

BAB II

KARAKTERISTIK PPJB YANG DIPASARKAN DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* YANG BELUM 20%

2.1 Karakteristik PPJB yang ditinjau dari Hukum Perjanjian.

Dalam Pembuatan Akta Oleh Notaris Pada umumnya, Notaris dalam membuat akta selalu berhadapan dengan paling tidak dua para pihak. Pihak pertama yaitu para pihak yang menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris hal-hal apa saja yang menjadi point-point dalam adanya suatu kontrak. Pihak kedua yaitu para pihak yang telah menyiapkan kontrak dengan lengkap dan utuh, bahkan tidak jarang masih mendiskusikan dengan Notaris, Berhadapan dengan para pihak atau klien manapun, seharusnya Notaris sadar, bahwa pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak.³⁰ Oleh sebab itu Notaris dalam merakit PPJB, harus menjaga keseimbangan kepentingan antara pihak pengembang dan konsumen properti secara proposional. Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak cukup hanya berhati-hati, tetapi juga harus berpikir dan bertindak sesuai prinsip kecermatan. Salah wujud kecermatan itu adalah dengan mengkaji dan memahami dulu karakteristik PPJB.

PPJB sebagai suatu kontrak memuat suatu janji antara pengembang untuk menjual kepada user atau konsumen properti, dan konsumen properti juga

³⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kotrak Komersial*, Edisi Pertama, Cet.ke-3, Kencana, Jakarta, 2013, h.1

akan berjanji untuk akan membeli dari pengembang sebidang tanah hak berikut bangunan yang akan ada di atasnya sesuai dengan pesanan konsumen.

Sebagai suatu janji, kesepakatan akan melaksanakan PPJB belum masuk dalam hukum pertanahan, oleh karena perbuatan hukum para pihak baru sampai kepada suatu janji yang saling dipertukarkan untuk akan melaksanakan suatu perbuatan hukum yang disebut jual beli sebagai proses adanya peralihan hak yang sebagaimana menurut pendapat **Herlien Budiono** yang menyatakan PPJB adalah suatu perjanjian *obligatoir*.³¹

PPJB sebagai suatu perjanjian *obligatoir*, menimbulkan suatu perikatan. Dalam penelitian-penelitian ahli hukum tentang karakteristik PPJB disebutkan bahwa jika syarat administrasi terhadap tanah sudah selesai, maka perjanjian ikatan jual beli dibatalkan dan digantikan dengan perjanjian jual beli. Untuk kebutuhan hukum, penelitian tersebut perlu dikaji lebih dalam karena terciptanya perikatan diantara para pihak berdasarkan PPJB tersebut sebagai dasar adanya hubungan hukum antara para pihak, pihak penjual maupun pihak konsumen yang sifatnya sebagai yang menjadi perjanjian *Obligatoir*, adalah dasar yang mengikat para pihak untuk memenuhi segala syarat yang telah diperjanjikan.

J. Satrio mengatakan suatu perjanjian itu berisi perikatan.³² Mengapa harus dibatalkan. Perlu ditekankan bahwa dalam pelaksanaannya dalam syarat yang diperjanjikan dalam PPJB tidak selalu hanya menyangkut penandatanganan AJB manakala para pihak calon pembeli telah menjadi lunas dan calon penjual

³¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Ke-II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, h.269

³² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Dari Perjanjian*, Buku I, Cetakan ke-II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h.5

telah mengadakan sertifikat yang terpisah saja, akan tetapi ada juga yang menyangkut janji lain mengenai kewajiban mengurus pengembalian batas ulang, janji calon penjual untuk memperpanjang hak guna bangunannya akan berakhir, janji tentang kewajiban membayar iuran pengelolaan Lingkungan (IPL), iuran keamanan dan lainnya. Membatalkan suatu PPJB ketika syarat untuk membuat AJB sudah terpenuhi, sama saja menganggap PPJB sebagai suatu perjanjian liberatoir.

PPJB memuat janji pengembang kepada konsumen properti untuk akan membeli dari pengembang. Pelaksanaannya digantungkan pada syarat, apabila dokumen kepemilikan tanah dan bangunan sudah selesai, dan kewajiban membayar lunas uang harga jual belinya sudah dipenuhi. Syarat ini adalah suatu peristiwa yang masih akan terjadi dan belum tentu pasti terjadi.³³

Pitlo mengatakan bahwa yang bersyarat itu bukan perjanjiannya, melainkan perikatannya, sehingga bila ada menyebut perjanjian bersyarat, maka kita akan menafsirkan sebagai perjanjian yang melahirkan perikatan-perikatan bersyarat.³⁴ Jadi sudah seharusnya para Notaris, dalam menjaga kepentingan para pihak, pada saat menyiapkan konsep sebuah akta agar memberikan masukan agar dalam PPJB mencantumkan klausula sanksi atau akibat tegas manakala syarat yang ditentukan tidak terpenuhi.

Perjanjian yang mempunyai nama khusus yang diberikan oleh pembentuk Undang-Undang, disebut Perjanjian Bernama, yaitu perjanjian yang

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke-V, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h.248

³⁴ Dalam J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Cetakan Ke-3, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h.280

mendapat pengaturan khusus dalam undang-undang, dan yang tidak diatur dalam undang-undang disebut Perjanjian Tidak Bernama.

Menurut **J. Satrio**, perbedaan tersebut penting untuk menjelaskan bahwa ada perjanjian yang tidak hanya tunduk pada ketentuan umum tentang perjanjian (titel I, II, IV. Buku III BW), tetapi juga berlaku ketentuan khusus yang mungkin menyimpang dari ketentuan umum.³⁵

PPJB yang dibuat oleh para pihak yang dihadapan Notaris merupakan suatu langkah awal menuju perjanjian jual beli. Oleh karena itu Notaris harus paham bahwa suatu perjalanan perikatan para pihak tidak hanya berhenti sampai proses PPJB, melainkan berlanjut hingga tahap selanjutnya yaitu pembuatan AJB yang dibuat dihadapan PPAT.

