



Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Pembangunan Perumahan di Kota Bukittinggi

Sovia Oktarima^{1*}, Zefrizal Nurdin², Hengki Andora³

¹ Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia

² Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia

³ Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia

*Corresponding Author: soviaoktarima97@gmail.com

Artikel Histori

Direvisi: 07-10-2025

Diterima: 21-11-2025

Diterbitkan: 04-12-2025

Abstrak: Syarat wajib dalam pembelian rumah agar berkekuatan hukum antara lain adanya Akta Jual Beli (AJB). Developer perumahan tidak dapat melaksanakan AJB karena rumah yang dibangun belum ada, sehingga disiasati dengan cara melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), untuk selanjutnya nanti dilakukan akad proses AJB dan pembuatan sertifikat tanah dan bangunannya. Dalam prakteknya PPJB yang dibuat tidak sesuai dengan KUHPerdara dan PP 12 tahun 2021 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah mengapa Notaris membuat PPJB yang tidak sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan dan Kawasan Permukiman di Kota Bukittinggi? Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di Kota Bukittinggi? Mengapa pembeli belum memperoleh sertipikat atas hak milik atas rumah yang dibelinya kepada pengembang di Kota Bukittinggi?, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris, teknik pengumpulan data dengan wawancara dan observasi, hasil dari penelitian ini adalah alasan Notaris membuat PPJB yang tidak sesuai dengan PP 12 tahun 2021 karena Notaris tidak mengetahui adanya aturan tersebut dan Notaris telah menganggap sah isi perjanjian tanpa memperhatikan syarat objektif suatu perjanjian. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli Berdasarkan UndangUndang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di Kota Bukittinggi yakni pihak pembeli belum sepenuhnya mendapatkan uangnya kembali dan mendapatkan ganti rugi sesuai dengan nilai yang dirugikan oleh pihak Developer Kenapa pihak pembeli belum mendapatkan sertipikat dikarenakan, pihak Sertipikat sendiri belum dipecah/masih induk, jika sudah lunas pembayarannya maka baru bisa dipecah dan pihak pembeli bisa mendapatkan Sertipikat. Jadi sertipikat tersebut dititipkan ke kantor Notaris, tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci: Notaris, PPJB, Pembangunan Perumahan

Abstract: One of the mandatory conditions for buying a house to have legal force is the existence of a Sale and Purchase Deed (AJB). Housing developers cannot carry out AJB because the house that is being built does not exist yet, so it is circumvented by making a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB), to be followed by the AJB process and the making of land and building certificates. However, in practice, the PPJB made does not comply with the Civil Code and PP 12 of 2021 Amendments to Government Regulation Number 14 of 2016 concerning Housing and Residential Areas. The formulation of the problem in this study is why the Notary made a PPJB that did not comply with PP Number 12 of 2021 concerning Housing and Residential Areas in Bukittinggi City? What is the form of legal protection for buyers based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection in Bukittinggi City? Why have buyers not obtained certificates for ownership rights to the houses they bought

from developers in Bukittinggi City? The method used in this study is Juridical Empirical, Data collection techniques with interviews and observations, the results of this study are The reason the notary made a PPJB that did not comply with PP 12 of 2021 because the notary did not know about the existence of the regulation and the notary had considered the contents of the agreement to be valid without paying attention to the objective conditions of an agreement. The form of legal protection for buyers based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection in Bukittinggi City, namely that buyers get their money back and get compensation in accordance with the value of the loss suffered by the Developer. Why the buyers have not received the Certificate because the Certificate itself has not been split/is still a parent, if the payment has been paid in full, then it can be split and the buyer can get the Certificate. So the certificate is deposited with the Notary's Office, the Notary's Act in accepting the storage of the land rights certificate as the Notary's neutral attitude towards the parties to guarantee legal certainty and protection. Regulation, and poor quality of personal data security.

Keywords: Notary, PPJB, Housing Development

PENDAHULUAN

Perkembangan pembangunan perumahan dan properti beberapa tahun terakhir sangat pesat. Kebutuhan akan bangunan rumah memberikan kesempatan bagi badan usaha yang menjalankan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan perumahan untuk melakukan kegiatan bisnis dibidang properti. Hal ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat bagi pengembang dalam menarik pembeli. Sehingga hal tersebut berdampak pada lahirnya cara-cara praktis dan cepat untuk menjual perumahan atau property dengan sistem penjualan *pre project selling*.¹

Pengertian dari sistem *Pre project selling* sendiri tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan maupun didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Akan tetapi terdapat beberapa ahli yang memberikan pandangan terkait sistem pesan bangun (*pre project selling*), salah satunya adalah Yohannes Sogar Simamora. Beliau berpendapat bahwa:

“sistem *Pre project selling* adalah penjualan sebelum proyek dibangun dimana properti yang dijual baru berupa gambar atau konsep. Jadi dapat disimpulkan bahwa *Pre project selling* merupakan penjualan properti sebelum proyek dibangun dan penjualan baru berupa gambar atau konsep.”²

Di Indonesia sistem *Pre project selling* lahir dari adanya kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KHUPer). Kebebasan dalam membuat perjanjian dan mengatur isi perjanjian sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
2. Tidak dilarang oleh Undang-Undang;
3. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
4. Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Secara yuridis formal pola penjualan perumahan dengan sistem *Pre project selling* tidak dilarang. *Pre project selling* sendiri dimungkinkan selama memenuhi persyaratan yang diatur dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman yaitu harus dilaksanakan dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB).³ sebagaimana dijelaskan dalam pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa:

¹ Rosalind, Maria, and Retno Dewi Pulung Sari. "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan." Jurnal Ilmiah Dunia Hukum 7.1 (2022): 22-34.

² Yohannes Sogar Simamora, 2006, Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sara Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan di Indonesia, Universitas Airlangga Press, Agam, hlm. 13

³ Dewi Kurnia Putri, Dan Amin Purnawan "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas," Jurnal Akta, unissul, Vol.4, No.4, 2017, hlm.633.

“Rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun yang masih dalam proses Pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) memenuhi persyaratan yang dijelaskan pada Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa; “Perumahan yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli setelah terpenuhinya beberapa syarat kepastian tentang status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan IMB induk, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta keterbangunan paling sedikit 20%.”

PPJB merupakan awal untuk lahirnya suatu perjanjian jual beli sampai dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli (AJB) adalah berkas otentik yang bisa menjadi bukti dari transaksi atau aktivitas jual beli maupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan.⁴ Kuasa untuk membuat AJB ini diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau yang bisa juga disebut dengan Notaris. Penjualan perumahan dengan sistem *Pre project selling* tentunya memiliki kelebihan dan kekurangan. Dengan pembangunan perumahan dimasa yang akan datang tidak dapat dipungkiri akan terjadi wanprestasi didalam perjalannya.⁵

Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB. Tetapi sistem PPJB tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah memenuhi Prasyarat kepastian atas:

1. Status Kepemilikan tanah
2. Hal yang diperjanjikan
3. PBG/IMB
4. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
5. Keterbangunan paling sedikit 20 %

Salah satu persoalan hukum dalam praktek penyelenggaraan perumahan dengan sistem *Pre project selling* terjadi di PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya selaku developer perumahan yang berlokasi di Kelurahan Campago Ipuh, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, telah melakukan pengikatan jual beli perumahan atas rumah tunggal dan rumah deret yang di buat melalui perjanjian hanya dalam bentuk jual beli brosur/gambar semata dengan objek perumahan yang belum ada bangunan fisiknya atau masih dalam bentuk lahan kosong dan perencanaan, namun oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya dengan keadaan demikian PPJB tetap dilangsungkan.

Mengenai hal di atas perbuatan demikian hanya dapat dilakukan oleh para pelaku pembangunan setelah memenuhi beberapa persyaratan kepastian yang diwajibkan kepadanya, di antaranya: adanya ketersediaan parasarana dan keterbagunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) terlebih dahulu dan dibuktikan dengan surat hasil laporan pembangunan dari konsultan pengawas pembangunan, ketentuan ini dapat di lihat pada Pasal 22 ayat (1) sampai (8) PP Nomor 12 Tahun 2021. Sedangkan pada pra penelitian, penulis mewawancarai Notaris yang membuat PPJB antara pihak pengembang dan pembeli menyebutkan bahwa:

“kenapa dibuatkan PPJBnya dikarenakan dalam hukum perjanjian khususnya Pasal 1320 jo Pasal 1334 KUHPerdara tentang suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian, di katakan “barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi suatu pokok perjanjian” dan makna Pasal 1338 KUHPerdara juga memberi

⁴ Rosalind, M., & Sari, R. D. P. (2022). Karakteristik Sistem *Pre Project Selling* Perumahan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 7(1), 22-34

⁵ Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti, Erna Anggraini, “Akibat Hukum Jual Beli Apartemen sistem *Pre Project Selling* yang tidak dibuat dalam akta Notaris”. *Jurnal Suara Hukum* vol. 4 no.2,(2022):397-407

kebebasan kepada para pihak untuk memilih dan menentukan objek perjanjian itu sendiri serta bentuk perjanjiannya seperti apa, dimana KUHPdata itu sendiri tidak mensyaratkan objek perjanjian tersebut harus ada pada saat penandatanganan perjanjian dan tidak mengharuskan bentuk perjanjian tersebut dalam bentuk tertentu, hal inilah yang menjadi dasar dibuatkannya Akta PPJB.”

