

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan dasar manusia, selain makan dan pakaian, adalah rumah untuk ditempati beserta keluarganya. Di negara manapun, rumah sebagai tempat tinggal telah diformulasikan sebagai hak setiap orang untuk menempati hunian yang memadai dan terjangkau, hal ini dinyatakan oleh United Nation dalam Conference on Human Settlements di Istanbul bahwa “*adequate shelter for all and sustainable human settlements development in an urbanizing world*”.¹ Hak untuk bertempat tinggal sudah menjadi hak konstitusional setiap warga Negara Indonesia. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen Kedua) (selanjutnya disingkat UUD) menyebut, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Demikian pula hak atas setiap orang untuk menempati hunian yang memadai diakui dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disingkat UU PKP) sebagaimana dimuat dalam Konsideran “Menimbang” huruf b yang menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta

¹ United Nations, “United Nations Conference on Human Settlements (Habitat II)”, Reports, Istanbul (Turkey), 3-14 June 1996, p. 7.

menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Tidak sampai disitu saja, bahkan dilanjutkan dengan huruf d yang menyatakan bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Tanpa ada rumah tinggal, pasti kehidupan sebuah keluarga akan dibelit banyak masalah, antara lain umpamanya keharusan untuk menyediakan sejumlah uang secara berkala yang berkala yang jumlahnya dari tahun ke tahun tentu terus meningkat untuk menyewa. Dengan kebutuhan yang semakin mendesak tersebut sedangkan di sisi lain ketersediaan tanah yang terbatas menyebabkan bisnis properti menjadi sangat menarik utamanya dikaitkan dengan kebutuhan untuk memperoleh kepemilikan hak atas tanah. Rumah dan rumah susun adalah salah satu bagian dari properti. Menurut Erwin Halim, properti ialah hak memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di dalamnya. Properti mencakup pada yang berhubungan dengan tanah dan termasuk segala kegiatan yang dilakukan atas tanah tersebut misalnya adalah rumah, ruko, apartemen, kondominium, gedung, menara dan lain sebagainya.² Sedangkan menurut Kotler, properti adalah hak kepemilikan tak berwujud baik itu berupa benda nyata (real estate) maupun financial (saham dan obligasi).³ Selain itu definisi properti menurut Robert dan Floyd adalah semua

² Erwin Halim, *Untung Besar dengan Bisnis Properti*, KOBIS, Yogyakarta, 2014, h. 15.

³ Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran*, Jilid I dan Jilid II, PT. Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta, 2005, h. 8.

bangunan yang ada diatas permukaan bumi yang menjulang ke angkasa yang melekat secara permanen baik secara alamiah maupun dengan campur tangan manusia.⁴ Dan diperjelas dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan; tanah milik dan bangunan.

Sebenarnya, produk yang dapat dihasilkan dari industri properti sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa perumahan, apartemen, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan berupa mall, plaza atau *trade center*. Perumahan, apartemen, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan) dan gedung perkantoran (*office building*) termasuk dalam *landed property*. Sedangkan mall, plaza atau *trade center* termasuk dalam *commercial building*.⁵ Berdasarkan fokusnya, peneliti akan lebih spesifik dalam membahas rumah saja.

Pemasaran properti yang sedang dalam tahap dibangun bahkan sebelum proyek dimulai yaitu masih berupa gambar, dikenal dengan pemasaran dengan sistem *Pre Project Selling*. Sistem pemasaran properti ini merupakan fenomena

⁴ Robert Kyle dan Floyd Baird, *Property Management*, Fourth Edition, Real Estate Education Company, 1991, p. 4, dikutip dari Ery Fajarwaty P, “Strategi Komunikasi Pemasaran Terpadu dalam Meningkatkan Penjualan Properti pada PT. Cakrawala Metrik (Studi Kasus PT. Cakrawala Metrik dalam Meningkatkan Penjualan Periode 2014-2016)”, *Tesis*, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Gadjah Mada, 2017.