2.2 Hubungan Hukum Antara Konsumen dan Developer

Hubungan hukum merupakan hubungan yang terjadi antara subyek hukum satu dengan yang lainnya dan/atau antara subyek hukum dengan obyek hukum, dimana hubungan tersebut diatur oleh hukum dan oleh karenanya diantara pihak – pihak dalam hubungan hukum terdapat hak dan kewajiban.

Subyek hukum adalah sesuatu yang menyangang hak dan kewajiban. Subyek hukum ada dua bentuk, yakni orang dan badan hukum. Dalam hal ini Subyek hukum dalam PPJB adalah developer dan konsumen. Mereka memiliki hubungan hukum diantara kedua pihak. Pada dasarnya hubungan hukum dapat dikategorikan menjadi 2 bagian, yaitu hubungan hukum secara langsung dan hubungan hukum tidak langsung. Hubungan hukum secara langsung adalah

³⁵ J. Satrio, *Op.Cit*, h.149-150

hubungan antara developer dan konsumen adalah jual beli. Pasal 1457 BW, yang intinya bahwa jual beli adalah merupakan perjanjian yangmana pihak Penjual mengikatkan diri kepada pihak Pembeli untuk menyerahkan suatu kebendaan dan Pembeli membayar sejumlah harga yang telah diperjanjikan kepada Para Pihak”.

Dari pengertian itu, maka terdapat unsur – unsur :

1. Perjanjian
2. Penjual dan Pembeli
3. Harga
4. Barang

Unsur yang pertama adalah Perjanjian yang merupakan awal bentuk dan kegiatan interaksi dari manusia, hal ini dikarenakan manusia merupakan makhluk sosial yang bersifat *zoon politicon*, yang artinya adalah manusia itu dalam hidupnya tidak bisa hidup sendiri, sehingga dibutuhkan interaksi antara satu sama lain. Interaksi yang kerap terjadi diantara manusia ini tidak hanya interaksi yang sifatnya biasa, namun lebih banyak yang disertai dengan perhitungan untung dan rugi, hal ini sebagaimana sifat manusia sebagai *homo economicus*.³⁶

Kegiatan interaksi antara manusia satu sama lain ini merupakan kegiatan kerjasama, kerjasama ini merupakan kegiatan saling mengikat antara satu manusia dengan manusia yang lain. Kegiatan saling ikut mengikat ini disebut dengan perikatan, dan perikatan yang terjadi diantara masyarakat tersebut tentunya harus ada bingkai hukumnya. Bingkai hukum untuk kegiatan mengikat ini adalah

³⁶Fani Martiawan, 2014, *Handout Kuliah Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Surabaya.

Hukum Perikatan yang diatur dalam Buku III BW. Perikatan diatur dalam Pasal 1233 BW, yaitu :

“perikatan itu bersumber dari perjanjian dan dari Undang – Undang Perikatan yang kerap kali terjadi di masyarakat ternyata lebih didominasi oleh perjanjian”.

Dalam Pasal 1313 BW menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana Pihak satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap Pihak yang lain atau lebih”.

Perjanjian adalah sumber yang penting dalam suatu perikatan, menurut **Subekti**, perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, yang mana pihak yang satu mempunyai kewajiban sesuai dengan yang disepakati para pihak sedangkan pihak yang lain berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain.³⁷

Berdasar dari ketentuan dalam BW dan pendapat dari Subekti, dapat ditemukan beberapa unsur – unsur yang tercantum dalam definisi perjanjian, yaitu:³⁸

- a) adanya hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian yang melahirkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian;
- b) Adanya subjek hukum yaitu Pelaku/Pihak yang menjalankan hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian merupakan subyek hukum yang diatur dalam BW, Hukum Perdata mengkwaliifikasikan subyek

³⁷Subekti 2, Op.Cit, h.1.

³⁸*Ibid.*

hukum terdiri dari 2(dua)macam yaitu orang/perorangan dan badan hukum.

- c) Adanya prestasi, berdasarkan Pasal 1234 BW, prestasi terdiri dari berbuat sesuatu, memberi sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu;
- d) Di bidang harta kekayaan, yangmana kesepakatan yang telah disetujui antara para pihak diatur dalam suatu Perjanjian tertulis dan kemudian ditandatangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Bisnis” atau “Kontrak Dagang”

Dalam suatu substansi perjanjian, tentunya terdapat beberapa unsur didalamnya, unsur – unsur tersebut ialah:³⁹

1. Unsur *Essentialia*

Essentialia yaitu unsur dalam kontrak/perjanjian yang harus ada dalam setiap Kontrak/perjanjian,

2. Unsur *Naturalia*

Naturalia yaitu unsur perjanjian yang diatur dalam peraturan perundang – Undangan, namun oleh para pihak dapat menggantinya sesuai kesepakatan. Unsur tersebut oleh Undang – Undang diatur dengan hukum yang mengatur / menambah (*regelendrecht* atau *aanvullendrecht*). Misalkan : kewajiban sipenjual untuk menanggung biaya penyerahan. (Pasal 1476 BW) dan untuk menjamin / *vrijwaren* (Pasal 1491 BW) keberadaan ketentuan ini dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

³⁹J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, h.57

3. Unsur *Accidental*

Accidental unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang – Undang sendiri tidak mengatur hal itu. Contoh: Dalam perjanjian jual beli benda-benda, ketentuan-ketentuan pelengkap tertentu bisa dikecualikan.