Melihat dari ketentuan tata tertib aturan jual beli perumahan yang dibuat melalui perjanjian pengikatan jual beli dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 seperti yang disebutkan diatas, maka praktek pembuatan perjanjian pengikatan jual beli brosur/gambar perumahan yang dilakukan oleh developer PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya tersebut merupakan PPJB yang menyalahi aturan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana mestinya. Sehingga secara norma hukum dengan keadaan demikian, PPJB perumahan tersebut dapat berakibat batal demi hukum atau dapat diminta batalkan.

Di kemudian hari persoalan hukum atau permasalahan diantara kedua belah pihak bisa saja terjadi setelah PPJB di lakukan. Terkait dengan permasalahan tersebut pada saat pra penelitian peneliti juga mewawancarai pihak pembeli, hasil dari wawancara tersebut, pihak pembeli menjabarkan awal permasalahannya dengan pihak pengembang, hasil wawancara tersebut peneliti mendapatkan data bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020, Pihak pengembang dan pihak pembeli telah terjadi Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 30 M2 berdasarkan Siteplant, yang terletak di Jalan H. Miskin Kelurahan Campago Ipuh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, dengan Tanda Bukti Hak Kepemilikan atas nama Pemegang Hak bernama Rinto Nofris, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :737 / Kelurahan Campago Ipuh, dengan Surat Ukur Nomor: 396 /Campago Ipuh / 2018, luas tanah 3041 m2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, pada tanggal 11 Januari 2017. Rinto Nofris sendiri merupakan komisaris dari PT.Miftahuljannah Sejahtera Karya yang berdasarkan akta pernyataan keputusan rapat umum pemegang saham Perseroan Terbatas nomor 8 tanggal 18 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Irwandi SH,M.Kn Notaris Kabupaten Agam.

Pembeli dengan Pengembang telah bersepakat tentang Harga Tanah beserta bangunan tersebut yang menjadi Objek Perjanjian adalah Rp. 180.000.000,-(Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) selanjutnya Pembeli mengajukan Permohonan Pembayaran Secara Kredit (Cicilan) kepada Pengembang dengan Sistem Cicilan Berjangka 15 Tahun (180 Bulan), dengan nominal cicilan perbulan adalah Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) Sebagai tindak lanjut keseriusan Pembeli membeli Objek Perjanjian tersebut, pada tanggal 17 Oktober 2020 Pembeli telah membayarkan kepada Pengembang berupa Angsuran DP Tahap I, sebesar Rp. 11.000.000,- (Sebelah Juta Rupiah) kemudian pada tanggal 04 Desember 2020, Pembeli kembali membayar Uang angsuran DP Tahap II, sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan selanjutnya pada tanggal 4 Januari 2021, Pembeli membayarkan Cicilan Objek Perjanjian tersebut selama 20 Bulan sekaligus, yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah).

Pada tanggal 2 Juni 2021, Pembeli mendatangi Pengembang untuk menyatakan niatnya untuk mengundurkan diri dari Pengikatan Jual Beli Objek Perjanjian berupa Sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya, yang terletak di Jalan H. Miskin Kelurahan Campago Ipuh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, dengan Tanda Bukti Hak Kepemilikan atas nama Pemegang Hak bernama Rinto Nofris dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :737 / Kelurahan Campago Ipuh, dengan Surat Ukur Nomor: 396 /Campago Ipuh / 2018, luas tanah 3041 m2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tersebut dengan alasan karena ada beberapa faktor teknis seperti belum terbangunnya bangunan sebanyak 20%, pemilihan material yang tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan, faktor administratif yang membuat pembeli menjadi tidak bersedia untuk melanjutkan perikatan dengan pengembang, salah satu contohnya yaitu pembayaran sudah diangsur bertahap, maka terhadap alasan tersebut, telah Terbukti perbuatan Pengembang

adalah Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi kepada Pembeli, sehingga Pembeli merasa telah dirugikan.

Dari kasus diatas jika ditinjau dari Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pihak pembeli telah melakukan pelanggaran terhadap hak-hak pembeli/konsumen dijelaskan dalam pasal 4 sebagai berikut:

1. Hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas;
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh;
3. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa;
4. Hak atas informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan secara patut dan lain-lain.

Menurut Philipus M. Hadjon: "Perlindungan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut."

Dan menurut Setiono: "Perlindungan hukum juga merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh pengusaha yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia."

Sedangkan kewajiban dari pembeli jika dilihat dari rangkaian kasus yang sudah ditulis diatas maka kewajiban dari pembeli sudah terpenuhi dengan meninjau Pasal 5 yang menyatakan:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan atau jasa demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Sejalan dengan hal diatas, asas dan tujuan Perlindungan Konsumen dalam UUPK Pasal 3 ayat (4) dan ayat (5) adalah untuk menciptakan sistem perlindungan hukum konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi dan menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai perlindungan konsumen sehingga menumbuhkan sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.⁶

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh dengan melakukan penelitian terhadap PPJB perumahan yang di buat oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya tersebut guna untuk mengetahui dan memastikan kekuatan hukum serta perlindungan hukum menurut Undang-Undang perlindungan hukum kepada pembeli dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut, sebab proses pelaksanaannya belum memenuhi syarat jual beli perumahan dan beberapa persyaratan kepastian lainnya yang di dasarkan pada ketentuan penyelenggaraan perumahan yang ada pada PP Nomor 12 Tahun 2021 dengan sistem PPJBnya, yang di tinjau berdasarkan hukum perjanjian dalam KUHPerdota mengenai syarat sah perjanjian dan bentuk perjanjian yang diatur di dalamnya, serta menurut Undang-Undang no. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan mengangkat tema penulisan dalam tesis yang berjudul "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Pembangunan Perumahan Di Kota Bukittinggi"

⁶ Bhakti, Rizki Tri Anugrah. "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam." *Jurnal Cahaya Keadilan* 7.1 (2019): 228-247.

KAJIAN LITERATUR

Kerangka Teoritis

a. Teori Perjanjian

Sepakat merupakan sesuatu hal yang penting dan mutlak harus ada karena merupakan syarat sah dalam suatu perjanjian. Lebih lanjut teori kesepakatan melahirkan asas kebebasan kebebasan berkontrak dimana para pihak dapat menentukan isi atau hal-hal yang akan disepakati.

Menurut Herlien Budiono ada 3 (tiga) teori yang menjelaskan tentang terjadinya suatu kesepakatan yaitu :⁷

1) Teori Kehendak

Merupakan teori yang tidak terpisahkan dari perjanjian atau kesepakatan dimana kehendak harus disampaikan atau dinyatakan dalam perjanjian.

2) Teori Pernyataan

Teori pernyataan lahir apabila suatu kehendak dinyatakan sehingga menjadi terikatnya suatu perjanjian. Teori pernyataan ini hanya memperhatikan pernyataan tanpa memperhatikan kehendak sehingga menimbulkan potensi kerugian bagi para pihak jika terjadi ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan.

3) Teori Kepercayaan

Teori ini berusaha menutupi kelemahan dari teori pernyataan karena tidak semua pernyataan melahirkan perjanjian. Suatu pernyataan hanya akan melahirkan perjanjian apabila pernyataan telah menimbulkan kepercayaan ditengah kebiasaan masyarakat bahwa pernyataan tersebut benar dikendaki.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali dijamin dalam konstitusi, diantaranya dapat ditemukan dalam Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945. Pasal 27 ayat (1): “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.” Pasal 28 D ayat (1): “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Oleh karena itu setiap produk hukum yang dihasilkan legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara.

Satjipto Rahardjo mengatakan:

“Bahwa hukum hadir dalam masyarakat untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.”⁸

Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan:⁹

“Bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan

⁷ Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, 2010, Hlm. 76

⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

⁹ Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994, hlm. 64.

martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.”

