelum bangunan fisik rumah susun selesai dibangun dan bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya AJB dihadapan PPAT. PPJB merupakan perjanjian tak bernama yang tunduk pada ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata, selama perjanjian tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut adalah sah. Selain itu, PPJB berdasarkan atas asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1337 dan Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian dibuat secara sah dengan disertai kesepakatan akan mengikat para pihak yang terkait di dalamnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUH Perdata. Pada dasarnya isi dari PPJB merupakan pernyataan untuk memberikan sesuatu dan atau melakukan sesuatu kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu objek sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli.

Keabsahan PPJB merupakan syarat mendasar suatu perjanjian agar para pihak mendapat perlindungan hukum. Keabsahan tersebut ditunjukkan dengan pemenuhan syarat sahnya perjanjian berdasarkan ketentuan yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata. Tanggungjawab pelaku pembangunan sebagai bentuk perlindungan bagi pembeli adalah menyelesaikan pendirian bangunan, menyerahkan bangunan rumah susun, mengurus pemecahan Sertifikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam waktu yang telah ditentukan, serta melakukan pemeliharaan rumah susun sejak diserahkan kepada pembeli hingga jangka waktu yang telah ditentukan.

Ketentuan-ketentuan mengenai perlindungan hukum bagi konsumen apabila Pengembang tidak dapat memenuhinya sebagaimana terdapat di dalam PPJB, dapat dilakukan melalui musyawarah dan mufakat. Apabila kata mufakat tidak dapat tercapai, maka konsumen dapat menggugat melalui peradilan umum atau bila menempuh jalur di luar pengadilan, maka dapat melalui BPSK atau badan arbitrase.

## **SARAN**

Perlu ada upaya dari Pemerintah maupun lembaga konsumen untuk sosialisasi kepada konsumen agar lebih cermat dalam mengadakan hubungan hukum dengan Pengembang rumah susun. Konsumen juga perlu mengetahui mengenai pentingnya memperoleh akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian absolut yang dapat melindungi kepentingan para pihak dari hal-hal yang dapat merugikan kepentingan para pihak nantinya.

Kepada Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan perizinan pembangunan rumah susun hendaknya memahami konsep-konsep dasar rumah susun, sehingga penerapan proses perizinan dapat sesuai dengan apa yang diatur dalam Undnag-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Tidak adanya aturan tegas serta keharusan untuk menyertakan gambar pertelaan seringkali membuat pelaku pembangunan menjual unit berdasarkan gambar arsitek dengan luasan semigross. Apabila tidak ada pemahaman terhadap hal ini, berpotensi menimbulkan penipuan kepada calon dan para pembeli rumah susun. Penyertaan gambar pertelaan dalam proses pengajuan IMB ditujukan untuk meminimalisir perbedaan



selisih luasan dalam PPJB dengan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Budiono, Herliene. 2008. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Hutagalung, Arie S. 2007. *Konominium dan Permasalahannya*. Depok: FHUI Press.

Simamora, Yohannes Sogar. 1996. *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sara Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*. Surabaya: Universitas Airlangga Press.

Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Internusa.

Desy ary Setyawati, Syiah Kuala Law Jurnal: Vol. 1, No. 3, Desember 2017, *Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggungjawab Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Transaksi Elektronik*.

Robensjah Sjachran, Seminar Nasional Universitas Airlangga, “Problematika Hukum Dalam Praktik *Pre project selling*”, Urgensi Penerapan Prinsip Kecermatan Pembuatan PPJB Properti Dalam Tahap Pembangunan, Surabaya, 2 Desember 2017