Suatu perjanjian agar dapat dikatakan sah, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat – syarat sahnya perjanjian yang dapat ditemukan dalam Pasal 1320 BW. Ketentuan dalam Pasal tersebut menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Objek tertentu;
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Syarat Nomor 1 dan Nomor 2 (kesepakatan dan kecakapan) adalah merupakan syarat subjektif dan syarat Nomor 3 dan Nomor 4 (Objek tertentu dan sebab yang diperbolehkan) adalah syarat obyektif.⁴⁰

Kartini dan Gunawan⁴¹ menjelaskan pula bahwa dari ke empat syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan kedalam :

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif)

⁴⁰Zulham, *Op.cit*, h.71

⁴¹Widjaja, Gunawan & Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan : Jual Beli*, Raja Grafindo, Jakarta, 2010.

2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan subyek perjanjian (unsur obyektif).

Unsur subyektif meliputi syarat kesepakatan dari para pihak yang melakukan / membuat perjanjian dan syarat kecakapan dari pihak – pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi obyek dalam perjanjian atau yang diperjanjikan dan sebab yang diperbolehkan artinya obyek dalam perjanjian antara para pihak bukan merupakan obyek dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 di rumusan hukum kamar perdata ayat 4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan
- c. Peralihan hak atas tanah berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Akibat hukum dari pelanggaran syarat obyektif atau syarat subyektif adalah berbeda – beda. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pihak yang dapat melakukan pembatalan jikalau pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.

Apabila syarat objektif dalam perjanjian dilanggar dan/atau tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum, yang artinya sejak semula perjanjian tersebut dianggap tidak ada dan tidak ada suatu perikatan.⁴² dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

Syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 BW yaitu:

1. Kesepakatan

Kesepakatanyaitu Para Pihak yang mengadakan kontrak harus bersepakat, setuju tentang semua hal pokok dalam perjanjian yang diadakan itu.⁴³ Apa yang dikehendaki oleh Pihak satu, adalah merupakan kehendak dari pihak yang lain juga. Dengan adanya kata sepakat dalam pembuatan perjanjian, ini berarti para pihak harusnya kebebasan berkehendak.

Pengertian sepakat digambarkan sebagai suatu pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende verklaring*) antara para pihak. Pernyataan

⁴²Prasetyo Ardian Dwi, et.al., 2013, Makalah Hukum Perjanjian, <https://audiayu.wordpress.com/2013/04/14/makalah-hukum-perjanjian/>, (diakses 8/12/2014)

⁴³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988, hal. 17

pihak yang menawarkan tawaran (*offerte*) dan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).⁴⁴

2. Kecakapan untuk membuat perikatan

Dalam Pasal 1330 BW disebut orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Orang-orang yang berada dibawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal –hal yang diatur dalam Undang-Undang, dan semua pihak kepada siapapun Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁴⁵

Cakap untuk bertindak adalah kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Subjek Hukum yang akan mengadakan perjanjian haruslah Pihak yang cakap dan berwenang dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang.

Kriteria dari Subjek Hukum yang belum dewasa diatur dalam Pasal 330BW, yaitu Subjek Hukum yang belum genap berusia 21 (duapuluh satu) tahun dan belum kawin. Menurut Pasal 433 BW, Subjek Hukum yang diletakkan di bawah pengampuan adalah Subjek Hukum dewasa yang dalam keadaan sakit otak, dundu, atau mata gelap dan boros. Dalam hal ini Undang-Undang memandang bahwa Subjek Hukum yang tidak mampu menyadari

⁴⁴ Mariam Darus Badruzaman, *BW Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 98.

⁴⁵ R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 18

tanggungjawabnya dan oleh karenanya tidak cakap melakukan suatu perjanjian.⁴⁶

Pasal 1330 dan Pasal 108 BW mengatur bahwa seorang wanita yang sudah memiliki suami tidak cakap untuk membuat perjanjian. Namun dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 31, kedudukan wanita yang bersuami tersebut mempunyai kedudukan yang sama dengan pria; baik untuk mengadakan perbuatan hukum maupun menghadap di depan pengadilan tanpa perlu bantuan dari suaminya.⁴⁷

Perjanjian obligatoir Perjanjian yang dapat melahirkan perikatan, dimana kedua belah pihaknya sama-sama dibebani dengan kewajiban, perjanjian yang mana hanya salah satu pihak yang dibebani kewajiban, tidak melahirkan perikatan, sebagai contoh adalah perjanjian jaminan keberadaan tidak juga semua perjanjian yang hanya satu pihak dibebani kewajiban itu bukan melahirkan perikatan antara lain adalah perjanjian khusus yang macamnya tertera dalam Buku III BW, salah satu bentuknya yang paling umum adalah perjanjian jual beli.⁴⁸

Pengertian Jual beli berdasarkan Pasal 1457 BW yang inti dari Pasal tersebut Jual beli adalah suatu persetujuan yangmana pihak satumengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu hak keberadaan yang dimilikinya, dan pihak lain berkewajiban membayar harga yang telah diperjanjikan.

⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hal.104.

⁴⁷ *Ibid.* hal 105.

⁴⁸ Fani Martiawan, 2014, *Kuliah Hukum Perikatan*, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Surabaya.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan perjanjian timbal balik, yaitu pihak Pertama berjanji untuk memberikan hak milik atas benda yang dimilikinya, sedangkan pihak Kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴⁹

Dalam jual beli terdapat dua macam hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada saat hukum kebendaan jual beli menciptakan dan/atau melahirkan hak antara para pihak atas prestasi, baik saat penyerahan kebendaan di satu pihak maupun pembayaran harga di pihak lainnya.⁵⁰

BW memasukkan jual beli dalam Buku Ke-3 tentang perikatan karena BW mengatur jual beli hanya dari sisi perikatan, yaitu kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak yang bertimbal balik. Dapat dicermati dari Pasal 1131 BW perikatan melahirkan kewajiban dalam lapangan harga kekayaan, yang merupakan kewajiban yang harus ditanggung oleh debitur sebagai pihak yang berkewajiban sampai harta kekayaan.⁵¹

Syarat sahnya jual beli untuk kepentingan pemindahan hak ada 2 (dua), yaitu :

a. Syarat materiil

Syarat materiil merupakan syarat yang mengatur pihak yang memindahkan dan menerima hak. Pihak yang memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan pihak yang

⁴⁹Astuti, Sri, Op.Cit, h.28.