Maka dalam hal ini hak pembeli rumah dilindungi oleh hukum untuk mendapatkan SHM rumah yang ia beli.

c. Teori Keseimbangan

Yang dimaksud dengan keseimbangan disini keseimbangan antara syarat-syarat yang di tentukan undang-undang dan kepentingan pihak-pihak yang tersangkut atau berkaitan dengan perkara, yaitu antara lain seperti adanya keseimbangan yang berkaitan dengan masyarakat dan kepentingan terdakwa.

Perkembangan dalam hukum perjanjian melahirkan salah satu asas keseimbangan, asas keseimbangan adalah keadaan hening atau keselarasan karena dari pelbagai gaya yang bekerja tidak satupun mendominasi yang lainnya, atau karena tidak satu elemen menguasai lainnya. Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memebuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Keseimbangan juga diaktakan sebagai suatu tujuan dalam perjanjian, yaitu pengharapan yang objektif dan kesetaraan para pihak, Keseimbangan yang dimaksud, yaitu pada satu sisi, dibatasi oleh kehendak yang dimunculkan oleh pertimbangan atau keadaan yang menguntungkan pada sisi lain, oleh keyakinan akan kemampuan untuk mngejewantahkan hasil atau akibat yang dikehendaki dalam batasan kedua sisi ini tercapailah keseimbangan yang dapat dimakanai positif. Apabila dalam hal perjanjian dapat disimpulkan, bahwa janji antara para pihak hanya akan dianggap mengikat sepanjang dilandasi pada asas adanya keseimbangan hubungan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum atau adanya keseimbangan antara kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya. Asas ini dapat pula di artikan sebgai asas yang layak atau adil yang selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal didalam hukum perjanjian Indonesia.¹⁰

Kerangka Konseptual

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

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 dibuat di hadapan Notaris.

b. Perumahan

Kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Bahwa pengikatan jual beli ini yang diriset adalah berupa rumah bulatan yang rencana awalnya dibangun pada tahun 2020 di kota Bukittinggi.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, Penelitian ini bersifat deskriptis analitis, jenis dan sumber data terdiri dari data sekunder dan data primer, sumber dari penelitian ini berasal dari Kepustakaan dan Penelitian Lapangan, Populasi dari penelitian ini adalah Seluruh Developer/Pengembang yang melakukan jual beli sebelum Pembangunan perumahan 20% terbangun telah membuat PPJB, sampel dari penelitian ini terdiri dari 2 pengembang/developer dan konsumen, Teknik dari pengambilan sampel ini digunakan dengan cara *purposing sampling*. Teknik dari pengumpulan data yaitu studi

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 2014, hlm. 22

dokumen, observasi dan wawancara, Teknik pengolahan data dengan cara *Editing*, serta analisis data dengan Kualitatif.

HASIL PENELITIAN

Alasan Notaris membuat PPJB yang bertentangan dengan PP 12 tahun 2021 di kota Bukittinggi

Berdasarkan pada salah satu Developer Perumahan di kota Bukittinggi yakni PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya, Perusahaan ini berdiri sejak tahun 2020, berdasarkan akta pendirian nomor 1 yang dibuat oleh Notaris Husna Misbah, SH, Notaris di kota bukittinggi dan telah mendapatkan pengesahan yang berwenang menurut keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 18-06-2020 nomor AHU-0028165.AH.01.01.TAHUN 2020. Sebagai pengembang perumahan dan pemukiman melalui sistem pesan bangun memfokuskan proyek pada bisnis rumah tipe 36. Sebelum rumah dibangun konsumen terlebih dahulu diperlihatkan contoh rumah yang akan dijual, menjelaskan aspek teknis dan spesifikasi material rumah yang akan dibangun, ketersediaan fasilitas umum dan terkait aspek legalitas pada prakteknya dilapangan masih banyak kekurangan-kekurangan prasarana dan sarana sebagaimana diawal diperjanjikan.

Pada awal berdirinya PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya sebagai cara untuk menarik minat konsumen di Kota Bukittinggi dalam pembelian rumah dapat memilih 2 (dua) opsi, yaitu konsumen dapat membeli rumah dalam kondisi semi stock/ atau membeli unit yang sudah dibangun tetapi belum siap huni dalam kondisi 80% (delapan puluh) persen, kedua konsumen menunggu pembangunan rumah baru yang akan di kerjakan pembangunannya setelah kredit KPR disetujui oleh Bank Tabungan Nasional (BTN) atau bank penyelenggara perumahan. Baik rumah yang dalam kondisi 80% (delapan puluh) persen atau pesan bangun juga dapat di periksa atau dilihat kondisinya oleh calon konsumen, meneliti interior dan eksterior rumah supaya konsumen merasa tidak tertipu dan puas atas kualitas material rumah. Semua informasi dibuka dengan memberikan kesempatan kepada konsumen untuk bertanya dan mengecek sedetail mungkin kualitas material rumah yang ditawarkan karena rumah yang akan dibangunpun sama kualitasnya dengan spek teknis disebabkan menetapkan standar yang sama.

Baik dengan melihat brosur (gambar) atau setelah mengetahui bagaimana bentuk rumah dalam kondisi 80% (delapan puluh) persen konsumen dapat mengetahui kualitas rumah yang akan dibelinya dan apabila setuju konsumen dapat melanjutkan ketahapan transaksi jual beli. Berdasarkan hal-hal diatas pada saat ini PT. Miftahuljannah sejahtera karya tidak pernah lagi membangun rumah yang kondisinya 80% (delapan puluh) persen dan telah fokus pada pembangunan rumah pesan bangun atau pengembang yang mengkhususkan diri membangun rumah berdasarkan kesepakatan dengan pembelian melalui pre-project selling, dimana pada saat calon konsumen tertarik dengan penawaran melalui brosur, spanduk, maket/ gambar yang dipasang kemudian konsumen memilih lokasi sendiri bangunan rumah. Sebagaimana yang telah di sampaikan diatas bahwa cara penjualan yang dilakukan oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya menyimpang dari ketentuan yang ada, tetapi pada prakteknya konsumen tetap tertarik dengan cara pemasaran demikian, setelah konsumen setuju dengan lokasi dan gambar maka diminta untuk membayar biaya booking fee sebesar Rp.2.000.000. (dua juta rupiah) kepada pengembang sehingga nantinya menjadi kewajiban bagi calon konsumem membayar uang tanda jadi atau uang muka (downpayment) sebesar RP. 11.000.000 (sebelas juta rupiah).

Strategi penjualan pre-project selling telah menjadi model pemasaran properti di indonesia, setelah calon kosumen menyerahkan uang muka maka diikat dengan Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan Notaris dengan objek tanah beserta rumah yang akan dibangun diatas lokasi yang dipilih. Perjanjian seperti ini tentunya belum berisikan pernyataan peralihan hak kepemilikan apabila kedua belah pihak belum menunaikan hak dan kewajiban masing-masing ditandai dengan pembayaran lunas harga rumah dan rumah yang selesai

dibangun oleh pengembang di serah terimakan kepada konsumen yang diikuti penyerahan Akta Jual Beli (AJB) di buat dihadapan Notaris.

Tahapan transaksi jual beli rumah dilaksanakan dengan menghadirkan para pihak sesuai kedudukan dan peranannya. Terkait dengan pihak-pihak dalam jual beli rumah antara lain:

- a. Pihak PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya;
- b. Pihak Konsumen yang membeli rumah;
- c. Pihak Notaris.

Sesuai dengan kedudukan masing-masing pihak diatas, setelah harga disetujui oleh pengembang dan konsumen, para pihak kemudian pergi ke kantor Notaris Roza Eka Putri SH., M.Kn untuk membuat PPJB. Setelah PPJB tersebut disepakati dan ditandatangani oleh para pihak, Pihak Developer tidak menjalankan perjanjiannya sesuai dengan apa yang dijanjikan dalam PPJB, berdasarkan wawancara dengan salah satu konsumen yaitu Bapak Muhammad Ilham (selaku pembeli/konsumen) mengatakan bahwa:

1. Belum terbangunnya bangunan sebanyak 20% yang sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan pada saat perjanjian;
2. Pemilihan material yang tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan;
3. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/IMB belum juga terbit dikarenakan Peruntukan Tanah perumahan merupakan kawasan hijau, sehingga PBG/IMB tidak bisa diterbitkan.

