

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS SISTEM *PRE PROJECT SELLING*

Selly*, Ukas**

*Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Putera Batam

**Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Putera Batam

Email: pb170710012@upbatam.ac.id

ABSTRACT

The sale and purchase binding agreement in the pre project selling system, is implemented with the aim of protecting the interests of the parties from default or breach of contract. The sale and purchase binding agreements in the pre project selling system are often identical to the standard agreement model whose contents have been determined unilaterally. In its development development to meet the flexibility and economic value of a condition in this pre project selling system, the sale and purchase binding agreement in addition to being in the form of authentic deed, are also often made privately in the form of privately made deed. This study aims to find out how the legal standing of the sale and purchase binding agreement on the pre project selling system and the legal force of the sale and purchase binding agreement in the event that the parties default on the pre project selling system. The type of research used is normative research method, with the study process to find the rule of law to answer the issues.

Keywords: *sale and purchase binding agreement, pre project selling, default or breach of contract.*

PENDAHULUAN

Kesejahteraan umum sebagai tujuan nasional Negara Indonesia diatur dalam alenia keempat pada Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Setiap individu yang pada dasarnya memiliki hak untuk mendapatkan dan menjalani kehidupan yang sejahtera serta memiliki tempat tinggal yang layak huni yang diatur pada Pasal 28h ayat (1) UUD 1945. Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer yaitu kebutuhan pokok yang sifatnya mendesak dan wajib untuk terpenuhi agar manusia bisa bertahan hidup. Tanggung jawab akan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal berada ditangan masing-masing individu.

Dalam pemenuhannya baik pemerintah dan perusahaan swasta yang menjalankan usaha dalam bidang pembangunan perumahan juga turut berpartisipasi. Kebutuhan akan bangunan rumah memberikan kesempatan bagi badan usaha yang menjalankan kegiatan usaha dibidang penyelenggaraan perumahan untuk melakukan kegiatan bisnis dibidang properti (sering disebut pengembang

atau *developer*). Banyaknya pengembang atau pihak swasta sangatlah membantu pemerintah dalam memenuhi kebutuhan dasar rakyatnya dan meningkatkan kegiatan investasi. Kepemilikan rumah tinggal atau hunian dibuktikan dengan adanya suatu sertipikat hak atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah diperoleh melalui salah satu perbuatan hukum pengalihan hak seperti, transaksi jual beli, hibah, pewarisan, tukar menukar, pemisahan maupun pembagian harta bersama (harta gono-gini) serta pemasukan modal dalam perusahaan.

Dalam perkembangan hukum perdata yang kita konstatir ialah terjadinya proses *sosialisering*. Maksudnya adalah terdapat proses ikut campur tangan dari pemerintah maupun masyarakat dalam hubungan keperdataan. Perkembangan lain yang kita lihat pada hukum perdata ialah dari yang konkrit kepada yang umum. Kemudian timbul hukum perjanjian atau kontrak. Ini mencakup berbagai jenis

perjanjian yang sifatnya umum. (Mertokusumo, 2019)

Pada kondisi tertentu yang mengakibatkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka oleh Notaris akan dibuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan terjadinya pemindahan hak. Peralihan hak dilakukan dengan didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan sebagai bentuk perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan dilakukan sebagai langkah untuk memberikan kepastian hukum dan menyederhanakan kegiatan jual beli rumah serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Perjanjian pendahuluan yang atau perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB).

PPJB dilakukan antara pihak penjual dan pembeli sebagai perjanjian pendahuluan dengan tujuan untuk mengikat para pihak terlebih dahulu. Salah satu sebab yaitu adanya hal-hal dan persyaratan yang belum dapat dipenuhi untuk melakukan transaksi jual beli. Beberapa hal yang menyebabkan suatu akta jual beli belum dapat dilaksanakan antara lain, sertipikat hak atas tanah yang masih dalam proses penerbitan ataupun pemecahan, belum terjadinya pelunasan harga, adanya persyaratan khusus yang lain antara penjual dan pembeli serta sebab-sebab lainnya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUH Perdata), tidak mengatur secara khusus perihal PPJB. PPJB berpegang teguh pada ketentuan umum hukum perjanjian dalam KUH Perdata tentang Perikatan.

