

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PADA JUAL BELI  
RUMAH DERET DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*  
BERDASARKAN PPJB**

**Subekti\***

**[subekti@unitomo.ac.id](mailto:subekti@unitomo.ac.id)**

**Suyanto\*\***

**[soe.unigres@gmail.com](mailto:soe.unigres@gmail.com)**

**ABSTRAK**

Berkembangnya bidang usaha properti, khususnya pembangunan rumah deret telah menimbulkan fenomena baru mengenai jual beli rumah deret beserta hak atas tanahnya dengan sistem *Pre Project Selling* dengan mendasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB didasarkan pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPdata). Jual beli rumah deret yang belum memenuhi syarat-syarat akan menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli rumah deret tersebut. Permasalahan yang kerap muncul dalam jual beli rumah deret yang sedang dibangun oleh pelaku pembangunan berdasarkan PPJB adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah “Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen pada jual beli rumah deret dengan sistem *pre project selling* berdasarkan PPJB. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini adalah konsumen memperoleh perlindungan hukum internal dan eksternal. Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menegaskan bahwa rumah deret yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui PPJB jika sudah ada kepastian mengenai keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen), UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem PPJB Rumah.

***Kata kunci : Rumah Deret, Jual beli, PPJB***

**ABSTRACT**

The development of the property business sector, in particular the construction of a series of houses has created a new phenomenon regarding the sale and purchase of a series of houses and their land rights using the Pre Project Selling system based on the Purchase Binding Agreement (PPJB). PPJB is based on the principle of freedom of contract (Article 1338 of the Civil Code). Buying and selling houses that have not met the conditions will hamper the completion of transactions in the sale and purchase of these houses. The problem that often arises in the buying and selling of houses that are being built by development

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

actors based on PPJB are aspects of consumers, where consumers are at a disadvantage. The problem in this study is "How is the legal protection for consumers in the sale and purchase of a row house with a pre-project selling system based on PPJB. This type of research is normative legal research. The legal material used is primary legal material and secondary legal material. The results of this study are consumers obtain internal and external legal protection. Article 42 of Law No. 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas, confirms that the houses that are still in the development process can be marketed through PPJB if there is certainty regarding housing construction of at least 20% (twenty percent), Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection and Minister of Public Works and Public Housing Regulation (Permen PUPR) Number 11 / PRT / M / 2019 concerning the Home PPJB System.

***Keywords: House Series, Buying and selling, PPJB***

## **PENDAHULUAN**

Setiap warga negara Indonesia berhak mendapatkan hak bermukim yang layak dan mempunyai hunian yang sehat dan nyaman, sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD NRI 1945 yang menegaskan bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan." Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No. 1 Tahun 2011) menegaskan, "Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah." Sesuai peraturan perundang-undangan tersebut diatas, jelas mempertegas bahwa peran negara dibutuhkan dalam menjamin pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Bentuk rumah berdasarkan Pasal 22 UU No.1 Tahun 2011 meliputi rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun. Rumah deret (*row houses*) adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain tetapi masing-masing punya kaveling

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

sendiri. Rumah deret ada yang berupa rumah berlantai satu dan rumah tingkat, yaitu rumah yang memiliki lantai lebih dari satu.

Rumah deret yang belum terlihat secara fisik telah dijual, bahkan pemasaran unit rumah ini sebelum tiang pancang dibangun (*Pre project selling*). Pelaku pembangunan menawarkannya melalui pameran-pameran, melalui brosur yang berisi promosi fasilitas kelengkapannya, melalui media iklan sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan oleh pelaku pembangunan.

*Pre Project Selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang obyeknya akan ada dimasa mendatang. Pemasaran proyek pembangunan perumahan dilakukan dengan membuat Perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB). PPJB lahir sebagai akibat terdapat beberapa persyaratan yang belum dipenuhi. Jual beli rumah deret yang belum memenuhi syarat-syarat akan menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli rumah deret tersebut. Keadaan ini akan menghambat pembuatan akta jual beli. Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak membuat akta jual beli jika belum semua persyaratan dipenuhi, sehingga untuk tetap dapat melakukan jual beli rumah deret, para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah semua persyaratan dipenuhi atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. PPJB dilakukan untuk menjaga agar kesepakatan para pihak tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta tetap dapat diurus.