Berdasarkan hal diatas, PPJB yang dibuat tersebut bertentangan dengan syarat-syarat sah perjanjian yang berlaku baik dalam KUHPerdota dan PP 12 Tahun 2021. Di dalam KUHPerdota syarat sah perjanjian diatur pada Pasal 1320, yaitu: a). Adanya kesepakatan kedua belah pihak, b). Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, c). Suatu Hal Tertentu yang memenuhi kriteria sebagai objek perjanjian, dan d). Suatu Kausa Yang Halal yang memenuhi syarat prestasi dalam. Artinya jika dihubungkan dengan permasalahan pada konsumen, PPJB tidak memenuhi syarat Objektif suatu perjanjian.

Notaris Roza Eka Putri SH., M.Kn mengenai akta PPJB yang dibuat tidak berdasarkan syarat-syarat yang ditentukan dalam KUHPerdota dan PP 12 tahun 2021, Kenapa dibuatkan PPJB, Notaris tersebut mengatakan:

“Saya tidak sampai melihat terkhususnya bahwa di dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang mengatur mengenai persyaratan-persyaratan PPJB perumahan bahwa perumahan yang sebagai objek yang di perjanjikan harus memenuhi syarat paling tidak keterbangunan 20%, tetapi dalam perjanjian ini saya sebagai seorang Notaris hanya mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang sudah sepakat yang diterangkan sendiri oleh para pihak maka berdasarkan itu saya membuat Akta PPJB tanpa meninjau adanya persyaratan-persyaratan yang diatur dalam aturan perundang-undangan dan di telaah lagi saya beranggapan bahwa PPJB merupakan akta partij dan para pihak juga sudah saling bersepakat dan jika di kaji secara Hukum Perdata kenapa dibuatkan PPJBnya dikarenakan dalam hukum perjanjian khususnya Pasal 1320 jo Pasal 1334 KUHPerdota tentang suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian, di katakan“barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi suatu pokok perjanjian” dan makna Pasal 1338 KUHPerdota juga memberi kebebasan kepada para pihak untuk memilih dan menentukan objek perjanjian itu sendiri serta bentuk perjanjiannya seperti apa, dimana KUHPerdota itu sendiri tidak mensyaratkan objek perjanjian tersebut harus ada pada saat penandatanganan perjanjian dan tidak mengharuskan bentuk perjanjian tersebut dalam bentuk tertentu, hal inilah yang menjadi dasar dibuatkannya Akta PPJB.”

Kasus lainnya, di temui permasalahan PPJB perumahan di Kota Bukittinggi yang tidak sesuai dengan KUHPerdota dan PP 12 Tahun 2021, Perumahan Bukittinggi Indah dibangun oleh perusahaan pembangunan Perumahan PT. Maviandara Group Perumahan ini terletak di

Jalan Tigo Baleh, Kelurahan Pakan Labuh, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi, Sumatera Barat dan telah beroperasi sejak tahun 2022.

Developer ini juga menggunakan strategi pemasaran dengan sistem *Pre-project selling*, permasalahan yang ditemui dalam pelaksanaan jual-beli perumahan dengan sistem *Pre project selling* dengan mewawancarai salah satu konsumen/pembeli. Berdasarkan hasil wawancara dengan konsumen yaitu Bapak Nurhadi, terdapat terdapat beberapa permasalahan ketika konsumen telah menempati perumahan setelah dilaksanakannya PPJB dan serah terima rumah. Beliau menuturkan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara yang diperjanjikan atau diiklankan oleh pengembang (*developer*) kepada konsumen dengan kenyataan ketika rumah tersebut ditempati seperti: fasilitas sosial yang akan disediakan di perumahan sesuai dengan apa yang diperjanjikan adalah masjid, tapi pada kenyataannya yang dibangun adalah mushalla. Kemudian fasilitas yang disediakan lainnya adalah jalan beraspal, tetapi sampai sekarang jalannya belum beraspal. Terdapat juga rembesan pada loteng dan dinding setelah 3 minggu ditempati dan kusen yang harusnya menggunakan kayu meranti akan tetapi setelah rumah tersebut selesai ternyata bukan menggunakan kayu meranti.

Notaris yang membuatkan PPJB ini yakni Syilviani Fitri SH.,M.Kn, mengatakan bahwa:¹¹

“Ketika kesepakatan hak dan kewajiban antara pihak-pihak telah dicapai, saya tidak memiliki kewenangan untuk campur tangan lebih lanjut dalam perjanjian tersebut dan tentang hal apa yang akan terjadi dikemudian hari pada objek perjanjian itu merupakan tanggungjawab dari developer”

Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen di Kota Bukittinggi

Dalam penelitian ini, terlebih dahulu di uraikan hak dan kewajiban dalam PPJB antara PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya dengan salah satu pembelinya, hak dan kewajibannya sebagai berikut:

1. Hak PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya, yakni :
 - a. Berhak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan, dengan pembayaran awal senilai Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah)
 - b. Berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik
 - c. Berhak untuk meminta uang sisa pembayaran secara bertahap sesuai dengan kesepakatan.
 - d. Berhak untuk membatalkan perjanjian jika tidak sesuai dengan prestasi yang telah disepakati
2. Kewajiban PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya, Sebagai berikut:
 - a. Menjamin bahwa tanah/bangunan tersebut miliknya sendiri, tidak sedang terlibat sengketa apapun, tidak dikenakan suatu sitaan dan tidak sedang dijaminkan untuk menjamin suatu hutang berupa apapun, dibuktikan dengan sertipikat asli yang diperlihatkan kepada konsumen maupun Notaris.
 - b. Menjamin bahwa pembangunan rumah yang akan dilakukan sesuai dengan kesepakatan, mulai dari materil dalam pembuatan rumahnya sampai dengan fasilitas yang disediakan.
 - c. Memberikan keterangan dan identitas yang benar kepada Notaris
 - d. Penjual menjamin bahwa tidak akan melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian ini.
 - e. Penjual berkewajiban untuk melakukan proses pemecahan jika sudah selesai pembayarannya.

¹¹ Hasil wawancara dengan Notaris di kota Bukittinggi, Sylviani Fitri SH, M.Kn

3. Hak pembeli:
 - a. Pembeli berhak untuk mendapatkan rumah yang sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.
 - b. Berhak untuk membatalkan perjanjian jika terjadi wanprestasi.
 - c. Berhak untuk mendapatkan ganti kerugian jika terjadi pelanggaran yang merugikan pihak pembeli
 - d. Berhak untuk menunjuk ahli warisnya jika meninggal saat PPJB ini dilaksanakan.
 - e. Berhak untuk mendapatkan sertipikat jika sudah selesai pembayarannya.
4. Kewajiban Pembeli:
 - a. Pembeli berkewajiban untuk membayar sesuai dengan harga kesepakatan.
 - b. Pembeli berkewajiban untuk memenuhi segala prestasi dari kesepakatan yang telah dibuat.

Setelah ditandatanganinya PPJB tersebut dalam pelaksanaannya Pihak Developer ternyata melakukan wanprestasi yang diantaranya adalah:

1. Belum terbangunnya bangunan sebanyak 20%, dalam pembangunan tersebut yang terbangun hanya pondasi saja.
2. Pemilihan material bangunan yang tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan.
3. Tidak tersedianya fasilitas-fasilitas didalam perumahan tersebut, seperti air, listrik dan yang lainnya.

Karena hal tersebut pembeli mengundurkan diri dari perjanjian ini, pembeli meminta uangnya kembali dan meminta ganti rugi kepada developer, tetapi pihak developer tidak mau mengembalikan uangnya kembali dan tidak bersedia membayar ganti rugi, oleh karena itu pihak pembeli datang ke kantor Notaris Roza Eka Putri SH., M. Kn untuk meminta saran. Hasil dari pertemuan tersebut Notaris meminta kepada pihak developer untuk datang ke kantornya untuk menyelesaikan masalahnya dengan pihak pembeli, tetapi pihak developer melimpahkan tanggungjawabnya kepada kuasa hukumnya.

Hasil dari pertemuan tersebut, para pihak bersepakat untuk melakukan terlebih dahulu pemecehan sertipikat tanah ketika pembeli sudah melunasi pembayaran dan melakukan pengurusan Izin mendirikan bangunan untuk pembangunan rumah, berdasarkan hal tersebut diatas, pihak pembeli meminta Notaris untuk membuat perjanjian pengembalian uang dari pihak developer melalui kuasa hukumnya. Hasil dari perjanjian tersebut pihak developer membayar kembali uang yang telah diserahkan kepadanya secara bertahap tetapi sampai saat ini pengembalian uang kepada pembeli belum terlaksanakan oleh pihak pengembang.

