



## **Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam *Pre Project Selling***

**Arivan Halim<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Krisnadwipayana

✉ koresponden: [arivanhalim@unkris.ac.id](mailto:arivanhalim@unkris.ac.id)

Diterima: 14 Desember 2022

Disetujui: 20 Desember 2022

Dipublikasi: 25 Desember 2022

DOI: 10.37893/jv.v1i2.192

### **Kata Kunci:**

Pengembang;  
Penjualan Sebelum  
Pembangunan;  
Perjanjian Pengikatan  
Jual Beli.

### **ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memiliki klausul-klausul baku yang hanya dibuat oleh satu pihak, yaitu pengembang (*developer*) perumahan atau rumah susun. Klausul-klausul baku yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak boleh melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan secara *a contrario* dapat dikatakan sah jika tidak melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*). Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) serta menyajikan gambaran lengkap mengenai sosial atau dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi secara deskriptif. Keberlakuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh pengembang (*developer*) apakah sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRTM/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

### **Keywords:**

*Developer;*  
*Pre Project Selling;*  
*Sale and Purchase*  
*Agreement.*

### **ABSTRACT**

*This research was conducted to find out the position of the Sale and Purchase Contract Agreement (PPJB) which has standard clauses that are only made by one party, namely the developer of housing or flats. The standard clauses contained in the Purchase Agreement (PPJB) may not violate the provisions of Article 18 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, and contrario can be said to be valid if they do not violate the provisions of Article 18 of Law Number 8 of 1999 1999 Concerning Consumer Protection and Article 1320 of the Civil Code (Burgelijk Wetboek). The method used is normative juridical with a statutory approach (statute approach) and a conceptual approach (conceptual approach) as well as presenting a complete picture of society or intended for descriptive exploration and clarification. The enforceability of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) made by the developer (Developer) is by the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing of the Republic of Indonesia Number 11/PRTM/2019 Concerning the Preliminary Purchase and Purchase Agreement System.*

## A. PENDAHULUAN

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia termaktub dalam ketentuan Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD NRI 1945), ialah memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan pembangunan nasional, yang hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.<sup>1</sup> Sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Pasal 28 huruf h ayat (1) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.”

Perwujudan sejahtera lahir dan batin, yaitu dengan memiliki tempat tinggal agar terbentuknya suatu watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, bermartabat, dan mempunyai jati diri, sehingga dalam menjalankan kehidupan ini manusia dapat menjadi produktif dan dapat berkembang sesuai dengan tahapan siklus kehidupan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Kita tentu ingat pada pelajaran ilmu ekonomi di sekolah-sekolah menerangkan bahwa kebutuhan manusia dapat dibagi menjadi tiga jenis, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer atau kebutuhan paling utama manusia, yaitu kebutuhan akan sandang (pakaian), pangan (makanan/minuman), dan papan (tempat tinggal).<sup>2</sup> Atas dasar kebutuhan paling utama itulah, maka manusia dalam menjalankan kehidupan membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal dan perlindungan bagi dirinya sendiri maupun keluarganya, sehingga sesuai dengan berkembangnya jumlah manusia dan keterbatasan tanah yang tersedia, maka dalam pemenuhan kebutuhan primer tersebut manusia berlomba-lomba untuk mendapatkan rumah yang diinginkan.

Dalam masyarakat Indonesia, rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang merupakan pengejawantahan diri manusia, baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya. Dalam hubungan ini, alam merupakan tempat berada dan sekaligus sarana yang menghidupi dan menyediakan bahan-bahan yang dibutuhkan untuk kelestarian dan pengembangan diri manusia.<sup>3</sup> Secara filosofis dinormakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Kebutuhan akan tempat tinggal oleh masyarakat berhubungan dengan keterbatasan rumah atau rumah susun yang tersedia sering kali menimbulkan jual beli atas rumah maupun rumah susun sulit dilakukan, bahkan pada saat rumah atau rumah susun yang menjadi objek jual beli tersebut masih dalam tahap perencanaan, sehingga menimbulkan adanya jual beli secara pesan terlebih dahulu dan menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*) yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). Mekanisme penjualan sebelum proyek biasanya disebut sebagai *pre project selling*. Sistem penjualan seperti ini sudah dikenal di Eropa, salah satunya di Perancis. Sejak tahun 1967, hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian yang

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Prenada Media, 2017), hlm. 1.

<sup>2</sup> Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti Indonesia* (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2017), hlm. 1.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 2.

husus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be constructed/vente d'immeuble a`construire*).<sup>4</sup> Berdasarkan perjanjian tersebut, pembeli akan membayar sejumlah uang awal kepada pengembang diikuti dengan pembayaran yang berturut-turut seiring dengan berjalannya pembangunan, kemudian pembeli akan menjadi pemilik bangunan secara bertahap, dan pembeli dilindungi oleh hukum manakala bangunan tidak selesai dibangun oleh pengembang. Alasan mengapa pengembang diperbolehkan menerima uang dan angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai adalah untuk memastikan bahwa pengembang dalam posisi dapat membiayai pembangunan gedung. Pengembang dapat meminjam lebih mudah dari lembaga keuangan dan pengembang kemudian dapat membayar kontraktor bangunan dengan uang yang diperolehnya dari pembeli.<sup>5</sup>

Indonesia sendiri penjualan dengan sistem *pre project selling* dilakukan dengan membuat PPJB. PPJB dibuat sebagai perjanjian pengikatan yang bertujuan untuk mengikat para pihak. PPJB merupakan sebuah perjanjian tak bernama (*innominaat*) yang telah berkembang sejalan dengan kebutuhan masyarakat guna membeli sebuah tanah serta bangunan di atasnya. Hukum perjanjian *innominaat* merupakan perjanjian yang tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat dan belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) diundangkan. Berkembangnya kebutuhan masyarakat dalam memperoleh tempat tinggal di kota-kota besar mengakibatkan timbulnya sistem baru dalam penjualan. Salah satunya dikenal dengan istilah penjualan sebelum proyek (*pre project selling*).