PPJB ada dengan tujuan untuk menjaga hak-hak para pihak apabila dalam kondisi tertentu dikemudian hari timbul masalah yang mengakibatkan perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan atau ingkar janji (wanprestasi). Tentunya PPJB dibuat oleh para pihak untuk melindungi kepentingannya. PPJB pada pelaksanaannya dibuat dalam bentuk

akta otentik oleh Notaris. Kekuatan pembuktian sempurna ada pada akta otentik. PPJB antara para pihak pada kondisi tertentu juga dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan.

Jual beli rumah merupakan kegiatan transaksi bisnis yang sangat umum dilakukan. Tetapi dalam transaksi jual beli rumah juga berisiko tinggi karena melibatkan perpindahan kepemilikan hak atas tanah bagi pihak penjual dan perpindahan sejumlah uang bagi pembeli. Aturan hukum mengenai PPJB, ada dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (untuk selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) serta ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU Rumah Susun). Untuk mengoptimalkan peraturan mengenai PPJB ini, pemerintah Indonesia pada tahun 2019 kembali menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (untuk selanjutnya disebut Permen PUPR 11/PRT/M/2019). Ruang lingkup dalam Permen ini meliputi pengaturan tentang sistem dan pemasaran perjanjian pendahuluan.

Banyaknya badan usaha yang bergerak dalam bidang properti mengakibatkan persaingan antara para pengembang menjadi sangat ketat dari tahun ke tahun. Berbagai macam properti hunian berupa perumahan, perkantoran, maupun apartemen gencar dipasarkan. Untuk menarik minat pembeli timbullah berbagai strategi pemasaran dengan sistem yang praktis dan cepat untuk memasarkan properti. Berbagai macam penawaran dan cara promosi pun dilakukan guna menarik minat calon pembeli.

Dalam memasarkan unit rumah selain transaksi tunai pengembang juga menawarkan sistem cicilan uang muka, cash keras, maupun melalui fasilitas kredit. Strategi pemasaran maupun konsep ini disebut dengan istilah sistem *pre project selling*. *Pre project selling*

adalah cara pemasaran properti sebelum bangunan fisik rumah atau perumahan selesai dibangun. Konsep pemasaran ini menjadi salah satu strategi pemasaran yang dapat dikatakan cukup efektif karena berhasil menarik banyak pembeli dengan perencanaan dan keterbatasan dana. Ini disebabkan sistem *pre project selling* biasanya juga menawarkan sistem membeli rumah secara kredit, yang biasa disebut Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Sistem pembelian rumah dengan cara ini menjadi pilihan memiliki rumah terjangkau bagi banyak orang.

Seringkali terdapat pengembang yang melakukan pemasaran properti yang bangunan fisiknya masih belum ada dan seringkali masih berupa konsep perencanaan. Untuk memiliki rumah tidak sedikit masyarakat yang memesan unit rumah yang masih dalam bentuk site plan. Walau bangunan berupa rumah belum ada secara fisik, masyarakat melakukan transaksi dengan membayar sejumlah uang pemesanan atau *booking fee* sebagai tanda jadi. Kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian.

PPJB seringkali digunakan sebagai alternatif dalam sistem *pre project selling* sebagai cara efisien dan cepat untuk menjual properti. Pemasaran melalui sistem ini dilakukan dengan cara menjual suatu proyek dengan bangunan obyek yang akan dibangun di masa mendatang. PPJB digunakan dalam sistem ini sebagai cara pengembang mendapatkan dana atau modal usaha. Setelah mendapatkan cukup dana maka pembangunan akan segera dilaksanakan. Tentunya ini juga merupakan hal yang relatif, tidak semua pengembang melakukannya.

Dengan kondisi demikian apabila dinilai dari segi hukum tentu transaksi jual beli tidak memungkinkan untuk dilakukan atau belum memenuhi persyaratan syarat sahnya perjanjian. Permasalahan timbul sebab perjanjian pengikatan jual beli belum memenuhi syarat objektif, karena dilakukan tanpa mengetahui apakah objek perjanjian yang dimaksud memang benar-benar ada. Tentunya hal ini memungkinkan timbulnya risiko-risiko yang mungkin

akan dihadapi oleh pembeli apabila pengembang ingkar janji atau wanprestasi.