⁵⁰Widjaja, Gunawan & Kartini Muljadi, *Loc, Cit.*

⁵¹Widjaja, Gunawan & Kartini Muljadi, *Loc, Cit.*

memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas apa yang diperjualbelikan.

Syarat bagi penjual :

1. Penjual ialah orang yang memiliki sertipikat dan yang namanya tercantum dalam sertipikat;
2. Penjual sudah dewasa;
3. Bila penjual belum dewasa, maka jual beli diwakili oleh walinya;
4. Bila penjual dalam pengampuan, maka jual beli diwakili oleh pengampunya.
5. Bila penjual diwakili oleh Pihak Ketiga sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa berkewajiban menunjukkan surat kuasa materil.
6. Bila hak obyek yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pasangannya.

Syarat bagi Pembeli :

1. Bila objek jual beli adalah hak milik, maka pihak yang membeli adalah perorangan Warga Negara Indonesia, badan sosial, bank pemerintah, dan badan keagamaan.
2. Bila objek jual beli adalah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli adalah orang Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Bila objek jual beli adalah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli adalah Perseorangan Warga Negara Indonesia, badan hukum

yang berdiri berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Bila objek jual beli adalah Hak Pakai, maka pihak yang bisa membeli adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, perseorangan Warga Negara Indonesia, badan hukum yang berdiri menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formal

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota bisa mendaftarkan Peralihan hak atas bidang tanah Hak milik, atau obyek yang diperjanjikan yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang pembuktiannya menggunakan akta yang bukan dibuat oleh PPAT bila menurut Kantor Pertanahan tersebut diatas kebenaran akta tersebut dianggap cukup untuk mendaftarkan Peralihan hak atas obyek yang bersangkutan.

Perikatan lahir atau mulai karena adanya perjanjian dan/atau Undang – Undang, namun perlu diketahui bahwa tidak semua perjanjian dapat melahirkan perikatan. Perjanjian yang dapat melahirkan perikatan yaitu perjanjian obligatoir, dimana kedua belah pihaknya sama-sama dibebani dengan kewajiban, perjanjian yang mana hanya membebani salah satu pihak saja yang dibebani kewajiban, maka perjanjian tersebut tidak melahirkan perikatan.

2.3 Perjanjian Pendahuluan Dengan Sistem *Pre Project Selling*

Perjanjian Pendahuluan adalah kesepakatan jual beli, yang mana obyek jual belinya masih dalam proses pembangunan. Karakteristik dari Perjanjian pendahuluan adalah :

1. Isinya singkat yaitu mencakup hal pokok;
2. Merupakan pendahuluan, yang akan diikuti suatu Perjanjian permanen;
3. Merupakan perjanjian bersyarat;
4. Jangka waktunya terbatas.

Berdasarkan Pasal 42 ayat 1 dan 2 undang – undang Perumahan dan Pemukiman No. 1 Tahun 2011 mengatur tentang perjanjian pendahuluan dalam jual beli yang intinya, yaitu Rumah susun, rumah deret, dan / atau rumah tinggal yang masih dalam tahap proses pembangunan bisadijual lewat sistem perjanjian pendahuluan jual beli berdasarkan ketentuan perundang–undangan, Perjanjian Pendahuluan/Pra Jual Beli dapat dilakukan setelah menjalankan persyaratan kepastian atas:

- Status pemilikan hak atas tanah;
- suatu yang diperjanjikan;
- perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) terbangun
- kepemilikan IMB induk;
- ketersediaan sarana, prasarana dan utilitas umum;

Maksud dari “hal yang diperjanjikan” ialah kondisi rumah yang dijual dan dibangun kepada konsumen, yang dipasarkan lewat media promosi, yaitu : lokasi rumah yang dijual, spesifikasi bangunan, kondisi tanah, bentuk rumah, harga

rumah, sarana, prasarana, dana utilitas umum perumahan, serta fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.⁵²

Syarat dari pembuatan perjanjian dalam jual beli perumahan dengan sistem *Pre Project Selling* salah satunya adalah perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) telah dibangun yang mana pengertian dari kalimat tersebut adalah rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) telah dibangun yang dihitung dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan sarana, prasarana, dan utilitas umum dalam kavling yang direncanakan.⁵³

Salah satu syarat tersebut wajib diketahui oleh notaris, karena tidak sedikit para pengembang atau developer perumahan yang tetap melakukan Kontrak/perjanjian pendahuluan dalam jual dengan dihadapan notaris padahal keterbanguan rumah atau kondisi fisik bangunan dari rumah tersebut masih belum sampai 20% (dua puluh persen).

Para developer atau pengembang perumahan melakukan hal tersebut agar mereka dapat menerima uang muka yang dibayarkan diawal / terlebih dahulu oleh pihak pembeli. Karena seiring pesatnya pertumbuhan, sumber pembiayaan pembangunan sektor properti pun mengalami perubahan, sumber biaya tidak lagi semata mengandalkan dana internal perusahaan developer atau perbankan.

Sistem *Pre Project Selling* mempunyai kelebihan dan kelemahan baik bagi developer maupun konsumen. Kelebihan bagi developer atau pengembang ialah:

⁵²Penjelasan Pasal 42 ayat 2 huruf b, undang – undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

⁵³Penjelasan Pasal 42 ayat 2 huruf e, undang – undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

1. Meminimalkan kerugian developer karena developer mempunyai kepastian bahwa unit yang dibangun akan terjual.
2. Mengurangi biaya pemeliharaan rumah karena unit yang selesai dibangun dapat langsung diserahkan kepada pemesan.
3. Membantu pembiayaan pembangunan sehingga tidak menggunakan dana sendiri ataupun pinjaman dari perbankan.