⁵ Tony Hartono Aji, “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Profitabilitas pada Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Sektor *Property* dan *Real Estate*”, *Skripsi*, Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Purwokerto, 2014, h. 10.

yang sering ditemui khususnya di wilayah yang diminati banyak orang seperti di kota besar. Nyatanya sistem penjualan seperti ini menarik banyak masyarakat yang berminat membelinya apalagi berlokasi di kota besar dengan tingkat kebutuhan hunian yang tinggi. Pemasaran properti dengan sistem *Pre Project Selling* ini sangat identik dengan belum dipenuhinya syarat untuk melakukan proses peralihan hak yang merupakan tujuan akhir dari pihak yang melakukan proses jual beli. Apalagi objek yang ditawarkan masih berupa gambar, yang artinya objek tersebut masih akan ada. Maka dari itu para pihak perlu melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB). PPJB merupakan pertukaran kepentingan (prestasi - kontra prestasi) yang diharapkan sebagai awal mula kesepakatan yang adil serta menguntungkan bagi kedua belah pihak sesuai dengan kepentingan masing-masing. Pertukaran kepentingan (prestasi - kontra prestasi) merupakan titik tolak bagi terwujudnya keadilan bagi para pihak.⁶ Konsep PPJB ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disingkat Permen PUPR) yang menyatakan bahwa PPJB merupakan kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli pada tahap proses pembangunan rumah.

PPJB dipakai sebagai dasar transaksi pengadaan properti dengan sistem pemasaran *Pre Project Selling*, PPJB keabsahannya berlandaskan asas kebebasan

⁶ P.S. Atijah, *Promises, Morals and Laws*, Clarendon Press, Oxford, 1981 (selanjutnya disingkat P.S. Atiyah I), h. 1-8, dikutip dari Agus Yudha Hernoko, "Disertasi Asas Proporsionalitas sebagai Landasan Pertukaran hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Komersial", *Jurnal Hukum dan Peradilan* Vol. 5 No. 3 November 2016 (untuk selanjutnya disingkat Agus Yudha Hernoko I), h. 455.

berkontrak sebagaimana terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW) dikarenakan PPJB tergolong perjanjian tidak bernama, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1319 BW. PPJB yang tergolong perjanjian tak bernama yang lahir berlandaskan prinsip kebebasan berkontrak bukan berarti dapat dibuat dengan sebebaskan-bebasnya, tetapi memiliki batasan dengan tunduk pada ketentuan umum Buku III BW khususnya mengenai syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW yaitu (a) syarat kesepakatan (b) syarat kecakapan (c) syarat obyek tertentu (d) syarat causa yang tidak dilarang/diperbolehkan. Seyogyanya PPJB dibuat berlandaskan asas proporsionalitas agar tercapai rasa keadilan oleh para pihak. Asas proporsionalitas merupakan perwujudan doktrin "keadilan berkontrak" yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak yang dalam beberapa hal justru menimbulkan ketidakadilan.⁷

PPJB mbingkai hubungan hukum antara penjual dan pembeli dalam sistem *Pre Project Selling* sebelum tercapainya pelaksanaan jual-beli yang sesungguhnya. Adanya hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah tertuang dalam PPJB. Namun sebagai para pihak pembuat perjanjian perlu selalu diingat akan hakikat kontrak. Hakikat kontrak adalah mewujudkan pertukaran hak dan kewajiban secara adil (*fairness*).⁸ PPJB dibuat hingga syarat-syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah terpenuhi.

⁷ *Ibid.*

⁸ Agus Yudha Hernoko, "Azas Proporsionalitas sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak", *Perspektif* Vol. XII No. 3 September 2007 (untuk selanjutnya disingkat Agus Yudha Hernoko II), h. 242.

Peralihan hak milik karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT).⁹ Untuk selanjutnya dapat dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang baru beralih tersebut sesuai peraturan yang berlaku untuk diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak. Hal ini berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah).