*Pre project selling* merupakan penjualan properti sebelum proyek dibangun dan yang dijual baru berupa gambar atau konsep. Alasan pengembang melakukan praktik *pre project selling* adalah untuk mengetahui respons pasar atas produk properti yang akan dibangun. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRTM/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Pasal 1 ayat (2) menjadi dasar atau menjadi acuan bagi pengembang (*developer*) yang berbunyi: "Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli 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." Dalam praktiknya, sistem *pre project selling* yang banyak dilakukan oleh pengembang (*developer*) dalam menjual rumah menjadi sumber masalah bagi konsumen di kemudian hari jika pengembang (*developer*) dengan sengaja melalaikan kewajibannya dan membuat kedudukan konsumen menjadi lemah. Secara umum dan mendasar, hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen merupakan hubungan yang terus-menerus dan berkesinambungan. Hubungan tersebut terjadi karena keduanya memang saling menghendaki dan mempunyai tingkat ketergantungan yang cukup tinggi antara yang satu dengan yang lain.<sup>6</sup>

Menjadi permasalahan besar ketika pengembang (*developer*) yang menjual properti dengan sistem *pre project selling* dengan sengaja tidak memenuhi prestasinya kepada konsumen. Dalam membuat suatu kontrak atau perjanjian, para pihak hendaknya senantiasa memperhatikan aspek kontraktual yang meringkai aktivitas perjanjian mereka. Pada dasarnya perjanjian tersebut akan melindungi proses jual beli para pihak apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Berdasarkan uraian

---

<sup>4</sup> Cornelius van Der Merwe, *European Condominium Law* (United Kingdom: Cambridge University Press, 2015), hlm. 98.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 100.

<sup>6</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 9.

dalam latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka penulis mencoba melakukan penelitian dengan identifikasi masalah apakah PPJB yang dibuat oleh pengembang (*developer*) telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia? dan apakah pengembang (*developer*) bertanggung gugat kepada konsumen dalam melakukan PPJB?

## B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundangan-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundangan-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Pendekatan undang-undang (*statue approach*), yang menurut tulisan ini disebut pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>7</sup> Sedangkan pendekatan konseptual merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai sosial atau dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti antara fenomena yang diuji. Dalam penelitian ini, peneliti telah memiliki definisi jelas tentang subjek dan objek penelitian untuk menggali informasi yang dibutuhkan.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

PPJB merupakan suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, yang memberikan hak dan kewajiban kepada pihak lain tentang suatu prestasi yang telah disepakati. PPJB dibuat untuk sebagai perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah karena terdapat syarat yang belum dipenuhi oleh salah satu pihak, maka jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum dapat terlaksana, sehingga penjual (dalam hal ini pengembang perumahan) dan calon pembeli terlebih dahulu membuat PPJB di hadapan Notaris sebagai Pejabat Umum.

Pada umumnya, Notaris sebagai Pejabat Umum<sup>8</sup> yang berwenang dalam membuat akta autentik berhadapan dengan paling tidak 2 (dua) tipe para pihak. Tipe *pertama*, para pihak yang menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris mengenai hal-hal apa saja yang akan diatur dalam kontrak. Tipe *kedua*, para pihak yang telah menyiapkan materi kontrak dengan lengkap dan utuh, bahkan tidak jarang masih mendiskusikannya lagi dengan Notaris. Berhadapan dengan tipe klien yang beragam, seyogyanya Notaris sadar bahwa pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak.<sup>9</sup> Oleh sebab itu, Notaris dalam membuat suatu PPJB harus menjaga

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016), hlm. 93.

<sup>8</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491) Pasal 1 angka 1.

<sup>9</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Jakarta:

keseimbangan kepentingan pihak pengembang dan konsumen properti secara proporsional. Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak cukup hanya berhati-hati (*due care*), tetapi harus berpikir dan bertindak berdasarkan prinsip kecermatan (*principle of carefulness*). Salah satu wujud kecermatan, yaitu dengan mengkaji dan memahami lebih dahulu karakteristik PPJB.<sup>10</sup>

Dapat dikatakan, konsep ini merupakan konsep pemasaran yang dilakukan oleh *marketing*. Konsep pemasaran ini menjadi tren pada saat ini, terutama bagi para pengembang perumahan dengan melakukan penjualan atau pemasaran sebelum produk properti yang bersangkutan terwujud, sehingga konsep *pre project selling* yang pada tujuannya mencerminkan adanya kegiatan transaksi perjanjian jual beli dan objeknya merupakan sesuatu masih dalam posisi belum atau sedang dibangun, berarti menyangkut benda yang masih akan ada. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1334 BW yang pada intinya menyatakan bahwa benda yang masih akan ada dapat dijadikan objek perjanjian dan umumnya perjanjian yang dimaksud, yaitu perjanjian jual beli. Namun, dikarenakan objek *pre project selling* ialah menyangkut benda tanah, tidak dimungkinkan menggunakan perjanjian jual beli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 jo. Pasal 1458 BW. *Pre project selling* dapat terlaksana dengan asas kebebasan berkontrak yang bersemayam dalam Pasal 1338 BW, maka bertolak pada Pasal 1319 BW, para pihak atas dasar sepakat dapat membuat perjanjian tak bernama yang sekarang dikenal dengan nama PPJB.