Alasan Pembeli Belum Memperoleh Sertipikat Atas Hak Milik Atas Rumah Yang dibelinya Kepada Pengembang di Kota Bukittinggi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Roza Eka Putri, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT Kota Bukittinggi, mengatakan:

“Penyimpanan sertipikat terjadi dalam rangka menjaga kepentingan para pihak atas permintaan para pihak yang mempercayai Notaris selaku pembuat Akta Autentik. Biasanya penjual yang beritikad baik akan menyerahkan sertipikat ke Notaris untuk meyakinkan penjual bahwa pembeli tidak akan menjual sertipikat tersebut ke pihak lain.

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa kenapa pembeli belum mendapatkan Sertipikat, peneliti mewawancarai kuasa hukum pihak developer PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya yang mengatakan:

“Saat akan melakukan perjanjian di Notaris, pihak developer menitipkan sertipikat kepada Notaris sampai dengan pelunasan pembayaran dan setelah itu baru dipecah sertipikatnya”

Bersarkan wawancara dengan pihak konsumen PT. Maviandara Group kenapa belum memperoleh sertipikat karena sertipikat masih dalam pemecahan dan setelah proses pemecahan selesai pihak Developer mengganti sertipikat dari HGB menjadi hak milik di kantor Badan Pertanahan kota Bukittinggi. Adapun, alasan mengapa status sertipikat developer masih sertipikat hak guna bangunan (“SHGB”) dan bukan SHM, disebabkan oleh developer atau perusahaan pengembang perumahan hanya dapat memperoleh hak atas tanah tersebut dengan status SHGB. Hal ini karena menurut Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria hanya warga negara Indonesia (“WNI”) yang dapat mempunyai hak milik. Jadi, tanah yang dimiliki oleh developer sebagai perusahaan berbadan hukum tidak dapat berstatus hak milik.

Pembahasan

Alasan Notaris Membuatkan PPJB Yang Bertentangan Dengan PP Nomor 12 Tahun 2021 Di Kota Bukittinggi.

Menurut Herlien Budiono salah satu teori yang menjelaskan teori tentang terjadinya suatu perjanjian yaitu teori kehendak yang merupakan teori yang tidak terpisahkan dari perjanjian atau kesepakatan dimana kehendak harus di sampaikan atau dinyatakan dalam perjanjian.¹² Konteks perjanjian kesepakatan pengikatan jual beli perumahan ini pada prinsipnya sama dengan konteks yang ada dalam hukum perikatan/perjanjian dalam Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW), sebab perjanjian pengikatan jual beli ini lahir dari transaksi jual beli yang tidak tunai, bersifat terbuka dan bebas yang di ambil dari makna pasal 1338 Buku III KUHPerdara : “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang, persetujuan harus di laksanakan dengan itikad baik.

Dalam PP 12 tahun 2021, Ketentuan dan syarat-syarat yang mengatur tentang PPJB perumahan yang ada dalam Pasal 22B dan Pasal 22I PP Nomor 12 Tahun 2021 seperti yang telah di sebutkan sebelumnya adalah ketentuan yang juga harus di patuhi oleh pelaku pembangunan PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya sebelum penanda tangan perjanjian pengikatan jual beli dilakukan. Permasalahannya syarat-syarat tersebut masih ada yang kurang lengkap dan tidak sejalan dengan aturan tetapi PPJB tetap di laksanakan, di antara poin-poin syarat kewajiban yang di bebaskan kepada pihak pelaku pembangunan tersebut, ada beberapa syarat yang sering tidak/belum terlaksana oleh pihak developer PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya selaku penjual perumahan, yaitu :

- a. Dalam PP 12 Tahun 2021 Pasal 22B ayat (1) huruf a : Produk rumah yang dijual oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya melalui kegiatan pemasaran, harusnya dilakukan pada saat sedang dalam “tahap proses pembangunan pada rumah tunggal atau rumah deret”. Ternyata di lapangan yang terjadi adalah kondisi fisik bangunan rumah hanya pondasi, tetapi penjualannya telah dilakukan dalam bentuk pemasaran jual beli brosur atau gambar semata.
- b. Dalam PP 12 Tahun 2021 pada pasal 22I ayat (1) huruf d dan e : PPJB dapat dilakukan atau dapat dilaksanakan oleh pelaku pembangunan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas : “Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, rumah tunggal dan rumah deret dan telah adanya prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/ drainase, serta keterbagunan perumahan untuk rumah tunggal atau Rumah deret telah terpenuhi paling sedikitnya 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit Rumah” dan ini semua dibuktikan dengan terbitnya PBG dan adanya hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan mengenai bahwa kondisi keterbagunan fisik rumah sudah berjalan sekian persen. Dalam prakteknya syarat-syarat kepastian ini oleh pihak developer PT.

¹² Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya DiIbidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, 2010, Hlm. 76

Miftahuljannah Sejahtera Karya selaku penyelenggara perumahan belum terpenuhi sama sekali tetapi PPJB tetap dilakukan.

- c. PP 12 Tahun 2021 yaitu pada Pasal 22K ayat (3) : Perjanjian Pengikatan Jual Beli di tandatangi oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang di buat di hadapan Notaris dengan bentuk dan format yang ditentukan oleh peraturan pemerintah itu sendiri. Ternyata PPJB yang dibuat oleh pihak developer PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya masih di lakukan dan di buat dihadapan Notaris bahkan bukan dalam bentuk standar kontrak

Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi atau tidak dilaksanakan oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya sebagaimana mestinya, tentu perjanjian pengikatan jual beli perumahan tersebut di khawatirkan tidak sah dan berakibat batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Untuk melihat bagaimana kekuatan hukum atau kekuatan mengikat suatu kontrak atau perjanjian menurut KUHPPerdata, berpangkal dari bagaimana keabsahannya dalam artian sejauh mana PPJB yang dibuat oleh pihak developer PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya tersebut dinilai telah memenuhi syarat-syarat suatu kontrak sebagaimana yang diatur oleh KUHPPerdata.

Pasal 1320 KUHPPerdata mengatur keabsahan perjanjian sesuai bunyinya “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c. Suatu hal tertentu; d. Suatu sebab yang halal. Berdasarkan pasal tersebut maka syarat pertama yakni, sepakat mereka yang mengikatkan diri dan syarat kedua yakni kecakapan untuk membuat perikatan adalah syarat-syarat subjektif sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah syarat-syarat objektif. R. Setiawan menjelaskan:

“Syarat pertama dan kedua menyangkut subjeknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai objeknya. Terdapat cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan mengakibatkan dapat dibatalkannya persetujuan. Ketika objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan atau causanya tidak halal perjanjiannya adalah batal”.

Berdasarkan permasalahan yang terjadi antara PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya dengan salah satu Konsumennya, bahwa Pihak Developer tidak memenuhi syarat Objektif dalam suatu perjanjian, yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, yang akan dilakukan pengkajian sejauh mana perjanjian tersebut dianggap memenuhi syarat atau tidak memenuhi syarat perjanjian:

1. Suatu Hal Tertentu

Hal tertentu dalam hubungan perjanjian di artikan sebagai obyek. Obyek dalam perjanjian pengikatan jual beli ialah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan merupakan barang yang disepakati untuk dijual oleh penjual dan dibeli oleh pembeli.¹³ Suatu hal atau objek tertentu (eenbepaald onderwerp) dalam Pasal 1320 syarat ketiga adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan dalam hal ini yang dimaksud adalah keterangan-keterangan dan identitas tentang objek perumahan itu sendiri. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan terkait objek perjanjian tersebut yang menjadi syarat penentu pemenuhan antara hak dan kewajiban para pihak dalam melangsungkan perjanjian.

Dari pengertian diatas dengan penelitian analisa di lapangan, bahwa persyaratan kepastian dalam pembuatan PPJB perumahan yang ada dalam pasal 22I PP 12 Tahun 2021 (Keterbangunan fisik rumah 20%) adalah merupakan bagian dari makna pengertian hal tertentu atau objek tertentu dalam KUHPPerdata dan objek bangunan rumah dalam PPJB perumahan para pihak yang diwajibkan harus ada terlebih dahulu. Pembangunannya ditanggihkan oleh oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya, sementara PPJB tetap

¹³ Ridwan Khairandy, “Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan”, (Bagian Pertama), FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm.177

dilaksanakan. Bangunan rumah di sini bukan tidak ada, tapi akan ada di sediakan di kemudian hari setelah penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli di lakukan.