Banyaknya kasus sengketa terkait dengan PPJB, pada umumnya diawali dengan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli sehingga pihak yang dirugikan akan melakukan gugatan ke pengadilan. Salah satu alasan gugatan yang diajukan oleh penggugat tersebut adalah karena salah satu pihak tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati dalam PPJB. Studi kasus yang akan dianalisa dalam penulisan tesis ini ialah Putusan Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor Sengketa 62/Pdt.G/2011/PN.Dpk dengan pihak para penggugat atas nama Rita Noviyanti CS melawan Tergugat PT. Puribrasali Realtindo yang menyatakan bahwa para penggugat telah mengalami kerugian akibat pihak tergugat melakukan wanprestasi atas PPJB yang telah diperjanjikan tidak sesuai sebagaimana mestinya seperti bangunan yang tidak layak, fasilitas umum fasilitas sosial yang belum terlihat wujudnya, aliran listrik yang membahayakan, dll. Studi kasus kedua yang akan dianalisa dalam penulisan tesis ini ialah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Sengketa

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, h. 94.

141/Pdt.G/2016/PN.JKT.BAR dengan pihak penggugat atas nama Nanny Murniaty Salim melawan pihak tergugat PT. Sumber Kencana Graha yang menyatakan bahwa penggugat telah mengalami kerugian akibat pihak tergugat melakukan wanprestasi atas PPJB yang telah diperjanjikan, dalam kasus ini tergugat telah melaksanakan prestasi namun terlambat, penggugat telah melunasi pembayaran kepada tergugat namun tergugat tidak tepat waktu dalam menyerahkan rumah sebagai obyek yang diperjanjikan dalam PPJB dan tergugat telah beberapa kali melakukan pengingkaran untuk melakukan perbaikan-perbaikan sebagaimana uraian atau catatan form checklist atas kerusakan-kerusakan pembangunan yang mana telah disepakati oleh tergugat untuk segera diperbaiki.

PPJB dibuat berdasarkan Pasal 42 ayat (3) UU PKP dan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disingkat UU Sarusun). Sebagai tindak lanjut, terbitlah peraturan pelaksanaan dengan Permen PUPR yang lahir pada tanggal 18 Juli 2019. Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Permen PUPR menyatakan bahwa PPJB ialah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Hal ini sangatlah menimbulkan ambiguitas, sebab Perjanjian Pendahuluan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah dua hal yang berbeda.

Pasal 42 UU PKP memaknai perjanjian sebelum dibuatnya AJB ialah perjanjian pendahuluan. Sedangkan Pasal 42 UU Sarusun memaknai perjanjian sebelum dibuatnya AJB ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kedua Peraturan Perundang-Undangan tersebut mengamanatkan dibuatnya PPJB dengan sistem *pre project selling* yang saat ini telah diatur dalam Permen PUPR. Hal ini sangat

disayangkan apabila regulasi yang memuat peraturan tersebut membuat suatu ketidakjelasan apa itu PPJB dan Perjanjian Pendahuluan dengan cara mencampuradukkan dalam keseluruhan padahal definisi, substansi dan akibat hukum dari Perjanjian Pendahuluan dan PPJB sehingga akan membingungkan dalam implementasinya.

Dalam konsep hukum penggolongan PPJB masuk dalam rumpun perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*)¹⁰ atukah perikatan bersyarat, harus dinilai dari isi perjanjian. Pada prinsipnya, PPJB dikategorikan sebagai perjanjian dengan perikatan bersyarat apabila telah menyentuh pokok-pokok perjanjian dan telah memiliki akibat hukum. Perjanjian pendahuluan artinya perjanjian tersebut belum melahirkan suatu perikatan bagi para pihaknya untuk melakukan suatu prestasi dikarenakan belum memuat secara jelas hak dan kewajiban para pihaknya. Perjanjian pendahuluan berdasarkan isinya itu lebih tepat disebut SPR (Surat Pemesanan Rumah) yang merupakan tahapan pertama penjual dengan memberikan *down payment* sebelum pembuatan PPJB. Pada umumnya, PPJB yang banyak ditemui saat ini sudah tergolong sebagai sebuah perjanjian atau kontrak yang melahirkan suatu perikatan, karena telah berisi hak dan kewajiban para pihak. PPJB merupakan perjanjian bersyarat apabila di dalamnya mengandung janji-janji yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak atau para pihak, sebelum dapat dilakukannya perjanjian jual beli.