PPJB merupakan sebuah kontrak yang memuat janji pengembang properti yang akan menjual rumah kepada konsumen properti, dan konsumen properti berjanji akan membeli dari pengembang tersebut sebidang tanah yang di atasnya akan dibangun sebuah rumah sesuai dengan pesanan konsumen properti. PPJB yang berdasarkan kesepakatan para pihak yang salah satu tujuannya, yaitu untuk akan melaksanakan perbuatan hukum yang disebut jual beli sebagai bukti bahwa terdapat peralihan hak. Menurut Herlin Budiono, PPJB dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian *obligatoir*.<sup>11</sup>

PPJB sebagai perjanjian *obligatoir*, dapat menimbulkan suatu perikatan. Bertalian dengan pendapat R. Subekti, yang memberikan definisi terlebih dahulu mengenai perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut, yang dinamakan perikatan. Bahwa perikatan adalah suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak, sehingga pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>12</sup> Hubungan antara perjanjian dan perikatan, yaitu perjanjian menimbulkan perikatan, sebagaimana termaktub dalam Pasal 1233 BW bahwa perikatan dapat bersumber dari perjanjian dan undang-undang.

Sejalan dengan pendapat Isnaeni, bahwa perikatan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat itu pada dasarnya dapat bersumber dari 2 (dua) sektor, yaitu perjanjian dan

---

Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 1.

<sup>10</sup> Robensjah Sjachran, "Urgensi Penerapan Prinsip Kecermatan Pembuatan PPJB Properti Dalam Tahap Pembangunan," *Disampaikan Pada Seminar Nasional*, 2017, hlm. 9.

<sup>11</sup> Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 269.

<sup>12</sup> R. Subekti, "Hukum Perjanjian," dalam H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian* (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm. 11.

undang-undang.<sup>13</sup> J. Satrio mengatakan bahwa perjanjian berisi perikatan.<sup>14</sup> Sesuai dengan Pasal 1233 BW jo. Pasal 1319 BW, PPJB merupakan salah satu perjanjian tak bernama yang melahirkan perikatan yang dari rahimnya sekedar melahirkan hak pribadi atau perorangan, dan bukan hak kebendaan yang memiliki sifat mutlak.<sup>15</sup> Bertalian dengan pendapat Wawan Muhwan Hariri, bahwa menurut ketentuan Pasal 1253 BW perikatan bersyarat dapat digolongkan ke dalam:<sup>16</sup>

- a. Perikatan Bersyarat yang Menanggihkan. Pada perikatan bersyarat yang menanggihkan, perikatan baru berlaku setelah syaratnya dipenuhi. Jika syarat belum dipenuhi, kreditur tidak dapat menuntut pemenuhan dan debitur tidak wajib memenuhi prestasi. Begitu juga berlaku sebaliknya.
- b. Perikatan Bersyarat yang Menghapuskan. Pada perikatan bersyarat yang menghapuskan, perikatan hapus jika syaratnya dipenuhi. Jika perikatan telah dilaksanakan seluruhnya atau sebagian, dengan dipenuhi syarat perikatan, keadaan akan dikembalikan seperti semula seolah-olah tidak terjadi perikatan dan hapusnya perikatan untuk waktu selanjutnya.

Perikatan yang ditimbulkan oleh PPJB yang mana merupakan perjanjian *obligatoir* adalah perikatan bersyarat untuk menanggihkan menjadi dasar yang mengikat kedua belah pihak untuk memenuhi segala hal yang telah diperjanjikan dalam PPJB tersebut, dan dapat menjadi dasar hubungan hukum antara calon penjual (yang dalam hal ini pengembang) dengan calon pembeli yang sifatnya dapat pula sebagai perjanjian konsensual. Senada dengan pendapat Isnaeni, yang mengemukakan bahwa setiap perjanjian yang menimbulkan perikatan, dan akibat lanjutnya di pundak masing-masing pihak terpikul suatu kewajiban.<sup>17</sup>

Perlu ditekankan di sini bahwa dalam praktik, syarat yang diperjanjikan dalam PPJB tidak selalu hanya semata-mata menyangkut penandatanganan Akta Jual Beli (selanjutnya disebutkan AJB) manakala pihak calon pembeli telah lunas dan pihak calon penjual telah memecah sertifikat induk menjadi sertifikat per rumah (per kavling) yang telah dibeli. Akan tetapi, ada juga yang menyangkut janji lain perihal kewajiban mengurus pengembalian batas (*checking* batas ulang), janji tentang kewajiban membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), iuran keamanan dan kebersihan, jaminan perbaikan selama masa pemeliharaan, dan banyak macam janji-janji lainnya<sup>18</sup>, sehingga PPJB yang dibuat tersebut belum mengatur secara rinci mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, belum mengatur mengenai penyerahan objek perjanjian, dikarenakan PPJB hanya sebatas perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya AJB.

Hak dan kewajiban masing-masing pihak pengembang maupun konsumen properti dalam PPJB rumah adalah bertimbang balik, yang artinya kewajiban pihak pengembang menjadi hak konsumen properti. Demikian pula sebaliknya kewajiban konsumen properti menjadi hak pengembang. Hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dijabarkan sebagai berikut:

<sup>13</sup> Moch Isnaeni, *Selintas Pintas Hukum Perikatan (Bagian Umum)* (Surabaya: Revka Petra Media, 2017), hlm. 15.

<sup>14</sup> Juswito Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian: Buku I* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 5.

<sup>15</sup> Moch Isnaeni, "Urgensi Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Fasilitator Sistem Pre Project Selling," *Disampaikan Pada Seminar Nasional*, 2017, hlm. 12.

<sup>16</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan: Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm. 56.

<sup>17</sup> Moch Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli* (Bandung: Refika Aditama, 2016), hlm. 38.

<sup>18</sup> Robensjah Sjachran, *Op.cit.*, hlm. 11.