PPJB belum memindahkan kepemilikan hak atas rumah dari pihak pelaku pembangunan kepada konsumen (pembeli). Keadaan ini dapat merugikan konsumen jika konsumen sudah melunasi harga jual rumah deret tetapi Akta Jual Beli (AJB) belum dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan PPJB dimaksudkan oleh para pihak agar hak atas obyek jual beli berupa rumah deret yang akan diperjualbelikan sebagaimana dalam PPJB tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Guna menyikapi fenomena jual beli rumah deret dengan dibuat PPJB terlebih dahulu, yang bertujuan untuk mengamankan kepentingan pelaku pembangunan dan pembelinya, maka pemerintah melalui

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat kemudian menerbitkan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Diberlakukannya Permen PUPR tersebut, tidak menghilangkan kewajiban untuk tetap dilaksanakannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan yang diamanatkan oleh undang-undang.

Permasalahan yang muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Banyak kasus terjadi dalam bisnis perumahan, antara lain kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal penyerahan rumah yang tidak tepat waktu, denda, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknik bangunan, kualitas bangunan tidak sesuai perjanjian, serta fasilitas-fasilitas lain seperti fasilitas pemasangan air, instalasi listrik dan sarana prasarana lingkungan. Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan dalam penelitian ini adalah “Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Konsumen pada jual beli Rumah Deret dengan sistem *pre project selling* Berdasarkan PPJB ?”

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Penelitian hukum (*legal research*) yaitu “penelitian untuk menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum yang sesuai dengan norma hukum dan norma perintah atau larangan sesuai dengan prinsip hukum serta apakah tindakan seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum”.<sup>1</sup>

Terkait dengan substansinya, penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan filosofi (*philosophie approach*), pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

### **Sumber Bahan Hukum**

- 1) Bahan hukum primer

---

<sup>1</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke-8, Kencana, Jakarta, 2013, h. 47

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan adalah:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011
- e. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

## 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti studi kepustakaan atau studi dokumen, arsip, buku-buku hukum, jurnal yang dipublikasikan.

### **Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dalam penelitian ini, diawali dengan studi kepustakaan, yaitu inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan, baik bahan hukum primer, maupun bahan hukum sekunder. Kemudian diadakan klasifikasi bahan hukum yang terkait, selanjutnya bahan hukum tersebut disusun secara sistematis untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya. Bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, kemudian dikumpulkan dan dikelompokkan, untuk dipilih dan dipilah sesuai dengan karakter bahan hukum yang diperlukan; terutama yang ada relevansinya dengan permasalahan yang dibahas. Untuk bahan hukum yang kurang relevan, untuk sementara disisihkan dan akan dipergunakan apabila bahan hukum tersebut diperlukan.

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

### **Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum dilakukan dengan terlebih dulu mengidentifikasi bahan hukum yang terkumpul, kemudian didiskripsikan, disistematisasikan dengan mendasarkan pada teori keilmuan hukum dan konsep-konsep ilmu hukum, prinsip-prinsip atau asas-asas hukum. Selanjutnya, analisis bahan hukum yang dipergunakan adalah diskriptif analisis. Selanjutnya diambil kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal yang sifatnya umum kepada hal yang sifatnya khusus. Penggunaan analisis bahan hukum yang demikian, diharapkan dapat menjelaskan permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini secara memuaskan.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Hukum Internal bagi Konsumen Rumah Deret**

Pada saat ini banyak pelaku pembangunan memasarkan dan menjual produk rumah dengan berbagai konsep. Salah satunya yaitu dengan konsep *pre project selling* yaitu menjual rumah dengan sistem pesan, maksudnya adalah sistem penjualan rumah dengan cara memesan terlebih dahulu, artinya rumah yang menjadi objek jual beli belum dibangun. Calon pembeli menunggu bangunan rumah yang dipesan, yang sedang diusahakan oleh pelaku pembangunan. Hubungan antara pelaku pembangunan dan konsumen dituangkan dalam suatu PPJB yang ada pengaturannya dalam pasal-pasal.

Berkaitan dengan *pre project selling* tersebut hal yang perlu mendapat perhatian adalah masalah perlindungan hukum. Perlindungan hukum sesuai sumbernya dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Perlindungan hukum internal adalah, "Suatu benteng pengaman kepentingan para pihak yang dibangun atas dasar sepakat untuk dituangkan dalam ujud klausula-klausula kontrak yang

---

<sup>2</sup> Moch. Isnaeni, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, Revka Petra Media, Surabaya, 2018, h. 41