¹⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cet. II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008 (selanjutnya disingkat Herlien Budiono I), h. 269.

Eksistensi PPJB sebagai suatu jenis perjanjian, memang sering diperdebatkan banyak pihak, apakah perjanjian ini tergolong sebagai *pactum de contrahendo* (perjanjian pendahuluan) atau suatu jenis perjanjian yang sudah melahirkan perikatan sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1233 BW. Hal ini memang layak untuk dikaji, mengingat konsekuensi yuridisnya sangat jauh berbeda.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut maka yang menjadi pokok permasalahan yang diangkat oleh penulis adalah :

1. Karakteristik Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
2. Tanggung Gugat atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah

3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis perbedaan antara Perjanjian Pendahuluan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli
2. Untuk menganalisis perbedaan tanggung gugat atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pendahuluan

4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik dari segi teoritis maupun praktis:

1. Dari segi teoritik, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan dan memperluas ilmu pengetahuan mengenai pengembangan hukum perjanjian terkait dengan PPJB di Indonesia.
2. Dari segi praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan bagi praktisi terkait dengan pembuatan PPJB yang mengikat para pihak berdasarkan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian diharapkan akan terwujud kontrak yang secara proporsional mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi properti yang dipasarkan dengan sitem *Pre Project Selling* sehingga dapat menciptakan keadilan dan kepastian hukum.

5. Tinjauan Pustaka

5.1 Konsep Perjanjian Pendahuluan

Perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) merupakan perjanjian yang digunakan sebagai pendahuluan untuk mengadakan perjanjian lain yang lebih pasti. Jenis perjanjian yang sudah merupakan kelaziman dalam praktik bisnis ini biasanya dibuat oleh para pihak setelah mereka melakukan negosiasi tetapi belum sampai pada momen penutupan kontrak. Perjanjian yang tidak terlalu formal ini diintrodusir ke dalam hukum (BW) Belanda oleh Rudolf Von Jhering pada tahun 1906. Sejak itulah beragam jenis perjanjian pendahuluan bermunculan dalam praktik dengan nama yang berbeda-beda sekalipun esensinya sama. Namun demikian, dalam beberapa kasus penggunaan jenis perjanjian ini mengandung

inkonsistensi.¹¹ Di Indonesia pun jenis perjanjian ini sudah tidak asing lagi dalam praktik sekalipun belum ada aturan hukumnya.¹² Dalam sistem *common law* jenis perjanjian ini lazim disebut *preliminary agreement*. Dalam praktek bisnis internasional jenis perjanjian ini lebih populer dengan sebutan *Memorandum of Understanding* (MoU) dan *Letter of Intent* (LoI).¹³

Di Indonesia landasan hukum yang digunakan dalam praktek penggunaan perjanjian pendahuluan bertumpu pada prinsip kebebasan berkontrak. Dengan demikian dasar hukum yang digunakan adalah Pasal 1320 *Juncto* 1338 ayat (1) BW. Esensi perjanjian pendahuluan adalah kesepakatan untuk membuat perjanjian (*agreed to agree*).¹⁴ Dengan demikian apa yang disepakati dalam perjanjian pendahuluan belum merupakan perjanjian yang sesungguhnya. Apa yang dituangkan di dalamnya belum secara rinci mengatur hak dan kewajiban bagi para pihak melainkan baru menentukan pokok-pokoknya saja. Rincian lebih lanjut dari perjanjian pendahuluan itu akan dituangkan ke dalam perjanjian tertentu sesuai dengan kesepakatan mereka, misal jual beli, sewa menyewa atau *joint venture*.

5.2 Konsep Perikatan Bersyarat

¹¹ Jan M. van Dunne, *Precontractual Liability*, Report to The XXXth Congress International Academy of Comparative Law, Montreal Canad, 18-24 August 1990. E.H. Hondious, ed., Kluwer, Deventer, p. 234-235, dikutip dari Y. Sogar Simamora, *Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, LaksBang PRESSindo, Surabaya, 2017 (selanjutnya disingkat Y. Sogar Simamora I), h. 199.