- a. Kewajiban konsumen properti, yaitu membayar sejumlah harga yang telah disepakati kepada pengembang yang mana merupakan hak pengembang perumahan;
- b. Kewajiban konsumen properti untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah dan rumah yang dibelinya dari pengembang jika diatur dalam PPJB jika PBB dibayar oleh konsumen properti;
- c. Kewajiban konsumen properti untuk membayar biaya akta dan biaya-biaya lainnya jika diatur di dalam PPJB rumah tersebut dibayar oleh konsumen properti;
- d. Kewajiban pengembang perumahan, yaitu menyerahkan objek PPJB kepada konsumen properti berupa rumah yang sesuai dengan kesepakatan dalam PPJB rumah tersebut yang mana merupakan hak konsumen properti;
- e. Kewajiban pengembang perumahan untuk membangun sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 yang mana merupakan hak konsumen properti; dan
- f. Kewajiban pengembang perumahan untuk memecah sertifikat hak milik induk menjadi sertifikat per kavling sesuai dengan pesanan konsumen properti, yang mana merupakan hak dari konsumen properti untuk mendapatkan sertifikat rumah yang dibelinya sebagai bentuk kepastian hukum dalam hukum tanah di Indonesia.

Karakter lahirnya perjanjian pendahuluan di Indonesia, yaitu dengan berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak, yaitu sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1338 ayat (1) BW,<sup>19</sup> sehingga esensi perjanjian pendahuluan adalah, “Kesepakatan untuk membuat perjanjian (*a greed to agree*), ada yang mengistilahkan “*the contract to enter into a contract*.”<sup>20</sup> Artinya *pertama*, perjanjian pendahuluan yang telah disepakati kedua belah pihak belum merupakan perjanjian yang sesungguhnya. *Kedua*, klausul-klausul yang tertuang dalam perjanjian pendahuluan belum mengatur secara rinci mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian pendahuluan yakni hanya sebatas pikiran-pikiran pokok saja. *Ketiga*, isi rincian secara lengkap dan lebih lanjutnya akan dituangkan dalam perjanjian tertentu yang sesuai dengan kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Dalam hal ini perjanjian yang akan selanjutnya dibuat, yaitu AJB.

Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang pada intinya menyatakan bahwa rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Menurut Herlien Budiono, PPJB sebagai sebuah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan.<sup>21</sup> Robensjah Sjachran berpendapat perlu berhati-hati dalam memahami frasa “perjanjian pendahuluan” yang sebagaimana termaktub dalam Pasal 42 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 dan pendapat dari Herlien Budiono karena perjanjian pendahuluan yang dimaksud tidak sama dengan *voorovereenkomst* yang diartikan sebagai kesepakatan awal dari *arbeidsovereenkomst* (kontrak kerja antara karyawan dan majikan atau pengusaha).<sup>22</sup> *Voorovereenkomst* pada prinsipnya adalah sebuah pernyataan niat atau *memorandum of understanding*. *Een*

<sup>19</sup> Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian: Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah* (Yogyakarta: LaksBang, 2009), hlm. 226.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 226.

<sup>21</sup> Herlin Budiono, *Op.cit.*, hlm. 270.

<sup>22</sup> Robensjah Sjachran, *Loc.cit.*

*vooroverenkomst is in beginsel een intentieverklaring.*<sup>23</sup> Artinya, kesepakatan awal pada prinsip adalah *letter of intent*. Juga tidak sama dengan *preliminary agreement*, *memorandum of understanding*, *letter of intent*, *gentlemen's agreements* atau *precontractual*, dan *agreement to agree* yang semula dikenal dalam sistem *common law*. Semuanya itu mengarah kepada suatu persetujuan yang belum mengikat para pihak.<sup>24</sup>

Perjanjian pendahuluan pada sistem *common law* dan model hukum yang ada, sebagaimana dikemukakan P.S. Atiyah, yang pada intinya memberikan makna bahwa perjanjian tersebut sebagai perwujudan kehendak para pihak yang bernegosiasi namun belum menutup isi kontrak karena para pihak masih dalam proses belum mem-finalisasi maksud kehendaknya untuk dituangkan dalam perjanjian/kontrak tersebut serta belum diatur mengenai kewajiban masing-masing pihak yang bernegosiasi.<sup>25</sup> Para pihak masih dalam tahapan tawar menawar dalam suatu negosiasi tersebut kemudian mbingkainya rumusan dasar maksud kehendak negosiasinya dalam suatu perjanjian pendahuluan. Dalam hukum kontrak hal ini masuk dalam tahapan *preliminary contract* (perjanjian pendahuluan).

Pada prinsipnya apa yang tertuang dalam perjanjian pendahuluan perlu dipahami bukan sebagai kontrak yang mengikat. Bertalian dengan perjanjian pendahuluan, menurut van Dunne sebagaimana dikutip Y. Sogar Simamora bahwa perjanjian pendahuluan dibedakan menjadi *procedural agreements*, dan *material agreements*. Sedangkan yang termasuk dalam jenis *procedural agreements*, yaitu perjanjian pokok (*agreements in principle*), kontrak pokok (*contract in principle*), *letter of intent*, dan sejenisnya. Sedangkan yang termasuk *materials agreement* terdapat tiga kelompok, yakni *trunk contract*, *provisional contract* atau *tentative contracts*, dan *basic contracts* atau *frame contracts*.<sup>26</sup> Sedangkan dalam hal ini, PPJB termasuk ke dalam *materials agreements* karena PPJB hanya sebatas perjanjian bersyarat yang belum mengatur secara rinci terkait dengan hal apapun itu mengenai jual beli hak atas tanah.