Sedangkan untuk kelemahannya ialah developer atau pengembang perumahan harus cermat didalam memprediksi harga obyek jual beli tersebut sebelum pasarkan, karena harga yang sudah disepakati didepan akan mengikat, maka akan menimbulkan kesulitan apabila terjadi kenaikan harga tanah dan bangunan.

Sistem *Pre Project Selling* mempunyai kelebihan bagi konsumen adalah sebagai berikut:⁵⁴

1. Mendapatkan kesempatan memilih unit yang sesuai dengan kebutuhan mereka, karena developer dalam sistem ini dapat mengetahui tipe rumah seperti apa yang diminati oleh konsumen, bahkan ada developer yang mengizinkan konsumen untuk melakukan beberapa perubahan desain atas unit yang mereka pesan.
2. Harga unit yang disepakati mengikat sejak pembayaran tanda jadi sehingga konsumen tidak perlu khawatir akan kenaikan harga tanah dan bangunan.
3. Pada saat diserahkan, rumah tersebut dalam kondisi baru dibangun.

Adapun kekurangan/kelemahan bagi konsumen dari jual beli dengan sistem *Pre Project Selling* ini adalah :⁵⁵

1. Saat diserahkan, rumah tersebut tidak sesuai dengan bayangan konsumen atau tidak sesuai dengan gambar rumah pada brosur pemesanan.
2. Keterlambatan serah terima rumah.
3. Sertifikat tanah juga sering menjadi permasalahan dalam penjualan sistem *Pre Project Selling*. Sering kali konsumen atau pembeli mengeluh akan

⁵⁴Astuti, Sri, *Loc. Cit.*

⁵⁵Ibid

lamanya proses sertifikat tanah yang mereka beli dari developer, sehingga menyulitkan konsumen atau pembeli saat akan menggunakan sertifikat tanah tersebut, misalnya untuk menjadikan jaminan di Bank.

Secara teoritis penyebab dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli atau yang nantinya akan ditingkatkan menjadi perjanjian pengikatan jual beli adalah:⁵⁶

- a. Harga jual beli rumah beserta hak atas tanahnya belum dibayar lunas oleh pembeli;
- b. Hak atas tanah yang disertifikatkan masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota;
- c. Hak atas tanah yang masih diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH);
- d. Perpanjangan Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota;
- e. Pembaruan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- f. Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tempat tinggal atau hunian masih dalam proses penyelesaian;
- g. Permohonan perubahan Hak milik menjadi Hak Guna Bangunan yang masih dalam proses penyelesaian;
- h. Pajak Penghasilan (PPH) yang belum dilunasi oleh wajib pajak;
- i. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum lunas oleh wajib pajak;
- j. Jual beli tanah warisan belum dibuatkan Surat Keterangan waris;

⁵⁶Santoso, Urip, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, h.53

- k. Jual beli tanah harta bersama yang belum dilengkapi suratkawinnya, dan
- l. Jual beli tanah yang KTP penjual tidak berlaku atau masih dalam proses penyelesaian.

Setelah lahirnya perjanjian yang ditandai dengan adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya, konsekuensi selanjutnya adalah para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dijalankannya sesuai dengan kesepakatan – kesepakatan yang dituangkan dalam sarat perjanjian.

Oleh karena hukum perjanjian pada hakikatnya merupakan hukum pelengkap, yang mana kedua belah pihak dapat menambah atau mengurangi kewajiban – kewajiban yang diatur dalam Undang – Undang, bahkan para pihak dapat membuat perjanjian bahwa penjual dan/atau pembeli tidak diwajibkan menanggung apapun. Namun hal itu dibatasi oleh undang – undang, yaitu:

- a. Penjual tetap bertanggung jawab atas akibat dari perbuatan yang telah dikerjakan olehnya meskipun telah diperjanjikan bahwa ia tidak menanggung suatu apapun dan seluruh persetujuan yang bertentangan dengan peraturan ini akan batal (vide Pasal 1494 BW).
- b. Apabila pembeli dihukum untuk menyerahkan bendanya kepada orang lain, sekalipun telah disepakati bahwa penjual tidak menanggung suatu apapun, maka penjual wajib memberikan uang pembelian, kecuali pada waktu pembelian dilakukan, pembeli mengetahui adanya putusan hakim untuk memberikan benda yang dibelinya itu atau ia telah membeli benda tersebut dengan pernyataan tegas bahwa akan memikul sendiri untung dan ruginya (vide Pasal 1495).

Pada prosesnya setelah perjanjian dibuat, pada saat itulah para pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai hak dan kewajiban yang harus dijalankan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang di dalam surat perjanjian, apabila salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya, konsekuensinya pihak terkait harus mempertanggungjawabkannya dihadapan hukum.⁵⁷

Akan tetapi dalam sistem *Pre Project Selling* ini, Developer dan pembeli tidak boleh melakukan kontrak pendahuluan dalam jual beli maupun PPJB sebelum memenuhi peraturan perundang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 42 ayat 2. Apabila dilakukan maka akan ada sanksi yang dikenakan, yaitu : Disamping sanksi administratif, yang terberat adalah pencabutan ijin, pasal pidana yang bisa berkaitan.

2.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Sistem *Pre project selling*

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan Perjanjian Pendahuluan yang dibuat para pihak yang membuktikan lahirnya hubungan hukum antara konsumen dengan Developer, dimana Developer berjanji untuk menjual tanah dan/atau bangunan kepada konsumen, sedangkan konsumen membelitanah dan/atau bangunan dari Developer dengan cara membayar sejumlah harga dalam bentuk *Down Payment* (uang muka) sedangkan sisanya diselesaikan dengan fasilitas kredit pemilikan sebuah properti tersebut.