Definisi PPJB lebih lanjut yaitu: "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 1 ayat (2) Permen PUPR 11/PRT/M/2019). Didalam pasal ini terdapat poin penting yang menegaskan bahwa, PPJB dinyatakan dalam akta notaris. Selanjutnya juga ditegaskan kembali bahwa "PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris" (Pasal 12 ayat (1) Permen PUPR 11/PRT/M/2019). Hal ini dapat memberikan makna bahwa Permen PUPR 11/PRT/M/2019 mewajibkan pembuatan PPJB dilakukan oleh notaris. Pada sistem *pre project selling*, sebelum maupun setelah aturan ini berlaku, pengembang mayoritas menggunakan PPJB yang dibuat secara bawah tangan. Berhubungan dengan adanya perubahan kondisi ini, tentunya akan menimbulkan suatu akibat hukum yang baru, jika PPJB tidak dibuat oleh notaris.

Dalam hal ini tentunya juga akan berdampak terhadap PPJB yang dibuat secara bawah tangan baik sebelum maupun sesudah ditetapkannya Permen PUPR 11/PRT/M/2019 ini. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas sistem *pre project selling* dan apakah kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dalam hal para pihak wanprestasi atas sistem *pre project selling*.

KAJIAN PUSTAKA

Hukum Perjanjian diatur dalam KUH Perdata Buku III tentang Perikatan, yang menganut sistem *open system*. *Open system* atau sistem terbuka ini

memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian, asalkan sesuai dengan aturan yang berlaku. Setiap orang dapat mengadakan perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi empat syarat sebagai berikut :

- a. Kata sepakat antara mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama, disebut syarat subjektif terkait pihak-pihak yang menandatangani perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir, disebut syarat objektif, yaitu mengenai objek transaksi. Konsekuensi hukum yang akan timbul jika syarat subjektif tidak terpenuhi yaitu perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak (*voidable*). Apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian dengan sendirinya dan otomatis batal demi hukum (*nietige, atau null and void*). (Meliala, 2015)

Perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan (tidak tertulis). Perjanjian tertulis dibedakan menjadi tiga yaitu perjanjian dibawah tangan, perjanjian dengan legalisir notaris sebagai saksi dari tandatangan para pihak, dan dalam bentuk akta otentik. (H.S., 2013)

Objek dalam suatu perjanjian dinamakan prestasi, dalam hal ini prestasi dalam perjanjian harus memenuhi kriteria dan persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Menurut KUH Perdata prestasi merupakan isi dari suatu kesepakatan dalam perjanjian yang dapat berupa memberikan, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu.

Suatu perjanjian menimbulkan perikatan. Diadakannya perjanjian yang menimbulkan perikatan, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, bertujuan untuk pembayaran atau untuk dilaksanakan. Sekalipun tujuan diadakannya perjanjian pada dasarnya

untuk dilaksanakan, namun dalam kenyataannya ada yang terlaksana atau dilaksanakan secara sukarela atau ada yang tidak dilaksanakan baik secara sengaja atau tidak. Wanprestasi terjadi apabila ada landasan perjanjiannya dan sanksinya adalah ganti rugi, pemenuhan prestasi dengan atau tanpa ganti rugi atau pemutusan perjanjian. (Mertokusumo, 2019)

Sebelumnya mengenai perjanjian pengikatan jual beli diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Namun, sejak diberlakukannya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Permen PUPR 11/PRT/M/2019), kedua keputusan menteri diatas telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Kedudukan hukum perjanjian sangatlah penting dalam kehidupan masyarakat sebab hampir semua kehidupan masyarakat berkaitan dengan perjanjian. Dengan memahami hukum perjanjian, kita akan dapat mengidentifikasi perbuatan apa-apa saja yang dapat menimbulkan akibat hukum. Kedudukan hukum atau locus standi adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di pengadilan. Kekuatan hukum adalah kekuatan untuk mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan juga kekuatan hukum dalam arti nilai pembuktian ketika perjanjian tersebut digunakan sebagai alat bukti. (Wikipedia, 2020)

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang penulis gunakan ialah penelitian normatif yang bersumber pada data sekunder. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*the statute*

approach) dan pendekatan analisa konsep hukum (*analytical and conceptual approach*). Penelitian hukum deskriptif analitis yang menggambarkan dan menemukan fakta hukum antara peraturan yang berlaku dengan teori hukum serta praktik pelaksanaannya. Prosedur pengumpulan bahan dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Sistem *Pre Project Selling*