Disimpulkan bahwa berdasarkan pendapat Y. Sogar Simamora, PPJB merupakan perjanjian bersyarat, yang artinya PPJB sudah memiliki hubungan kontraktual antara pengembang selaku penjual dengan konsumen properti selaku pembeli dan perjanjian yang berdasarkan perikatan bersyarat untuk menanggukhan telah lahir. PPJB di sini dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan kurang tepat karena PPJB belum mengatur secara rinci hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan hanya bergantung pada perikatan bersyarat untuk menanggukhan.

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa PPJB termasuk dalam perjanjian konsensual dan perjanjian *obligatoir* di mana perjanjian tersebut berdasarkan kesepakatan para pihak dan menimbulkan suatu perikatan, sehingga kedua belah pihak terikat untuk melaksanakan suatu prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam PPJB tersebut. PPJB memuat janji-janji pengembang untuk akan menjual kepada konsumen properti, dan konsumen properti berjanji untuk akan membeli dari pengembang sebidang tanah berikut dengan bangunan di atasnya. Pelaksanaannya digantungkan kepada syarat, apabila dokumen kepemilikan tanah dan bangunan sudah selesai, dan kewajiban membayar lunas uang harga yang telah disepakati telah dipenuhi maka PPJB tergolong sebagai perjanjian yang mengandung perikatan bersyarat. Syarat ini adalah suatu peristiwa yang masih akan

<sup>23</sup> "Voorovereenkomst," <https://www.hr-kiosk.nl/hoofdstuk/arbeidsrecht/arbeidsovereenkomst/voorovereenkomst>.

<sup>24</sup> Robensjah Sjachran, *Loc.cit.*

<sup>25</sup> Patrick Selim Atiyah, *Promises, Morals, and Law* (United Kingdom: Oxford University Press, 1983), hlm. 101.

<sup>26</sup> Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian: Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang ..., Op.cit.*, hlm. 233.

terjadi dan belum tentu pasti terjadi.<sup>27</sup>

Secara terminologi, makna “itikad baik” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik).<sup>28</sup> Istilah itikad baik yang merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “*te goede brow*”, dan dari bahasa Inggris, yaitu “*in good faith*.”<sup>29</sup> Asas itikad baik merupakan sesuatu hal penting dalam menyusun sebuah kontrak, tanpa dilandasi dengan asas itikad baik, maka kontrak yang dihasilkan berdasarkan kesepakatan para pihak patut dipertanyakan untuk apa membuat kontrak tanpa adanya itikad baik dari masing-masing pihak. Kesepakatan dalam kontrak yang diwujudkan secara lisan maupun tulisan dengan penandatanganan kontrak oleh para pihak harus dilaksanakan dengan berlandaskan asas itikad baik sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1338 ayat (3) BW.

Y. Sogar Simamora menyatakan bahwa itikad baik merupakan bagian dari kewajiban kontraktual, dengan demikian apa yang mengikat bukan sekedar apa yang secara eksplisit dinyatakan oleh para pihak melainkan juga apa yang menurut itikad baik juga diharuskan, itikad baik merupakan salah satu bentuk kewajiban hukum yang harus dipatuhi dalam keseluruhan proses kontrak.<sup>30</sup> Sejalan dengan perkembangan zaman, ketentuan ini ditafsir secara luas yang kemudian menghasilkan ketentuan bahwa itikad baik tidak saja berlaku pada tahap pelaksanaan, tetapi juga pada tahap penandatanganan dan tahap sebelum ditutupnya perjanjian (*pre contractual fase*).<sup>31</sup>

Terdapat dua makna dalam itikad baik, *pertama* dalam kaitannya dengan pelaksanaan kontrak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) BW yang kaitannya dengan itikad baik diartikan sebagai perilaku yang patut dan layak antar kedua belah pihak.<sup>32</sup> *Kedua*, itikad baik juga diartikan sebagai keadaan tidak mengetahui adanya cacat, seperti misalnya pembayaran dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1386 BW.<sup>33</sup>

Latar belakang timbulnya perjanjian baku, yaitu keadaan sosial dan ekonomi.<sup>34</sup> Hal ini dikarenakan tujuan pembentukan perjanjian baku, yaitu untuk mencapai tujuan efisiensi, kepastian, dan lebih bersifat praktis. Dengan penggunaan perjanjian baku ini, para pihak akan memperoleh efisiensi dalam penggunaan biaya, tenaga, dan waktu. Syarat utama suatu kontrak dapat disebut kontrak baku, yaitu kontrak harus digunakan secara luas, terutama dalam masyarakat bisnis (usaha).<sup>35</sup> Kontrak baku biasanya digunakan dalam kegiatan bisnis di bidang properti, seperti penjualan rumah dengan konsep *pre project selling*. Kontrak baku berisi klausul baku yang telah ditentukan oleh pihak pengembang perumahan, sehingga konsumen properti, yaitu calon pembeli hanya dapat menerima klausul-klausul tersebut meskipun tidak banyak memberikan perlindungan hukum yang dikemudian hari dapat merugikan dirinya apabila pengembang

---

<sup>27</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 248.

<sup>28</sup> Tim Penyusun Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 369.

<sup>29</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2016), hlm. 93.

<sup>30</sup> Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Kontrak: Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia* (Surabaya: LaksBang, 2017), hlm. 34.

<sup>31</sup> P.L. Werry, *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik di Netherland* (Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990), hlm. 8.

<sup>32</sup> Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Kontrak: Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak ...*, *Op.cit.*, h. 34.

<sup>33</sup> P.L. Werry, *Op.cit.*, hlm. 9.

<sup>34</sup> H.S. Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 149.