Umumnya para pihak PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya dengan pembelinya yang telah melakukan perjanjian, telah saling setuju dan sepakat saling mengikat diri untuk melakukan proses jual beli yang di perjanjikan meskipun dengan syarat objek bangunan rumah yang belum ada. Berdasarkan hal demikian perlu dilihat dulu ketentuan syarat-syarat objek dalam perjanjian, apakah PPJB perumahan dengan syarat demikian di perbolehkan untuk disepakati oleh para pihak dalam sebuah kontrak. Dalam bukunya Ridwan Khairandy, menjelaskan : obyek perjanjian tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, dengan kriteria yang dapat ditentukan menurut KUHPerdara:

- a) Pasal 1332: Barang yang dapat diperdagangkan “Hanya barang yang dapat diperjanjikan yang dapat menjadi objek perjanjian”;
- b) Pasal 1333: Barang yang dapat ditentukan jenisnya “Suatu perjanjian harus memiliki pokok suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya”;
- c) Pasal 1334: Barang yang akan ada dikemudian hari “Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang dapat menjadi suatu persetujuan. Akan tetapi tidak diperkenankan melepaskan suatu warisan yang belum terbuka.”

Berdasarkan Pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata, jelaslah bahwa untuk sahnya perjanjian maka objeknya haruslah tertentu, atau setidaknya cukup dapat ditentukan. Objek perjanjian tersebut dengan demikian haruslah: Dapat diperdagangkan, dapat ditentukan jenisnya, dapat dinilai dengan uang, dan memungkinkan untuk dilakukan dilaksanakan.¹⁴ Selain itu, objek perjanjian dapat juga berupa barang yang baru akan ada, sebagaimana disebut dalam Pasal 1334 ayat (1). Maksudnya adalah ketika perjanjian dibuat barang yang diperjanjikan itu belum ada sebab mungkin belum dibuat atau sedang dalam proses pembuatan, dan bukan berarti bahwa barang tersebut tidak ada.

Makna lain dari Pasal 1332, 1333, 1334 KUHPerdata diatas, dengan menguraikan dan menentukan data objek perjanjian seperti jenis rumah, type rumah, luas tanah, lokasi perumahan, nomor sertipikat dan sertipikat hak milik atas nama siapa, serta ada harga jual beli dan pembayarannya, seperti yang dilakukan oleh pihak developer PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya dengan pembelinya, dalam keadaan yang belum ada bangunan rumah dengan memperjual belikannya dalam bentuk brosur/gambar semata, sepanjang :

- a. Objek perumahan itu ada harganya atau dapat di nilai dengan uang. Dalam hal ini jelas perumahan yang diperjual belikan oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya kepada calon pembelinya ada nilainya.
- b. Objek perumahan itu dapat tentukan jenisnya. Sebagai objek dalam perjanjian, tentulah jual beli perumahan termasuk objek yang dapat ditentukan jenis dan jumlahnya, ketentuan ini pun dijelaskan oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya dengan sejelasa-jelasnya dalam perjanjian.
- c. Objek perumahan itu baru ada pada waktu yang akan datang. Jual beli brosur/gambar yang dibuat oleh developer melalui PPJB disini merupakan jual beli dengan syarat tangguh atas bangunan rumah yang memang diperjanjikan oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya akan diadakan atau dipenuhi pada waktu yang akan datang.

Ketika syarat-syarat objeknya seperti yang disebut diatas terpenuhi kriterianya oleh setiap pelaku pembangunan, maka syarat kriteria objek perjanjian dalam KUHPerdara yang di perjual belikan oleh pihak developer PT. Miftahuljannah sejahtera Karya dapat dikatakan telah terpenuhi dan dapat di buat PPJBnya. Sehingga PPJB perumahan dalam bentuk brosur/gambar rumah tersebut, yang persyaratan kepastian atas objek bangunan rumah yang

¹⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, CitraAditya Bakti, Bandung, 2019, hlm. 107-108.

belum ada dan diperjanjikan akan ada dan di proses dikemudian hari, masuk kepada golongan kriteria objek yang cukup jelas, dapat perjanjikan, dapat di perdagangkan, dapat ditentukan jenisnya, dan di perbolehkan berdasarkan pasal 1332, 1333 KUHPerduta yang telah penulis uraikan di atas. Demikian juga si pembeli yang harus menunggu rumah yang akan ada di kemudian hari dikarenakan menunggu proses pembangunan, hal ini juga diperbolehkan dalam Pasal 1334 KUH Perdata yang telah memenuhi syarat kriteria objek.

Para pihak dalam hal ini khususnya para pembeli perumahan setuju-setuju saja dan tidak merasa terpaksa, tidak merasa di tipu dalam memberikan kesepakatannya, karena persetujuan yang mereka berikan lahir dari sebuah pilihan yang disepakati, yaitu : satu "Pembeli boleh memesan unit rumah terlebih dahulu melalui Booking, membuat SPR, PPJB, kemudian baru dilakukan pembangunan", atau yang kedua "Pembeli menunggu rumah dibangun terlebih dahulu dengan waktu yang tidak ditentukan kemudian dilakukan PPJB" tetapi tidak ada jaminan dari pihak developer PT.Miftahuljannah Sejahtera Kara bahwa unit rumah selalu tersedia sesuai dengan yang di inginkan sipembeli.

Hal inilah yang membuat konsumen/pembeli menerima dan menyetujui pilihan nomor satu yaitu melalui pemesanan dahulu. Di samping itu pihak developer PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya juga tidak memaksa pihak pembeli untuk membeli perumahannya dalam keadaan belum ada bangunan tersebut, diberi kebebasan bagi sipembeli untuk menerima (menyetujui) atau tidak menyetujui PPJB dengan keadaan objek demikian. Pada saat pemasaran pun hingga proses pembuatan SPR (Surat Penawaran Rumah) dilakukan, hal ini telah di beritahukan oleh pihak developer PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya, agar para pihak pembeli dapat menentukan pilihannya.

Di pandang dari keadaan yang sesungguhnya, penjual bertindak jujur tentang objek ini, meskipun PPJB tersebut dilakukan dengan objek perumahan :

- a. Yang hanya dalam bentuk jual beli brosur atau gambar perumahan semata, dengan kondisi yang masih sebatas perancangan dan lahan kosong," serta;
- b. Belum memenuhi persyaratan kepastian pasal 22B ayat (1) huruf a dan pasal 22I ayat (1) PP Nomor 12 Tahun 2021 yaitu belum adanya ketersediaan prasarana dan keterbangunan rumah paling sedikit minimal 20% (dua puluh persen), yang mana syarat objek rumah ini masih ditanggguhkan oleh pihak PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya dan akan di bangun atau di adakan di kemudian hari setelah PPJB di lakukan, dan para konsumen pembelinya menyatakan setuju untuk melakukan pengikatan jual beli meski dengan keadaan objek demikian.

Disimpulkan, dari pengertian bunyi pasal 1332, 1333 dan 1334 KUHPerduta diatas, maka persyaratan kepastian atas objek keterbangunan rumah minimal 20% yang belum terpenuhi dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya, termasuk dalam kriteria objek yang dapat ditentukan dan boleh di perjanjikan dalam Undang-Undang, sebab kondisi objek rumah yang di perjanjikan yang belum ada bangunan tersebut bukan tidak ada tapi akan dibangun dan di adakan dikemudian hari, dan ini di ketahui betul dan di setuju oleh pihak sipembeli itu sendiri dan di sepakati oleh para pihak, sehingga prestasi atau objek PPJB mereka para pihak yang demikian ini memenuhi syarat dan di perbolehkan dalam hukum perjanjian.

2. Adanya Kausa yang Halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Menurut pasal 1335 KUHPerduta "Suatu perjanjian tanpa sebab (causa), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Sedangkan Pasal 1336 KUHPerduta, menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab tetapi ada

sesuatu sebab yang halal, ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan, perjanjian demikian adalah sah.

Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.” Dapat di simpulkan, bahwa asalkan perjanjian itu dibuat karena sesuatu yang bukan tanpa sebab, bukan karena sebab (*causa*) yang palsu, dan bukan karena sebab yang terlarang atau di larang oleh Undang-Undang, maka setiap orang bebas untuk memperjanjikannya.