Sistem *Pre-Project Selling* ini berkaitan dengan perjanjian yang pada intinya adalah jual beli, sudah semestinya dibahas pula pengaturan perjanjian jual-beli yang ada dalam BW.

⁵⁷*Ibid.*

Jual beli diatur dalam Buku III BW. Dalam Pasal 1457 BW menjelaskan tentang definisi jualbeli adalah suatu perjanjian yangmana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan sedangkan pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Saat terjadinya perjanjian jual beli, tidak langsung berpindah hak kepemilikan, namun sarat terjadinya perpindahan kepemilikan itu adalah dilakukannya penyerahan (*levering*). Saat ada perjanjian jual-beli namun tidak ada *levering*, maka tetap hak milik obyek yang dijual itu belum berpindah, Perjanjian Jual Beli hingga sampai ada perpindahan hak milik, ada dua tahapan, yaitu:⁵⁸

1. Tahap kesepakatan antar para pihak tentang barang dan harga yang cukup ditandai dengan kata sepakat;
2. Tahap selanjutnya adalah penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek dalam perjanjian.Levering bertujuan untuk melepaskan/mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Subjek hukum dalam perjanjian jualbeli ialah penjual dan pembeli, sedangkan objek dalam perjanjian jualbeli adalah barang yang dijual atau dibeli. Untuk menentukan yang menjadi objek dari perjanjian jualbeli, maka digunakan definisi “*zaak*” (barang benda). “*Zaak*” adalah hak yang dapat dimiliki (Pasal 499 BW). Sehingga yang dapat diperjual-belikan dalam perjanjian jualbeli bukanlah barang yang dapat dimiliki saja, namun juga hak atas suatu barang yang bukan

⁵⁸*Ibid.*

hak milik, misalnya hak *erfpacht* atau *hakopstal*.⁵⁹ Purwahid Patrik menjabarkan mengenai terjadinya jual-beli yang ada dalam Pasal 1458 BW, yaitu:⁶⁰

1. Apabila para pihak telah sepakat mengenai objek jual beli, walaupun objek tersebut belum diterima dan harganya pun belum dibayar, kontrak jual beli ini dianggap telah terjadi;
2. Jual beli yang terdapat masa percobaan dianggap telah terjadi untuk sementara. Sejak disepakatinya perjanjian jualbeli oleh para pihak demikian penjual harus terikat pada kewajibannya, sedang pembeli baru terikat jikalau masa percobaan itu jatuh tempo, dan telah dinyatakan setuju;
3. Sejak diterima uang muka (*Down Payment*) dalam pembelian dengan pembayaran uang muka, para pihak tidak bisa membatalkan perjanjian jualbeli tersebut, meskipun pembeli telah memberikan uang muka tersebut pada penjual, ataupun penjual telah membayarkan kembali uang muka yang diterimanya kepada pembeli.

Selain Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) ada pula dokumen-dokumen penting lain yang akan dijumpai oleh seorang konsumen, yaitu:⁶¹

1. AJB dibuat para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan dan memecah pemilikan tanah dan properti dari pengembang kepada setiap Pembeli;
2. Perjanjian Kredit atas objek jual beli yaitu Rumah/Apartemen;

⁵⁹*Ibid*, h. 56

⁶⁰*Ibid*.

⁶¹*Ibid*

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera), yang menyatakan bahwa penjual dan pembeli harus harus metandatangani AJB di hadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), dalam hal:

1. Objek Jual Beli berupa rumah/apartemen telah selesai dibangun dan siap dihuni;
2. seluruh harga tanah dan bangunan rumah, berikut pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait telah dibayar lunas oleh Pembeli, dan;
3. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai, dan sertifikat Hak Guna Bangunan telah dibalik nama atas nama penjual.

Oleh karena pada sistem *PreProject Selling* tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas, maka selanjutnya para pihak dapat melaksanakan proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), para pihak sepakat untuk melakukan jual-beli akan terlebih dahulu dilakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pada prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat sudah dibuat oleh pihak developer atau pengembang dan isi perjanjian tersebut sudah baku. Di dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli para developer atau pengembang harus tetap mengikuti pedoman aturan dari pemerintah yaitu Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9/KPTS/m/1995 tentang Pedoman pengikatan jual beli perumahan.

Dalam jual beli dengan sistem *Pre Project Selling* penggunaan kontrak baku sangat penting bagi efisiensi. Dan di dalam hukum perjanjian yang

berdasarkan kebebasan berkontrak pun tidak ada larangan penggunaan kontrak baku. Maka pada dasarnya penggunaan kontrak baku sebagai bentuk perjanjian dalam sistem *Pre Project Selling* tidak mengurangi keabsahan dari kontrak tersebut.

Namun, harus diperhatikan bahwa di dalam hukum perjanjian, sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa asas kebebasan berkontrak tidak berdiri sendiri dan asas tersebut daya bekerjanya dibatasi oleh asas-asas yang lain, yakni asas konsensualisme, asas itikad baik dan asas proporsionalisme.

Oleh karena posisi developer atau pengembang pertanahan dan calon konsumen tidak seimbang (tidak ada peluang bagi calon konsumen untuk melakukan negosiasi) di dalam menandatangani kontrak baku itu, maka dalam mencantumkan klausula-klausula tersebut developer atau pengembang perumahan harus memastikan bahwa klausula-klausula tersebut tidak hanya dibuat berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak namun juga dibuat berdasarkan asas itikad baik dan harus memenuhi hak, masing – masing pihak secara proporsional sehingga tercapai konsensualisme yang merupakan wujud kesepakatan yang sesungguhnya tanpa ada cacat kehendak. Dimana pada kontrak baku yang memenuhi asas–asas hukum perjanjian tersebut secara komprehensif akan berlaku kekuatan mengikat bagi developer atau pengembang pertanahan dan calon konsumen.