<sup>35</sup> *Ibid.*

perumahan tersebut melakukan wanprestasi.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian baku adalah perjanjian yang disusun terlebih dahulu secara sepihak serta dibangun oleh syarat-syarat standar, ditawarkan kepada pihak lain untuk disetujui dengan hampir tidak ada kebebasan bagi para pihak yang diberi penawaran untuk melakukan negosiasi atas apa yang ditawarkan.<sup>36</sup> Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir semua klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pihak yang membuat klausul tersebut, sehingga pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>37</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tidak disebutkan istilah kontrak baku. Undang-undang tersebut hanya memberikan istilah lain dalam penyebutan istilah kontrak baku, yakni istilah klausul baku. Klausul baku sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 8 Tahun 1999 adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Selain klausul baku atau kontrak baku, ada juga yang dinamakan sebagai klausul eksonerasi. Dalam klausul baku atau kontrak baku tidak boleh memuat klausul eksonerasi. Klausul eksonerasi adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen atau penyalur produk (penjual). Pencantuman klausul yang memberatkan isinya ini dalam *niew nederlands burgelijk wetboek* disebut *onredelijk bezwarend* atau dalam bahasa Inggris dipakai istilah *unreasonable onerous*. Dalam istilah di atas terdapat apa yang disebut sebagai klausul eksonerasi. Menurut Mariam Darus Badruzaman, klausul eksonerasi diartikan sebagai klausul yang berisi pembatasan pertanggungjawaban dari kreditor.<sup>38</sup> Sedangkan Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa klausul eksonerasi adalah syarat khusus yang membebaskan pengusaha dari tanggung jawab terhadap akibat yang merugikan, yang timbul dari pelaksanaan perjanjian.<sup>39</sup> Menurut Sutan Remy Sjahdeini, klausul eksonerasi/klausul eksemsi adalah klausul yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lain dalam hal yang bersangkutan tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam perjanjian tersebut.<sup>40</sup>

Keabsahan suatu perjanjian yang berbentuk baku atau memuat klausul baku tidak diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999, yang kemudian perhatian besar tertuju pada klausul-klausul yang dicantumkan dalam perjanjian berbentuk baku tersebut demi kepentingan masyarakat sebagai konsumen yang merupakan pihak yang lemah dalam perjanjian baku tersebut. Telah dijelaskan sebelumnya bahwa klausul eksemsi atau klausul eksonerasi tidak diperbolehkan dalam perjanjian baku, sehingga berdasarkan Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 mengatur mengenai syarat penggunaan klausul baku yang dilarang dalam suatu perjanjian, bahwa:

<sup>36</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 2005), hlm. 46.

<sup>37</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Bank di Indonesia* (Jakarta: Utama Grafiti, 2009), hlm. 66.

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, *BW Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (Bandung: Alumni, 2011), hlm. 68.

<sup>39</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 20.

<sup>40</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 76.

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
  - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
  - b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
  - c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
  - e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
  - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya; dan
  - h. Menyatakan bahwa konsumen pemberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti;
- (3) Setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum; dan
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausul baku yang bertentangan dengan Undang-Undang ini.

Dengan berdasar pada isi pasal tersebut, maka keabsahan perjanjian baku menurut UU No. 8 Tahun 1999 dianggap sah apabila di dalam perjanjian baku tersebut tidak mengandung hal-hal yang dilarang menurut undang-undang tersebut. Hal ini dikarenakan larangan-larangan yang termaktub dalam Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 tersebut jika dipenuhi maka akan bertentangan dengan asas-asas hukum dan membuat hubungan hukum yang terjadi menjadi tidak seimbang, dikarenakan hanya pihak pengembang saja yang diuntungkan dengan dibuatnya perjanjian baku atau klausul baku tersebut.

Apabila dilihat dari pengertian perjanjian itu sendiri sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1313 BW, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. R. Subekti menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa

ini timbul suatu hubungan perikatan.<sup>41</sup>

Keabsahan suatu kontrak baku ditinjau dari syarat sah umum di atas berpedoman pada Pasal 1320 BW, disebutkan ada empat syarat untuk pembuatan kontrak secara sah, yakni: a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri; b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c) Suatu hal tertentu; dan d) Suatu sebab yang diperbolehkan.<sup>42</sup> Empat syarat ini dapat dikelompokkan menjadi dua bagian.<sup>43</sup> *Pertama*, syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif karena berkenaan dengan diri orang atau subjek yang membuat kontrak.<sup>44</sup> *Kedua*, syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan merupakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek perjanjian.<sup>45</sup> Kontrak dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) apabila kontrak tersebut lahir dan menimbulkan cacat kehendak atau ketidakcakapan, berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif dalam Pasal 1320 ayat (1) dan ayat (2) BW. Kontrak yang dapat dibatalkan, yaitu kontrak yang belum atau tidak dibatalkan oleh Hakim, maka kontrak tersebut masih tetap berlaku. Terkait dengan tidak terpenuhinya syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) BW. Maka kontrak yang dibuat menjadi batal demi hukum. Kontrak yang batal demi hukum adalah kontrak yang sejak awal dibuatnya telah batal, hukum menganggap kontrak tersebut tidak pernah ada.