Yang dimaksud dengan kausa yang halal dalam konteks PPJB perumahan yang di buat oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya dengan pembelinya di sini ialah maksud dan tujuan PPJB perumahan itu sendiri, yaitu : pembeli menghendaki hak milik atas objek rumah dan penjual menghendaki uang, dan tujuan para pihak ini harus berasal dari sebab yang halal (baik dan jelas), dan bukan berasal dari sebab yang tidak halal (tidak jelas/kabur) serta jual beli perumahan tersebut tidak di larang oleh undang-undang.”

Dari makna dan pengertian yang diberikan oleh Pasal 1335, 1336,1337 KUHPerdata diatas, maka kausa yang halal atas keterangan dan keberadaan objek perumahan yang diperjual belikan oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya kepada konsumennya dalam kasus ini bukanlah transaksi rumah dan pembayaran uang dengan tipu muslihat atau objek rumah yang dibeli oleh si pembeli berasal dari keterangan yang palsu dan terlarang menurut peraturan Undang-Undang. Di awal di lakukan hanya dalam bentuk jual beli dengan pemasaran brosur/gambar semata dengan objek rumah yang belum ada, tetapi status objek dan lokasinya jelas di sampaikan akan seperti apa rumah tersebut di jual oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya kepada pembelinya walau dengan janji akan di bangun/di adakan di kemudian hari, begitu juga sebaliknya dengan pembayaran uang yang akan dilakukan oleh pembeli.

Ketentuan yang di berikan oleh PP Nomor 12 Tahun 2021 mengenai kausa halal terkait keterangan objek perumahan yang harus dimiliki dan dapat diperjual belikan melalui pemasaran oleh pelaku pembangunan adalah kepastian informasi mengenai : “Kepastian Peruntukan Ruang, Kepastian Hak atas Tanah, Kepastian Status Penguasaan Rumah, Perizinan Pembangunan Rumah, dan Jaminan dari Developer atas pembangunan perumahan dari lembaga penjamin (bank atau bukan bank), serta informasi lain terkait objek perumahan.”

Dilihat dari fakta lapangannya perumahan tersebut belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lokasi tersebut merupakan wilayah yang peruntukannya bukan untuk perumahan berdasarkan Keterangan Rencana Tatakota, artinya disini PPJB yang dibuat antara pihak Developer dengan Pihak Pembeli Batal.

Dalam teori perjanjian terdapat bahwa Notaris tetap membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) meskipun tidak semua persyaratan terpenuhi, pembahasan dapat ditinjau dari sudut pandang kepastian hukum perjanjian. Kepastian hukum dalam pembuatan PPJB adalah prinsip yang mendasari bahwa setiap perjanjian harus mencerminkan ketentuan hukum yang berlaku dan memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak.

1. Notaris sebagai pejabat yang ditugaskan untuk membuat PPJB memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuat memenuhi standar kepastian hukum. Ini berarti bahwa Notaris harus memverifikasi setiap persyaratan yang diatur oleh perundang-undangan terkait dengan PPJB, seperti status kepemilikan tanah, kondisi fisik rumah, dan ketersediaan prasarana serta utilitas umum.
2. Dalam situasi di mana para pihak menghendaki pembuatan PPJB tanpa semua persyaratan terpenuhi, Notaris perlu mengkaji apakah ketidak terpenuhan tersebut dapat diatasi atau dikompensasi dengan cara lain yang tidak melanggar hukum. Notaris harus memastikan bahwa meskipun tidak semua persyaratan administratif atau teknis

terpenuhi, substansi perjanjian yang dicatatkan dalam PPJB tetap sesuai dengan kesepakatan dan tidak menimbulkan risiko hukum yang berarti bagi para pihak.

3. Meskipun Notaris bertindak atas permintaan dan kesepakatan kedua belah pihak, hal tersebut tidak dapat mengesampingkan kewajiban Notaris untuk memastikan bahwa setiap dokumen yang dibuatnya memenuhi standar kepastian hukum yang diperlukan. Ini mencakup memastikan bahwa semua informasi yang disampaikan dalam PPJB adalah akurat dan transparan bagi kedua belah pihak.
4. Kepastian hukum dalam pembuatan PPJB juga melibatkan perlindungan terhadap kepentingan para pihak, terutama dalam hal informasi yang jelas dan tidak menyesatkan mengenai kondisi properti yang dijual. Notaris harus memastikan bahwa informasi yang diberikan kepada calon pembeli dalam PPJB adalah lengkap dan memadai untuk mengambil keputusan yang tepat terkait pembelian properti.

Dalam konteks kaitannya dengan KUH Perdata, pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh seorang Notaris yang tidak semua persyaratannya terpenuhi dapat dianalisis dari beberapa perspektif hukum yang diatur dalam KUH Perdata:

1. Prinsip Konsensualisme: Menurut KUH Perdata, suatu perjanjian sah terbentuk ketika para pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang penting (Pasal 1320 KUH Perdata). Dalam konteks pembuatan PPJB, notaris bertindak sebagai pihak ketiga yang mengamankan proses pencatatan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Meskipun tidak semua persyaratan administratif atau teknis terpenuhi, asalkan kesepakatan substansial antara para pihak telah dicapai, Notaris dapat mencatatkan perjanjian tersebut.
2. Kejelasan dan Kepastian Hukum: KUH Perdata menekankan pentingnya kejelasan dan kepastian hukum dalam suatu perjanjian. Hal ini berarti bahwa Notaris harus memastikan bahwa informasi yang disampaikan dalam PPJB mencerminkan kondisi yang sebenarnya, terutama terkait dengan status kepemilikan tanah, kondisi fisik properti, dan ketersediaan prasarana serta utilitas yang dijanjikan.
3. Tanggung jawab Notaris: Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, notaris memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa PPJB yang dibuatnya tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Meskipun Notaris bertindak atas permintaan para pihak yang ingin membuat PPJB, Notaris tidak dapat mengabaikan kewajibannya untuk mematuhi ketentuan hukum yang ada.
4. Perlindungan Kepentingan Pihak: KUH Perdata juga mengatur mengenai perlindungan kepentingan para pihak dalam suatu perjanjian. Notaris harus memastikan bahwa informasi yang disampaikan dalam PPJB memberikan gambaran yang jelas dan akurat kepada calon pembeli tentang hak dan kewajiban yang akan mereka tanggung setelah perjanjian tersebut dibuat.

Berdasarkan demikian, keterkaitan pembuatan PPJB oleh Notaris yang tidak semua persyaratannya terpenuhi dengan PP 12 tahun 2021 menunjukkan bahwa Notaris tetap harus memastikan bahwa substansi kesepakatan antara para pihak tercatat dengan jelas dan memenuhi standar kepastian hukum yang diperlukan. Meskipun ada keinginan dan kesepakatan dari para pihak untuk membuat perjanjian, Notaris tidak boleh melanggar ketentuan hukum yang berlaku dalam proses pembuatannya.

Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen di Kota Bukittinggi

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang

mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.¹⁵ Menurut Muchsin perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Menurut Muchsin perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu;

- a. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran
- b. Perlindungan Hukum Represif; Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Bentuk perlindungan hukum salah satunya adalah terhadap konsumen yaitu berdasarkan kepada Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang dilandasi dengan perjanjian jual beli. Dalam hal ini pihak penjual (pengembang) berkedudukan sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari calon pembeli merupakan mitra dari pengembang. Perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli perumahan dengan sistem *Pre project selling* melalui iklan dapat dilihat dalam UU Perlindungan Konsumen. Pasal 8 ayat (1) huruf f UU Perlindungan Konsumen mengatur bahwa pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam iklan. Pasal 9 ayat (1) mengatur juga bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti. Adapun perlindungan hukum yang bersifat represif berfungsi sebagai penyelesaian apabila terjadi sengketa. Penyelesaian sengketa mengenai perumahan dengan sistem pesan bangun (*project selling*) jika dilihat dari segi normatif dapat dilakukan secara litigasi dan non litigasi (termasuk penyelesaian secara damai), akan tetapi upaya hukum tersebut bergantung atau dibatasi dengan klausul pilihan forum yang telah dituangkan dalam perjanjian, yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

Sejalan dengan hal tersebut berdasarkan kepada Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat kewajiban oleh pelaku usaha yaitu harus beritikad baik dalam pelaksanaannya, memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa, memberikan ganti rugi atau kompensasi akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan atas barang/jasa yang diperdagangkan. Selain itu pengembang (*developer*) juga memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan perumahan seperti yang termuat didalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa, tanggung jawab pelaku usaha adalah:

- a. Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerusakan;
- b. Tanggung Jawab kerugian atas pencemaran; dan
- c. Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen

Tanggung jawab pengembang (*developer*) adalah *product Liability* yaitu tanggung jawab yang secara hukum dari orang atau badan hukum yang menghasilkan suatu produk dan/atau pihak hukum yang menjual produk tersebut, termasuk disini pihak yang terlibat dalam rangkaian komersial tentang persiapan atau penyebaran dari suatu produk dan juga termasuk para pengusaha, agen dan pekerja badan usaha diatas.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan dengan sistem *Pre project selling* di Kota Bukittinggi tidak berjalan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 72.

seperti pada Pasal 1243 yaitu penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah . Selain itu juga bertentangan dengan Pasal 7 ayat 7 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen bahwa pelaku usaha berkewajiban memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Tetapi pengembang (developer) perumahan tersebut tidak melaksanakan ganti rugi dan/atau penggantian sebagaimana mestinya, terdapat beberapa konsumen yang tidak mendapatkan ganti rugi dan/atau penggantian setelah mengalami kerugian karena adanya ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan dengan kenyataan ketika rumah tersebut ditempati walaupun telah mengajukan komplain.