¹² D. Saragih, "Pembentukan Hukum Kontrak Menurut BW Baru Belanda" dalam *Hukum Kontrak di Indonesia (Seri Dasar Hukum Ekonomi 5)*, Elips, Jakarta, 1998, h. 95, dikutip dari *Ibid*.

¹³ William F. Fox, Jr., *International Commercial Agreement (A Primer on Drafting, Negotiating and Resolving Disputes)*, Kluwer, Deventer, 1992, p.127-128, dikutip dari *Ibid*.

¹⁴ *Ibid.*, h. 200.

Di dalam BW, ketentuan mengenai syarat tidak diatur di bagian perjanjian tetapi di bagian perikatan, yakni pasal-pasal 1253-1267 BW. Pengertian kata “syarat” diterapkan dalam kaitannya dengan syarat menanggihkan (*opschortende voorwaarde*) dan syarat membatalkan (*ontbindende voorwaarde*) dan menunjuk selalu pada tujuan untuk timbulnya atau berlangsungnya suatu peristiwa hukum yang bergantung pada peristiwa yang belum tentu terjadi atau tak terduga. Pada umumnya ketentuan mengenai syarat baik syarat menanggihkan maupun syarat membatalkan adalah dalam hubungannya dengan perikatan yang timbul karena perjanjian. Sebenarnya bukan perbuatan hukumnya yang bersyarat tetapi akibat hukumnya. Perbuatan hukumnya sendiri tidak bersyarat, tetapi dengan adanya syarat yang dijanjikan berakibat ditundanya akibat hukum setelah dipenuhi syarat tersebut.

Sesuai dengan pasal 1253 BW yang menyatakan bahwa suatu perikatan adalah bersyarat manakala perikatan digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.

Dengan adanya syarat menanggihkan berarti akibat hukum perikatan ditanggihkan sedangkan dengan dipenuhi syarat pada syarat pembatalan, maka perikatan menjadi batal.¹⁵ Lain halnya dengan pendapat Diephuis¹⁶ yang

¹⁵ C.W. Opzomer, *Het Burgerlijk Wetboek verklaard, vijfde deel*, Amsterdam, 1879, hlm., 123-124, dikutip dari Herlien Budiono, “Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya”, *Veritas Et Justitia* Vol. 02 No. 01 Juni 2016 (selanjutnya disingkat Herlien Budiono II), h. 94.

¹⁶ G. Diephuis, *Het Nederlandsch Burgerlijk regt*, Groningen, 1886, hlm., 106, dikutip dari *Ibid.*

menyatakan bahwa yang menjadi dasar dari syarat membatalkan dan menanggihkan adalah maksud tujuan dari para pihak di mana suatu tindakan hukum ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dan bukannya tidak atau hilangnya akibat hukum.

PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* berfungsi sebagai perjanjian bantuan guna mempersiapkan untuk nantinya membuat perjanjian pokok yakni perjanjian jual beli (perjanjian kebendaan). Dilakukannya PPJB biasanya karena belum dapat dipenuhinya syarat untuk dilakukannya jual beli di hadapan PPAT seperti belum lunasnya harga jual beli.¹⁷ Persyaratan/janji-janji dalam PPJB selaku perjanjian bersyarat yang harus dipenuhi adalah berupa syarat tangguh atau disebut juga syarat tunda, selama syarat tidak atau belum dipenuhi, maka pihak yang menyerahkan tetap berwenang atas bendanya tetapi dengan dibebani kewajiban penyerahan yang ditanggihkan. Di lain pihak, pihak yang memperoleh bendanya menjadi berwenang tetapi semata-mata dengan posisi hak kepemilikan atas bendanya yang ditanggihkan. Maka dapat disimpulkan bahwa, syarat tangguh atau syarat tunda merupakan perikatan yang baru akan timbul, atau perikatan ditunda sampai dikemudian hari pada saat syarat tunda sudah terpenuhi. Sesuai dengan pasal 1261 ayat (1) BW apabila ternyata syarat telah terpenuhi, maka syarat itu berlaku surut hingga saat lahirnya perikatan.