Menurut konsep hukum perjanjian, apabila syarat subjektif tersebut tidak dipenuhi maka tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tetapi hanya dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Sedangkan apabila syarat objektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1320 BW, maka suatu PPJB yang berbentuk baku dapat dikatakan sah apabila perjanjian tersebut secara tegas memenuhi keempat unsur di dalam pasal tersebut. Syarat sah umum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 BW, yang terdiri atas:

- a. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Pihak pengembang perumahan yang sedang dibangun memiliki calon pembeli yang mana merupakan konsumen properti. Konsumen properti tersebut secara sukarela mengikatkan diri tanpa adanya paksaan. Meskipun tertuang di dalam PPJB yang berbentuk perjanjian baku, namun konsumen properti telah diberi waktu untuk membaca, mempertimbangkan, dan menyetujui isi perjanjian baku yang dibuat secara sepihak oleh pihak pengembang perumahan tersebut, sehingga dengan ditandatanganinya PPJB, calon pembeli dianggap menyetujui isi dalam PPJB tersebut.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Dalam hal ini pihak pengembang perumahan merupakan pihak yang berhak untuk melakukan pembangunan, memasarkan, dan melakukan pengurus atas segala sesuatu yang berkaitan dengan objek perjanjian. Sedangkan, pihak pembeli merupakan subjek hukum baik personal maupun berbentuk badan hukum, dan mampu menjalankan kewajiban dan mendapatkan hak yang sesuai berdasarkan perjanjian tersebut.
- c. Suatu hal tertentu. Dalam hal ini berkaitan dengan objek perjanjian harus terang dan jelas, kemudian dapat ditentukan baik jenis maupun jumlahnya. Objek dalam PPJB yang berbentuk baku, yaitu rumah-rumah yang terdapat dalam kompleks

<sup>41</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 10.

<sup>42</sup> Yohanes Sogar Simamora, *Buku Ajar Teknik Perancangan Kontrak* (Surabaya: Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2006), hlm. 19.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, hlm. 139.

<sup>45</sup> Mariam Darus Badruzaman, *BW Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Op.cit.*, hlm. 98.

perumahan yang telah tertata berbentuk kaveling-kaveling yang dibangun oleh pihak pengembang.

- d. Suatu sebab yang diperbolehkan. Dalam hal ini berarti objek yang diperjanjikan bukanlah objek yang terlarang, tapi objek yang dibolehkan dalam hukum. Suatu sebab yang dilarang itu meliputi perbuatan melawan hukum, berlawanan dengan norma-norma yang berlaku di dalam masyarakat, seperti norma kesusilaan, dan melanggar ketertiban umum. Dalam hal ini, yang menjadi syarat diperbolehkannya suatu proyek konstruksi yang sedang dibangun untuk diperjualbelikan berdasarkan Pasal 42 ayat (1) dan (2) UU No. 1 Tahun 2011 yang pada intinya menyatakan bahwa: “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli jika telah memiliki kepastian atas status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan sarana prasarana dan utilitas umum, dan keterbangan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).”

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa PPJB merupakan perjanjian *obligatoir*, yang meletakkan hak dan kewajiban bertimbang balik antar kedua belah pihak antara penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijualnya sekaligus memberikan hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. PPJB seyogyanya merupakan suatu perjanjian yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak sesuai Pasal 1338 BW yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian apa saja, berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

PPJB yang disiapkan sepihak oleh pengembang, berisi klausul-klausul baku yang kadang tidak sesuai dengan kaidah yang ditetapkan dalam UU No. 8 Tahun 1999. Jika, ditinjau asas konsensualitas dari perjanjian jual beli, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, maka lahirnya perjanjian jual beli yang sah.<sup>46</sup> Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah terjadinya kesepakatan para pihak, meskipun belum dibayar dan belum dilakukan penyerahan, maka sesuai ketentuan dalam BW risiko atas barang sejak saat pembelian merupakan tanggungan pembeli meskipun penyerahan belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya. Pasal tersebut menurut R. Subekti dinilai tidak adil, karena pembeli belum menjadi pemilik. Ia baru menjadi seorang pemilik pada saat barang itu diserahkan kepadanya. Pasal 1460 BW yang dikutip dari *Code Civil* Perancis tanpa disadari bahwa BW menganut suatu sistem yang berlainan dengan *Code Civil* Perancis dalam hal pemindahan hak milik.

Mahkamah Agung dengan Surat Edarannya Nomor 3 Tahun 1963 telah menyatakan beberapa pasal dari BW tidak berlaku lagi, di antaranya yaitu Pasal 1460 BW tersebut. Menurut R. Subekti, Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua Hakim dan Pengadilan untuk membuat yurisprudensi yang menyatakan Pasal 1460 BW tersebut sebagai pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa selama belum *deliver*, risikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.

---

<sup>46</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 2.

PPJB pada ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam Pasal 42 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa: “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pengikatan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” PPJB merupakan “senjata utama” yang dipakai para pengembang perumahan untuk menjual rumah dengan konsep atau mekanisme penjualan sebelum pembangunan (*pre project selling*) yang dilakukan terutama oleh divisi *marketing* (pemasaran).

Konsep pemasaran yang menjadi tren pada saat ini, terutama bagi para pengembang perumahan atau satuan rumah susun dengan melakukan penjualan atau pemasaran sebelum produk properti yang bersangkutan terwujud, sehingga konsep *pre project selling* yang pada tujuannya mencerminkan adanya kegiatan transaksi perjanjian jual beli dan objeknya merupakan sesuatu masih dalam posisi belum atau sedang dibangun, berarti menyangkut benda yang masih akan ada. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1334 BW yang pada intinya menyatakan bahwa benda yang masih akan ada dapat dijadikan objek perjanjian dan umumnya perjanjian yang dimaksud, yaitu perjanjian jual beli. Namun dikarenakan objek *pre project selling* ialah menyangkut benda tanah, tidak dimungkinkan menggunakan perjanjian jual beli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 jo. Pasal 1458 BW terpenuhi. *Pre project selling* dapat terlaksana dengan asas kebebasan berkontrak yang bersemayam dalam Pasal 1338 BW, maka bertolak pada Pasal 1319 BW, para pihak atas dasar sepakat dapat membuat perjanjian tak bernama yang sekarang dikenal dengan nama PPJB.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, PPJB sebagai perjanjian pengikatan tidak diatur dalam BW, akan tetapi keberadaannya sesuai dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 yang mengharuskan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli apabila objek jual beli masih dalam proses pembangunan. Selanjutnya mengenai perjanjian pengikatan jual beli tersebut diatur lebih lanjut dengan adanya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRTM/2019 tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (yang selanjutnya disebut Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019), artinya substansi dalam PPJB sebagai perjanjian pengikatan tersebut harus sesuai dengan apa yang di amanatkan Peraturan Menteri PUPR tersebut.