Alasan Pembeli Belum Memperoleh Sertipikat Atas Hak Milik Atas Rumah Yang dibelinya Kepada Pengembang di Kota Bukittinggi.

Dalam hal penitipan sertipikat kepada Notaris, di kaitkan dengan teori keseimbangan, agar perjanjian dapat terlaksana dengan baik, sepatutnya dalam pembuatannya perlu memperhatikan asas hukum yang menjiwaanya, yang salah satunya adalah asas keseimbangan. Hal tersebut penting untuk dilakukan agar perjanjian yang dibuat dapat berperan secara optimal untuk memberikan perlindungan hukum. Suatu PPJB yang dibuat dengan asas keseimbangan mulai dari fase pra-kontrak yaitu pembeli dapat menuangkan kehendak-kehendaknya dengan bebas dan tidak berada pada tekanan dari siapapun dan/atau karena faktor apapun sehingga pada fase kontrak dapat tercipta klausula-klausula yang tidak memberatkan, adil, dan wajar serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan, Ketika memasuki fase pasca-kontrak yang merupakan tahap pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian sengketa jika memang terjadi sengketa hukum, pembeli dapat terlindungi hak-haknya melalui PPJB itu sendiri. Dari hal tersebut keberadaan PPJB dapat dikatakan berfungsi sebagai sarana bagi pembeli untuk menuntut hak-haknya dan/atau pemenuhan perjanjian kepada developer ketika developer melakukan wanprestasi.

Selanjutnya, proses hukum dan administrasi dalam jual beli tanah memerlukan penyelesaian syarat-syarat formil dan materiil sebelum sertipikat dapat dipecah dan diserahkan kepada pembeli. Sertipikat hanya akan diserahkan setelah pembayaran penuh dilakukan, serta semua biaya dan pajak terkait dipenuhi. Ini memastikan bahwa transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Prosedur ini juga mencakup pengalihan hak yang sah, di mana PPJB adalah tahap awal sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang resmi. AJB merupakan dokumen legal yang mengesahkan perpindahan hak kepemilikan tanah dan diperlukan untuk pengajuan pengalihan hak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Peran Notaris sebagai pejabat umum dalam proses ini adalah untuk mencegah masalah hukum di kemudian hari dengan memastikan semua langkah dan persyaratan terpenuhi sebelum sertipikat diserahkan kepada pembeli. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris wajib bertindak jujur, amanah, dan tidak berpihak. Penitipan sertipikat kepada Notaris dilakukan berdasarkan kesepakatan sukarela antara para pihak dan diatur dalam KUHPdata, yang menyatakan bahwa penitipan barang merupakan perjanjian di mana barang disimpan dan dikembalikan dalam keadaan semula tanpa adanya imbalan materi bagi Notaris.

Kepercayaan antara para pihak juga memainkan peran penting dalam proses ini. Banyak pihak yang sudah memiliki hubungan kepercayaan dengan Notaris akan mempercayakan sertipikat mereka untuk memastikan bahwa transaksi berjalan dengan aman dan sesuai prosedur. Dengan menitipkan sertipikat di Notaris, pihak-pihak ini juga memastikan bahwa

pembuatan AJB dan pengalihan hak akan dilakukan di kantor Notaris yang sama, menghindari potensi konflik atau kesalah pahaman yang bisa terjadi jika proses dilakukan di tempat lain.

Secara keseluruhan, tidak diserahkannya sertipikat tanah langsung kepada pembeli dalam PPJB adalah langkah preventif yang bertujuan untuk melindungi kepentingan semua pihak, memastikan kepatuhan terhadap prosedur hukum, dan menjamin bahwa transaksi berlangsung secara adil dan sah. Hal ini penting untuk menjaga integritas proses jual beli dan memastikan bahwa semua hak dan kewajiban para pihak terpenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

KESIMPULAN

1. Alasan Notaris membuat PPJB yang tidak sesuai dengan PP 12 tahun 2021 karena ketidaktahuan tentang regulasi yang mengatur syarat-syarat PPJB untuk perumahan. Notaris bertindak sebagai pihak yang membuat akta berdasarkan pernyataan atau keterangan dari para pihak yang terlibat, tanpa melakukan peninjauan terhadap persyaratan-persyaratan hukum yang lebih spesifik mengatur tentang PPJB perumahan yang seharusnya dipatuhi. Hal ini menunjukkan kurangnya kesadaran hukum dan kebutuhan akan edukasi yang lebih baik terkait peraturan hukum terbaru di bidang properti, yang sangat penting untuk memastikan perlindungan hukum dan keadilan bagi konsumen dalam transaksi properti. Saran saya Sebagai seorang Notaris dalam pembuatan perjanjian haruslah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, disini Notaris haruslah lebih teliti terhadap peraturan-peraturan terbaru dan spesifik yang menyangkut dengan pekerjaannya
2. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di Kota Bukittinggi yakni bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan dengan sistem *Pre project selling* di Kota Bukittinggi tidak berjalan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan seperti pada Pasal 1243 yaitu penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah . Selain itu juga bertentangan dengan Pasal 7 ayat 7 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen bahwa pelaku usaha berkewajiban memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Saran Memperkuat perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti, khususnya rumah susun komersial, dengan menguatkan regulasi terkait penegakan klausula-klausula perlindungan konsumen. Selain itu, penting untuk meningkatkan peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen agar menjadi lembaga yang efektif dan mandiri dalam menangani sengketa. Pendidikan hukum kepada konsumen juga perlu ditingkatkan untuk meningkatkan kesadaran akan hak-hak mereka dalam transaksi properti. Kolaborasi antara pemerintah, lembaga penegak hukum, dan masyarakat sangat diperlukan untuk menjaga keadilan dalam hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen.
3. Alasan Tertundanya pemberian sertifikat kepada pembeli selaku konsumen dikarenakan, Pihak Sertipikat sendiri belum dipecah/masih induk, Ketika sudah lunas pembayarannya maka baru bisa dipecah dan pihak pembeli bisa mendapatkan Sertipikat. Jadi sertipikat tersebut dititipkan ke Kantor Notaris, Tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Notaris melaksanakan pekerjaannya. Notaris sebagai penerima penyimpanan wajib menjaga barang sebagaimana tercemin dalam Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), “penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang kepunyaannya sendiri”. Kedudukan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak

atas tanah dilakukan sesuai dengan ketidakberpihakan Notaris terhadap para pihak dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dengan akta PPJB.

REFERENSI

- Bhakti, Rizki Tri Anugrah. "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem *Pre project selling* Di Kota Batam." *Jurnal Cahaya Keadilan* 7.1 (2019): 228-247.
- Dewi Kurnia Putri, Dan Amin Purnawan "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas," *Jurnal Akta*, unissul, Vol.4, No.4, 2017, hlm.633.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, CitraAditya Bakti, Bandung, 2019
- Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, 2010
- Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya DIbidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, 2010
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 2014
- Mariam Darus Badruzaman, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti, Erna Anggraini, "Akibat Hukum Jual Beli Apartemen sistem *Pre project selling* yang tidak dibuat dalam akta Notaris". *Jurnal Suara Hukum* vol. 4 no.2,(2022):397-407
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
- Ridwan Khairandy, "Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan", (Bagian Pertama), FH UII Press, Yogyakarta, 2013
- Rosalind, Maria, and Retno Dewi Pulung Sari. "Karakteristik Sistem *Pre project selling* Perumahan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 7.1 (2022): 22-34.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000
- Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-undang no. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Yohannes Sogar Simamora, 2006, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sara Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Universitas Airlangga Press, Agam