Di Indonesia termasuk Kota Batam, pemasaran dengan sistem *pre project selling* dilaksanakan dengan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pada awalnya PPJB tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini menyebabkan PPJB tidak mempunyai bentuk yang baku. PPJB disebut sebagai perjanjian yang lahir karena adanya kebutuhan dan fleksibilitas yang dijalankan dalam praktik. Dan pada dasarnya, perjanjian tersebut tentunya harus melindungi kepentingan para pihak dan memenuhi syarat sahnya perjanjian. Seiring dengan perkembangannya terdapat dua bentuk PPJB yang bisa digunakan dalam transaksi *pre project selling* yaitu dalam bentuk akta notaris maupun dengan surat di bawah tangan.

Sebuah PPJB dapat dibuat dengan akta otentik maupun akta dibawah tangan. Pembuatan dengan akta otentik maksudnya adalah PPJB di buat oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Sementara PPJB dibawah tangan itu, disebut sebagai perjanjian biasa yang dibuat oleh penjual dan pembeli tanpa melalui notaris. Tetapi yang paling baik adalah PPJB yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta otentik. Secara hukum, otentik atau yang dibuat oleh notaris akan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. PPJB yang dibuat dengan akta otentik akan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna, dikatakan bahwa akta tersebut harus dikatakan benar dan

tidak bisa dibantah. Kalaupun mau dibantah maka pihak yang membantah harus membuktikan bantahannya.

Sedangkan PPJB di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak, tanpa melalui notaris kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna akta otentik, dalam praktiknya untuk membuat perjanjian dibawah tangan, syaratnya harus memenuhi pasal 1320. Syarat sahnya PPJB yaitu Pasal 1320 KUH Perdata yang sama seperti syarat perjanjian pada umumnya: kata sepakat dari penjual dan pembeli, penjual dan pembeli cakap melakukan transaksi, objek transaksinya atau hak atas tanahnya jelas, transaksi tidak bertentangan dengan hukum atau melanggar ketertiban umum. Jadi dapat dikatakan bahwa ini adalah syarat multak, kalau tidak ada ini maka tidak sah. Jika tidak sah maka dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Klausul-klausul maupun ketentuan ketentuan yang diatur dalam PPJB sifatnya terbuka, para pihak bebas untuk menentukan kesepakatan dalam perjanjian (isi ketentuan PPJB itu sendiri). Sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, peraturan perundangan-undangan dan kesusilaan. Dalam perjanjian ini dinamakan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), para pihak bebas membuat ketentuan apapun sepanjang saling menyepakatinya. Sejak diterbitkannya Permen PUPR 11/PRT/M/2019, maka materi muatan PPJB yang masih dalam tahap penyusunan harus disesuaikan dengan petunjuk materi muatan PPJB dalam peraturan ini.

PPJB hak atas tanah sebagai langkah awal bagi para pihak untuk saling mengikatkan diri guna melakukan perbuatan hukum. Pada tahapan selanjutnya akan dilakukan proses jual beli dengan menandatangani akta jual beli oleh dan di hadapan PPAT. Kedudukan PPJB merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian yang tunduk pada ruang lingkup Hukum Perdata. Keabsahan atau kedudukan suatu akta dinilai dari Pasal 1320 KUH Perdata. Sah atau tidaknya suatu perjanjian tentunya wajib didasari pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Sehingga dengan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam PPJB menimbulkan suatu akibat hukum. Akibat hukum yang dimaksud adalah bahwa PPJB wajib dilaksanakan dan mengikat para pihak seperti undang-undang (Pasal 1338 KUH Perdata). Bagi PPJB yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka PPJB tersebut juga sama-sama akan menimbulkan akibat hukum. Sebaliknya akibat hukum yang timbul jika tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian ialah PPJB dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

PPJB dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif yaitu syarat pertama dan kedua, mengenai kesepakatan dan kecakapan. Dalam hal ini, yang maksud dengan dapat dibatalkan adalah bahwa PPJB tersebut dapat dibatalkan dan jika dibatalkan maka perjanjian tersebut kemudian dianggap tidak sah. Lebih lanjut PPJB akan batal demi hukum apabila syarat objektif tidak terpenuhi, yaitu syarat ketiga dan keempat mengenai objek dan sebab tertentu. Batal demi hukum, dalam hal ini PPJB tersebut dapat dianggap tidak pernah sah dan tidak pernah ada menurut hukum.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara umum kedudukan dari PPJB hak atas tanah adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, selama PPJB yang dilakukan memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Seiring perkembangannya, diluar Pasal 1320 KUH Perdata terhadap syarat sahnya perjanjian juga harus memenuhi beberapa asas yang berlaku dalam hukum perjanjian yakni sebagai contoh asas itikad baik dan asas kebebasan berkontrak.