Berdasarkan pasal 1265 ayat (1) BW, syarat batal apabila dipenuhi syarat dalam menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali pada

¹⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cet. IV, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014 (selanjutnya disingkat Helien Budiono III), h. 64-65.

keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat batal tidak menanggihkan pemenuhan perikatan, tetapi mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi, hal ini dipertegas dalam Pasal 1265 ayat (2) BW. Perikatan dengan syarat batal merupakan perikatan bersyarat yang mana perikatan akan berakhir apabila syarat batal terpenuhi.

5.3 Konsep tanggung gugat

Tanggung gugat adalah kewajiban memikul beban ganti rugi sebagai akibat adanya wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum.¹⁸ Pihak yang bersalah atau pihak menanggung resiko sebagai akibat adanya wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum melekat tanggung gugat padanya. Menurut Agus Yudha Hernoko, pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling tukar bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.¹⁹

Pasal 1243 BW mengatur mengenai wanprestasi menyatakan bahwa :

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Pihak yang dirugikan mempunyai hak gugat kepada pihak yang merugikan berdasarkan Pasal 1267 BW :

¹⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h.29.

¹⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010 (untuk selanjutnya disingkat Agus Yudha Hernoko III), h. 261.

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak; jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Selain wanprestasi, terdapat perbuatan melanggar hukum yang dapat dijadikan dasar mengajukan ganti rugi. Perbuatan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365

BW:

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Upaya hukum apabila terjadi pelanggaran dan/atau tidak dipenuhinya syarat dalam perjanjian adalah perjanjian berakhir, perjanjian mengalami pengakhiran, perjanjian mengalami pemutusan, perjanjian dapat dibatalkan atau perjanjian batal demi hukum. Upaya hukum yang ditempuh adalah tergantung dari bentuk pelanggaran dan tahapan perjanjian.

6. Metode Penelitian

6.1 Tipe Penelitian Hukum

Penelitian hukum adalah suatu proses yang dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi dengan mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas permasalahan tersebut.²⁰ Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan tipe penelitian hukum normatif, dimana tipe ini digunakan untuk

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi I, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h.35.

mendapatkan suatu konsep yang jelas dan lengkap dengan mengkaji Peraturan Perundang-Undangan dan juga buku-buku mengenai teori-teori terkait permasalahan yang diangkat oleh penulis.

6.2 Pendekatan Penelitian

Dalam penulisan tesis ini, pendekatan masalah yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*). Pendekatan Perundang-Undangan digunakan untuk mengkaji segala Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur perumahan, permukiman maupun PPJB. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah Undang-Undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani.²¹

Pendekatan selanjutnya adalah Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan Konseptual merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.²² Pendekatan Konseptual yang dimulai dari terlebih dahulu memperhatikan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum yang melahirkan konsep-konsep hukum, pengertian-pengertian hukum, dan asas-asas hukum yang berkaitan dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi. Konsep yang dikaji dalam teori ini yaitu konsep kesesuaian dengan teori dan asas dengan peraturan yang digunakan terkait dengan karakteristik perjanjian pengikatan jual beli.

²¹ *Ibid*, h. 133.

²² *Ibid*, h. 135.

Selanjutnya adalah Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Yang dimaksud dengan Pendekatan Kasus merupakan pendekatan yang digunakan dengan menganalisa kasus dengan isu yang sedang dihadapi yaitu adanya putusan pengadilan yang merupakan putusan yang inkraht. Sehingga dapat dijadikan acuan, apabila menemukan kasus yang dirasa memiliki permasalahan yang sama. Studi kasus dalam penelitian ini menggunakan Putusan Pengadilan Nomor 62/Pdt.G/2011/PN.Dpk dan 141/Pdt.G/2016/PN.JKT.BAR yang keduanya merupakan kasus wanprestasi atas PPJB.