Kementerian PUPR mengeluarkan Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman pengikatan jual beli tersebut. Dengan dikeluarkan Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019 tersebut maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan tanah dan bangunan berupa rumah (khususnya pada perumahan) sebelum rumah tersebut selesai pembangunannya.<sup>47</sup> Namun, dalam Peraturan Menteri PUPR tersebut terdapat hal yang baru, yaitu sebagaimana termaktub dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019 yang menyatakan bahwa PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan (yang dalam hal ini developer) yang dibuat di hadapan notaris.

Isi atau materi dari PPJB telah diberikan pedoman, sebagaimana termaktub dalam lampiran Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019, yaitu:

---

<sup>47</sup> Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya* (Depok: Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2002), hlm. 62.

1. Kepala akta;
2. Identitas para pihak;
3. Uraian objek PPJB;
4. Harga rumah dan tata cara pembayaran;
5. Jaminan pelaku pembangunan;
6. Hak dan kewajiban para pihak;
7. Waktu serah terima bangunan;
8. Pemeliharaan bangunan;
9. Penggunaan bangunan;
10. Pengalihan hak;
11. Pembatalan dan berakhirnya PPJB;
12. Penyelesaian sengketa; dan
13. Penutup.

Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019 hanya sebagai pedoman, namun kenyataan sebenarnya PPJB yang dibuat developer sebagian besar telah memuat materi-materi pedoman Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019 yang perlu dipahami bahwa Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019 tidak boleh melangkahi prinsip-prinsip perjanjian sebagaimana telah diatur oleh Pasal 1338 BW. Pasal 1338 BW memuat mengenai prinsip kebebasan berkontrak, prinsip konsensualisme, dan lain-lain, sehingga selama tidak melanggar peraturan perundang-undangan, maka prinsip kebebasan berkontraklah yang menjadi landasan utama dalam pembuatan isi dari PPJB.

#### **D. SIMPULAN**

PPJB yang dibuat oleh pengembang selaku penjual dengan konsumen properti selaku pembeli merupakan perjanjian *obligatoir*. Perjanjian *obligatoir* telah melahirkan perikatan, yang mana menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dalam sistem *pre project selling* dalam perkembangannya biasanya berbentuk kontrak baku, keabsahan kontrak baku atau memuat klausul baku tidak diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999. Dengan berdasar pada isi Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999, maka keabsahan perjanjian baku menurut UU No. 8 Tahun 1999 dianggap sah apabila di dalam perjanjian baku tersebut tidak mengandung hal-hal yang dilarang menurut undang-undang tersebut. Hal ini dikarenakan larangan-larangan yang termaktub dalam Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 tersebut jika dipenuhi maka akan bertentangan dengan asas-asas hukum dan membuat hubungan hukum yang terjadi menjadi tidak seimbang, dikarenakan hanya pihak pengembang saja yang diuntungkan dengan dibuatnya perjanjian baku atau klausul baku tersebut. Kemudian agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum dan mengikat kedua belah pihak, maka kontrak tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 BW, sehingga dalam kasus ini PPJB yang berbentuk kontrak baku diperbolehkan asal tidak melanggar ketentuan Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 dan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 BW.

PPJB telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, karena PPJB itu sendiri merupakan sebuah bentuk dari perjanjian yang dibuat dan disepakati bersama antara pengembang (*developer*) dan konsumen yang didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRTM/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Perjanjian ini secara substansi sesuai atau tidak bertentangan dengan ketentuan mengenai perjanjian yang terdapat dalam BW, khususnya berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perikatan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Atiyah, Patrick Selim. *Promises, Morals, and Law*. United Kingdom: Oxford University Press, 1983.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 2005.
- . *BW Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 2011.
- Bahasa, Tim Penyusun. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Budiono, Herlin. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Hariri, Wawan Muhwan. *Hukum Perikatan: Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*. Depok: Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2002.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491).
- Isnaeni, Moch. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Refika Aditama, 2016.
- . *Selintas Pintas Hukum Perikatan (Bagian Umum)*. Surabaya: Revka Petra Media, 2017.
- . “Urgensi Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Fasilitator Sistem Pre Project Selling.” *Disampaikan Pada Seminar Nasional*, 2017.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016.
- Merwe, Cornelius van Der. *European Condominium Law*. United Kingdom: Cambridge University Press, 2015.
- Muhammad, Abdulkadir. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Salim, H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenada Media, 2017.
- Satrio, Juswito. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian: Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Simamora, Yohanes Sogar. *Buku Ajar Teknik Perancangan Kontrak*. Surabaya: Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2006.
- . *Hukum Kontrak: Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*. Surabaya: LaksBang, 2017.

- . *Hukum Perjanjian: Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah*. Yogyakarta: LaksBang, 2009.
- Sjachran, Robensjah. “Urgensi Penerapan Prinsip Kecermatan Pembuatan PPJB Properti Dalam Tahap Pembangunan.” *Disampaikan Pada Seminar Nasional*, 2017.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Utama Grafiti, 2009.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- . “Hukum Perjanjian.” dalam H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 2010.
- . *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2010.
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2016.
- “Voorovereenkomst,” <https://www.hr-kiosk.nl/hoofdstuk/arbeidsrecht/arbeidsovereenkomst/voorovereenkomst>.
- Werry, P.L. *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik di Netherland*. Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990.
- Wijaya, Andika, dan Wida Peace Ananta. *Hukum Bisnis Properti Indonesia*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2017.