PPJB sebagai suatu perjanjian, harus memenuhi syarat–syarat keabsahan perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 BW, yang mana pengertiannya telah diuraikan pada sub bab sebelumnya, yakni:

a. Kesepakatan

Kesepakatan berarti Para Pihak yang melakukan perjanjian harus sepakat tentang hal-hal pokok dalam perjanjian tersebut. Dalam PPJB Kesepakatan dapat dibatalkan apabila terdapat unsur kesesatan, penipuan, klausula-klausula yang tercantum didalamnya yang diajukan oleh developer dan pengembang pada saat ia menandatangani perjanjian tersebut.

Posisi calon pembeli atau konsumen yang tidak mempunyai kesempatan untuk melakukan negosiasi terhadap klausula-klausula tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai kesepakatan yang timbul dalam perjanjian tersebut.

PPJB yang kesepakatannya dibentuk karena adanya cacat kehendak menimbulkan akibat hukum dapat dibatalkan. BW menentukan tiga hal pembentuk cacat kehendak pada kesepakatan, yakni :

1. Kesesatan (vide pasal 1322 BW)

Kesesatan berkaitan dengan benda atau orang dan dalam hal kesesatan pihak lawan harus mengerti atau mengetahui bahwa tanpa sifat atau keadaan yang timbul dari kesesatan itu (terkait unsur yang dapat dikenali atau diketahui) seseorang tidak akan menutup perjanjian tersebut. Kesesatan akan hakikat benda yang berhubungan dengan keadaan akan datang, yang timbul karena kesalahan sendiri, karena perjanjian atau karena menurut pendapat umum tidak dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak.⁶²

⁶²Astuti, Sri, *Op.Cit.*, h.67

2. Paksaan

Paksaan adalah ancaman melanggar hukum yang mana membuat seseorang terpaksa untuk memberikan kesepakatan. Ancaman yang bersifat melanggar hukum ini ada dua hal, yaitu:

- a. Ancaman tersebut berupa melanggar hukum, contoh pembunuhan, penganiayaan.
- b. Ancaman itu bukan perbuatan yang melanggar hukum, tetapi dimaksudkan untuk mendapatkan sesuatu yang sebenarnya tidak dapat menjadi hak pelakunya.

3. Penipuan

Penipuan adalah tindakan yang sengaja dilakukan oleh salah seorang yang dalam perjanjian untuk membentuk gambaran yang keliru mengenai sifat – sifat dan keadaan suatu hal dengan tujuan menyesuaikan pihak lawan, sehingga menutup suatu perjanjian. Dalam penipuan ini ilustrasi yang salah ditimbulkan oleh rangkaian tipu daya.

b. Cakap Hukum

Cakap hukum bagi para pihak yang terlibat dalam jual beli dengan sistem *Pre Project Selling* harus memenuhi syarat sebagai penjual dan pembeli tanah dalam hukum pertanahan. Menurut Pasal 19 ayat 2 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011, penyelenggaraan rumah dan perumahan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat dilaksanakan oleh pemerintah.

Oleh karena calon pembeli dalam jual beli dengan sistem *Pre Project Selling* ini harus memenuhi syarat sebagai penerima hak atau tanah atau obyek jual beli dan cakap hukum untuk melakukan perjanjian seperti pada umumnya, yakni telah dewasa dan tidak dalam pengampuan.

c. Mengenal suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu tidak lain adalah obyek yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak. Untuk sahnya suatu perjanjian, maka objek perjanjian haruslah :

- Dapat ditentukan;
- Dapat diperdagangkan;
- Mungkin dilakukan;
- Dapat dinilai dengan uang.

Obyek perjanjian dalam PPJB adalah sesuatu yang jelas dapat ditentukan dan mungkin untuk dilakukan, yakni ikatan untuk berbuat sesuatu dikemudian hari, yaitu melakukan jual beli tanah dan bangunan setelah persyaratan untuk melakukan AJB terpenuhi dan juga ada barang yang dapat dinilai dengan uang dan dapat diperdagangkan.

d. Sebab yang halal

Suatu perjanjian dilakukan dengan klausa yang dilarang jika klausanya bertentangan, baik dengan norma – norma dari hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis.

Pengertian kausa atau sebab terdapat di Pasal 1320 BW syarat empat, harus dihubungkan dalam konteks 1335 BW dan 1337 BW.

Meskipun undang – undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab atau kausa, namun yang dimaksudkan disini menunjuk pada adanya hubungan tujuan, yaitu yang menjadi tujuan para pihak dalam perjanjian.

Pada PPJB tujuan para pihak pada saat menutup perjanjian adalah pembayaran harga rumah oleh calon pembeli dan pengalihan kepemilikan rumah oleh developer atau pengembang di kemudian hari setelah persyaratan AJB terpenuhi.

Selain itu adapula faktor – faktor yang menentukan isi sebuah perjanjian yang dikenal dengan faktor otonom dan faktor heteronom. Faktor – faktor tersebut penting untuk menganalisa daya mengikatnya suatu perjanjian. Berikut uraian mengenai faktor otonom dan heteronom :

1. Faktor Otonom

Faktor otonom disebut juga otonomi para pihak yang merupakan faktor utama atau faktor penentu primer dalam menentukan isi kontrak. Faktor ini berasal dari diri para pihak yang terlibat perjanjian dengan melihat pada apa yang disepakati para pihak dalam perjanjian untuk mengetahui sifat serta luasnya hak dan kewajiban para pihak.

2. Faktor Heteronom

Faktor heteronom merupakan faktor yang bersumber dari luar para pihak atau faktor penentu subsidair, faktor heteronom dimasukkan dalam Pasal 1339 BW yaitu sifat perjanjian, kepatuhan, dan kebiasaan.