6.3 Sumber Bahan Hukum

Dalam penulisan tesis ini terdapat dua bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder :

- a. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang berupa autoriatatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari Perundang-Undangan, catatan-catatan resmi ataupun risalah dalam pembuatan Peraturan Perundang-Undangan dan putusan-putusan hakim.²³ Terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli, diantaranya yakni *Burgerlijk Wetboek* (BW), Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

²³ *Ibid*, h. 193.

Notaris, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Peraturan Menteri Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

- b. Bahan hukum sekunder bersifat menjelaskan bahan hukum primer, sehingga dapat memberikan acuan dan memperluas alasan tentang apa yang dikemukakan pada tesis ini. Bahan hukum sekunder terdiri dari bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.²⁴

6.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum primer dan sekunder yang relevan dengan penulisan tesis ini dikumpulkan dan diinventarisir, yang kemudian dilakukan seleksi terhadap kedua sumber bahan hukum tersebut untuk diklasifikasikan berdasarkan rumusan masalah

²⁴ *Ibid.*, h. 142.

yang dibahas dalam penelitian ini. Selanjutnya kedua sumber hukum yang telah diklasifikasikan tersebut, dilakukan pengolahan dengan tujuan memperoleh penajaman terhadap bahan hukum tersebut. Setelah dilakukan penajaman, langkah selanjutnya adalah saling mengaitkan kedua bahan hukum dan dilakukan telaah untuk memperoleh penjabaran yang sistematis.

6.5 Analisis Bahan Hukum

Metode analisa yang digunakan terhadap bahan hukum yang ada dalam penulisan tesis ini adalah menggunakan metode deskriptif analisis. Metode ini digunakan berdasarkan pada pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini. Metode deskriptif analisis merupakan metode yang menitikberatkan pada permasalahan hukum yang diteliti dengan mengumpulkan bahan hukum yang ada untuk dilakukan analisis dan diidentifikasi secara mendalam berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang ada serta konsep-konsep hukum yang relevan.

6.6 Sistematika Penulisan

Berdasarkan pada permasalahan yang diangkat dalam tesis ini, untuk memudahkan dalam penulisan dan membantu agar semua pembaca dapat memahami isi tesis ini, maka pembahasannya tesis ini disusun menjadi empat bab, yang setiap babnya saling berkaitan secara sistematis. Hal ini mengindikasikan bahwa tiap bab yang berada pada urutan yang lebih awal memberikan landasan bagi pembahasan bab-bab selanjutnya :

Bab I yaitu Pendahuluan yang merupakan bab yang membahas mengenai hal yang melatarbelakangi dan yang menjadi dasar pemikiran dalam pembahasan tesis ini dan sekaligus menjadi landasan acuan bagi pembahasan bab-bab

berikutnya. Dalam pembahasan Bab I yang merupakan bab pendahuluan, sekaligus sebagai bab pengantar ini memaparkan mengenai latar belakang dan rumusan masalah dari permasalahan yang dibahas dalam tesis ini, dilanjutkan dengan tujuan dan manfaat penulisan, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II merupakan uraian dan pembahasan yang menjawab atas rumusan masalah terkait Karakteristik Perjanjian Pendahuluan dengan PPJB rumah. Dalam bab ini akan dibahas mengenai konsep pemasaran properti dengan sistem *Pre Project Selling* kemudian membahas pula perbedaan antara perjanjian pendahuluan dan PPJB serta peralihan hak kepemilikan atas PPJB.

Bab III merupakan uraian dan pembahasan akhir dari rumusan masalah yang terkait dengan tanggung gugat atas Perjanjian Pendahuluan dan PPJB. Dalam bab ini akan dibahas mengenai konsep tanggung gugat PPJB yang dilakukan dengan cara arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa serta tanggung gugat keperdataan.

Bab IV merupakan bab terakhir sekaligus penutup, berisi kesimpulan dan saran-saran. Kesimpulan adalah hasil jawaban atas dua rumusan masalah yang dikemukakan dalam tesis ini. Sedangkan saran adalah rekomendasi serta masukan yang ditujukan menyampaikan ide sebagai alternatif penyelesaian masalah.