Kedudukan PPJB hak atas tanah selain dilihat dari keabsahan dan mengikatnya PPJB tersebut juga harus dipertimbangan keurgensiannya. Hal ini dinilai dari seberapa penting kebutuhan PPJB di masyarakat atau pihak-pihak yang terkait. PPJB dalam jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dibuat akta jual beli. Pada dasarnya urgensi dari

dibuatnya PPJB tersebut dilakukan sebab masih terdapat persyaratan-persyaratan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah yang belum dapat dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual. Sehingga PPJB diadakan dengan tujuan untuk mengikat para pihak terlebih dahulu dihadapan notaris. Kemudian dilanjutkan dengan proses jual beli dihadapan PPAT.

Kedudukan PPJB hak atas tanah yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta otentik (akta notariil) harus diakui sebagai perjanjian yang sah. Hal ini berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh notaris, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam peraturan perundangan-undangan dan hukum positif di Indonesia (Pasal 15 ayat (2) UU Jabatan Notaris).

4.2 Kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Jual Beli dengan sistem *Pre Project Selling*

Pada dasarnya antara subjek hukum dengan objek hukum terdapat hubungan yang dilindungi oleh undang-undang. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum ini tentunya harus dilindungi kembali oleh hukum. Sehingga masyarakat cenderung akan merasa lebih aman dan terlindungi dalam melakukan berbagai tindakan hukum untuk memenuhi kebutuhannya. Hal ini menggambarkan pentingnya perlindungan hukum sebagai jaminan kepastian hukum bagi pemenuhan hak dan kewajiban seseorang serta para pihak yang mengadakan perjanjian.

PPJB sudah merupakan perbuatan hukum yang sah, yang mempunyai kekuatan hukum. Disebut perbuatan hukum yang sah dan kuat dikarenakan PPJB merupakan akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna. PPJB yang memenuhi persyaratan, mempunyai kekuatan pembuktian dan mengikat para pihak. Apabila PPJB yang dibuat tidak memenuhi persyaratan sahnya perjanjian maka kedudukan PPJB menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum. Sehingga

khusus dalam pembuatan akta PPJB, apabila sudah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian maka dianggap sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Upaya memberikan kepastian hukum dalam arti yuridis adalah pembuktian. Alat bukti menjadi dasar bagi hakim atas kebenaran suatu peristiwa yang diajukan penggugat secara formil, yaitu sebatas alat bukti yang diajukan di persidangan. PPJB sebagai akta atau surat yang dibuat secara di bawah tangan, dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti yang mengikat dan sah. PPJB dapat digunakan sebagai alat bukti yang cukup apabila surat tersebut memang dibuat dan ditandatangani oleh pihak yang disebutkan dalam surat tersebut. (Hutagalung, 2011)

Hukum sangat diperlukan untuk menjamin dan menciptakan rasa aman dan tertib guna memberikan sebuah keadilan sosial bagi para pihak maupun masyarakat. Intinya masyarakat memerlukan perlindungan dari tindakan-tindakan dan perbuatan hukum khususnya dalam hal perjanjian. Untuk mencegah terjadinya kerugian-kerugian yang mungkin saja ditimbulkan dari perjanjian yang dilakukan. Hal ini menyangkut akibat baik perbuatan hukum yang ia lakukan sendiri, maupun pada saat berhubungan dengan orang lain atau mengadakan perjanjian.

Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua yaitu preventif dan represif. Preventif diartikan sebagai upaya pencegahan tindakan pelanggaran hukum atau perlindungan yang diberikan sebelum terjadi sengketa. Di sisi lain, represif merupakan upaya untuk mengatasi atau menyelesaikan sengketa yang timbul ketika terjadi pelanggaran norma hukum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan dalam Permen PUPR 11/PRT/M/2019 bagi para pihak dalam transaksi *pre project selling* ini adalah PPJB. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) dan (2) Permen PUPR 11/PRT/M/2019. PPJB dilaksanakan dengan tujuan untuk menjaga

kepentingan pengembang serta pembeli dari kemungkinan terjadinya wanprestasi atau ingkar janji dari para pihak terkait dikemudian hari.