Berikut penjelasan faktor heteronom yang di muat dalam pasal tersebut diatas :

a. Syarat yang bias diperjanjikan

Syarat yang biasa diperjanjikan adalah syarat (janji tertentu) yang biasa dicantumkan dalam suatu perjanjian. Menurut Scholten syarat yang biasa diperjanjikan merupakan clause de style yang senantiasa (terus – menerus) terdapat dalam perjanjian – perjanjian tertulis.

b. Kepatutan

Kepatutan dipergunakan apabila terjadi kekosongan pada undang – undang, kebiasaan dan syarat yang bias diperjanjikan tidak dapat memberikan penyelesaian mengenai suatu aspek tertentu dalam perjanjian.

Kepatutan menurut Rutten mempunyai dua fungsi, yakni sebagai sumber perikatan yang berdiri sendiri dan sebagai pedoman apabila terdapat pertentangan antara undang – undang yang bersifat menambah dengan kebiasaan atas syarat yang bisa diperjanjikan. Kepatutan dalam prakteknya sering kali disandingkan dengan iktikad baik, dimana daya mengikat perjanjian diukur pada adanya keselarasan antara kepatutan dan iktikad baik.

c. Kebiasaan

Kebiasaan adalah cara atau tingkah laku yang lazim dilakukan dalam pelaksanaan suatu perjanjian tertentu di dalam wilayah tertentu, atau bidang usaha tertentu. Cara atau tingkah laku tersebut di ikuti di dalam

praktek sebagai kewajiban hukum tanpa mempedulikan apakah para pihak bermaksud mengikuti kebiasaan tersebut.

Perbedaan kebiasaan dan syarat yang bisa diperjanjikan terletak pada tahapan perjanjian, yakni syarat yang bisa diperjanjikan ada pada proses pembentukan dan kebiasaan ada pada pelaksanaan perjanjian.

Secara umum klausul yang terdapat di dalam perjanjian pengikatan jual beli mencantumkan hal-hal berikut:⁶³

1. Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian;
2. Tanggal serah terima bangunan
3. Uraian mengenai objek jual beli
4. Hak dan kewajiban developer
5. Hak dan kewajiban pembeli
6. Pemeliharaan bangunan
7. Sanksi bagi kedua belah pihak jika wanprestasi
8. Hal-hal yang mengatur mengenai pengalihan hak dan pembatalan
9. Penyelesaian sengketa.

Selanjutnya dikaitkan dengan sistem *Pre Project Selling* yang mana *Pre Project Selling* itu sendiri adalah salah satu bahasa asing yang sering digunakan dalam bidang pemasaran properti, dan definisi luas dari *Pre Project Selling* ini adalah sistem penjualan sebelum proyek diselesaikan di mana obyek yang dijual tersebut baru berupa bangunan yang prosesnya masih 20% (duapuluh persen).

⁶³Astuti, Sri. *Loc. Cit*

Metode pemasaran tersebut diatas sangatlah memberikan keuntungan bagi pengembang karena menolong perputaran dana / uang pengembang. Saat ini keadaan pasar juga dapat dipastikan, sehingga unsur spekulasi menjadi lebih kecil.⁶⁴ Informasi yang disampaikan tidak jarang yang isinya dapat menyesatkan konsumen atau berisi informasi yang tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dengan pengembang.⁶⁵

Praktek jual beli properti yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan para pihak memakai Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB). PPJB bukan perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. PPJB merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT, bila bangunan sudah selesai, bersertifikat dan layak huni sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁶

Sutan Remy Sjahdeni berpendapat bahwa keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak perlu lagi dipersoalkan karena perjanjian baku eksistensinya sudah merupakan kenyataan, yaitu dengan telah dipakainya perjanjian baku secara meluas dalam bisnis sejak lebih dari 80 (delapan puluh) tahun yang lalu.⁶⁷ Kenyataannya itu terbentuk karena perjanjian baku memang lahir dari kebutuhan

⁶⁴ *Ibid*, h.13

⁶⁵ *Ibid*.

⁶⁶ *Ibid*, h.78

⁶⁷ Sjahdeni, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009.

masyarakat sendiri. Dunia bisnis tidak dapat berlangsung tanpa perjanjian baku, perjanjian baku dibutuhkan dan juga diterima oleh masyarakat.⁶⁸

Namun meskipun keabsahan berlakunya PPJB tidak perlu dipersoalkan, tetapi yang perlu dicermati adalah apakah isi dalam PPJB itu bersifat sangat berat sebelah, dimana klausulanya memberatkan salah satu pihak, “berat sebelah” dalam arti perjanjian yang dilakukan para pihak hanya mencantumkan menguntungkan salah satu pihak saja.

Hal tersebut menjadi salah satu alasan pentingnya membuat aturan-aturan dasar yang mengatur agar klausula-klausula dalam perjanjian baku itu tidak berat sebelah tanpa merugikan salah satu pihak.

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat diketahui bahwa jual beli dengan sistem *Pre Project Selling* ini tentu menggunakan perjanjian atau dasar kata sepakat. Maka bila diikat lebih lanjut dalam PPJB, maka keberadaannya adalah sebagai perjanjian jual-beli yang memang ditujukan untuk adanya peralihan hak milik, yang nantinya harus dibuat lagi atau ditingkatkan lagi menjadi akta yang bernama Akta Jual Beli (AJB), yang mana AJB tersebut memiliki kekuatan hukum dalam melindungi konsumen atau developer yang dimungkinkan pada saat yang akan datang melakukan wanprestasi dan karena perjanjian ini telah lahir karena telah ada kata sepakat yang memenuhi asas konsensual, dengan ini berarti pihak yang merugikan dapat dituntut ganti rugi.

⁶⁸Ibid