Ketentuan ganti rugi dalam KUH Perdata merupakan suatu langkah hukum yang dapat dilakukan apabila pihak yang lain wanprestasi. Upaya hukum yang dapat dilakukan ialah mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi sesuai dengan UU Rumah Susun. Dalam ruang lingkup Hukum Perdata pihak penjual yang melakukan wanprestasi dapat dituntut dengan tuntutan ganti kerugian, pembatalan perjanjian, peralihan resiko maupun pengenaan pembayaran biaya perkara. Menurut Pasal 4 huruf h Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, salah satu hak konsumen ialah hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau pergantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Serta sebaliknya kewajiban pelaku usaha adalah memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau pergantian atas kerugian yang ditimbulkan (UUPK Pasal 7 huruf f dan g). Sedangkan dalam lingkup hukum pidana akan disebut sebagai penipuan.

Beban pembuktian mengenai ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 UUPK merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha (UUPK Pasal 28). Sehingga apabila pelaku usaha merasa dirinya tidak bersalah dan tidak bersedia memenuhi tuntutan ganti kerugian tersebut maka pelaku usaha sendiri yang wajib membuktikan bahwa ia tidak bersalah atau tidak melanggar ketentuan yang telah disepakati.

SIMPULAN

Kedudukan PPJB dalam sistem *pre project selling* merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian yang tunduk pada ruang lingkup Hukum Perdata. Keabsahan atau kedudukan suatu akta dinilai dari Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga untuk menilai sahnya PPJB

harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata. Secara umum kedudukan dari PPJB hak atas tanah adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, selama PPJB yang dilakukan memenuhi persyaratan sahnya perjanjian. Secara hukum PPJB yang dibuat dengan akta otentik (oleh notaris yaitu disebut juga akta notariil) akan memberikan kekuatan pembuktian hukum yang sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna, dikatakan bahwa akta tersebut harus dikatakan benar dan tidak bisa dibantah. Kalaupun mau dibantah maka pihak yang membantah harus membuktikan bantahannya. Sedangkan PPJB di bawah tangan yang dibuat secara pribadi oleh para pihak, tanpa melalui notaris kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna akta otentik. Dalam praktiknya untuk membuat perjanjian dibawah tangan harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata. Kemudian sejak ditetapkannya Permen PUPR 11/PRT/M/2019 mengatur ketentuan bahwa PPJB adalah wajib dibuat dalam bentuk akta notaris, serta sesuai dengan petunjuk materi muatan PPJB dalam peraturan ini. Selanjutnya untuk PPJB yang ditandatangani sebelum permen ini ditetapkan masih tetap berlaku sampai jangka waktunya berakhir.

PPJB yang dilaksanakan dalam sistem *pre project selling* ini sudah merupakan perbuatan hukum yang sah, yang mempunyai kekuatan hukum. Disebut perbuatan hukum yang sah dan kuat dikarenakan apabila PPJB merupakan akta otentik, maka akan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Sedangkan untuk PPJB yang dibuat secara di bawah tangan, juga dapat dijadikan sebagai alat bukti dan memberikan kekuatan hukum pembuktian yang cukup, apabila surat tersebut ternyata memang benar dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan. PPJB yang memenuhi persyaratan, mempunyai kekuatan pembuktian dan mengikat para pihak. Apabila PPJB yang dibuat tidak memenuhi persyaratan sahnya perjanjian maka kedudukan PPJB menjadi tidak

mempunyai kekuatan hukum. Sehingga khusus dalam pembuatan akta PPJB, apabila sudah memenuhi empat syarat sahnya perjanjian maka dianggap sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- H.S., S. (2013). *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hutagalung, S. M. (2011). *Praktik Peradilan Perdata, Teknis Menangani Perkara di Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Meliala, D. S. (2015). *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.
- Mertokusumo, S. (2019). *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Wikipedia. (2020). Kedudukan Hukum. Retrieved January 13, 2021, from https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Presiden Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tentang Perlindungan Konsumen (1999).
- Presiden Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tentang Rumah Susun (2011).
- Presiden Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (2011).
- Presiden Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (2014).
- Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (2019).