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

mereka bangun bersama.<sup>3</sup> Hal ini berarti, dengan membuat perjanjian atas dasar asas kebebasan berkontrak, para pihak bisa menyepakati dan melindungi kepentingan mereka sendiri. Perlindungan hukum internal ini bisa dibangun dengan baik sepanjang para pihak memiliki *bargaining position* yang berimbang. Kalau posisi tawar para pihak berimbang maka kesepakatan yang dibangun demi melindungi kepentingan para pihak secara patut maka dapat dipastikan akan lahir suatu kontrak yang sehat (*fair*). Para pihak saling mempertukarkan kehendak untuk kemudian dinyatakan dan dituangkan dalam klausula kontrak secara sepadan. Lewat model ini, sebenarnya para pihak sudah membangun perlindungan hukum internal yang diciptakan sendiri atas dasar kata sepakat, dengan harapan perlindungan hukum tersebut mempunyai kemampuan handal untuk membentengi kepentingan masing-masing secara proposional.

Pasal 1338 (1) KUH Perdata menegaskan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.” Hal ini berarti suatu kontrak mempunyai daya mengikat, dengan syarat kontrak itu dibuat secara sah, artinya dalam pembentukannya harus memperhatikan syarat sahnya kontrak dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1335 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata, mempunyai kekuatan mengikat yang sama dengan undang-undang.

Dengan menganalisis ketentuan Pasal 1338 (1) serta Pasal 1339 KUH Perdata kekuatan mengikat kontrak memperoleh daya kerja yang menjangkau para pihak karena memang dikehendaki oleh para pihak. Konsekuensi yuridis mengikatnya kontrak tersebut diakui sebagai faktor penentu primer, sehingga tidak dapat dikesampingkan begitu saja oleh para pihak. Hal ini sebagaimana terdapat dalam rumusan Pasal 1338 (2) KUH Perdata yang menyatakan “Kontrak itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang.” Dengan demikian, menurut Pasal 1338 (2) KUH Perdata daya mengikatnya kontrak yang

---

<sup>3</sup> *Ibid*, h.42

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

didasarkan pada otonomi para pihak diakui dan semakin dipertegas kekuatan berlakunya terhadap para pihak.

Pasal 1338 (3) KUH Perdata juga menegaskan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Hal ini juga untuk menegaskan mengenai daya mengikatnya kontrak yang didasarkan pada otonomi para pihak sehingga melalui interpretasi yang sistematis komprehensif terhadap muatan materi Pasal 1338 KUH Perdata yang tersusun dalam tiga ayat tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa kontrak merupakan proses yang saling terkait satu dengan lainnya dalam satu sistem, mulai dari pembentukan kontrak sampai dengan pelaksanaan kontrak.

Kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) harus dibatasi bekerjanya agar supaya perjanjian yang dibuat berlandaskan asas kebebasan berkontrak tidak merupakan perjanjian yang berat sebelah. Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh pasal-pasal KUH Perdata terhadap asas kebebasan berkontrak yang membuat asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang tidak tak terbatas. Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan petunjuk bahwa hukum perjanjian dikuasai oleh asas *konsensualisme*. Ketentuan Pasal 1320 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dengan kata lain asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh asas konsensualisme.

Pasal 1320 ayat (2) memberikan penegasan bahwa kebebasan orang untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian, sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Pasal 1320 ayat (4) jo 1337 KUH Perdata menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli kadangkala



**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan**

mengalami berbagai macam hambatan didalam merealisasikan transaksinya. Meskipun penjual dan pembeli sudah sepakat ataupun sudah setuju untuk melakukan penjualan dan pembelian, namun ada hal-hal yang masih belum lengkap untuk memenuhi syarat-syarat penjualan tersebut. Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak, dimana penjual dan pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli dikemudian hari saat terpenuhinya segala sesuatu yang meyangkut jual beli tersebut. Perjanjian seperti ini disebut PPJB. Adanya praktek jual beli rumah yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan ini diakomodasikan dengan dokumen hukum PPJB. Konsumen yang ingin membeli, melakukan pemesanan kavling yang diinginkanya terlebih dahulu, setelah terdapat pembayaran dengan jumlah tertentu barulah pembangunan mulai dilaksanakan

PPJB rumah deret dibuat oleh pelaku pembangunan sebagai pihak yang lebih kuat kedudukanya dalam bentuk perjanjian baku. Perjanjian baku adalah perjanjian yang syarat-syarat perjanjian telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak. Perjanjian baku merupakan satu wujud kebebasan individu dalam hal ini pengusaha untuk menyatakan kehendak dalam menjalankan perusahaanya. Pembuatan klausula baku dalam PPJB rumah di perumahan secara pesan bangun yang dibuat oleh pelaku pembangunan mengarah pada kedudukan yang tidak seimbang antara pelaku usaha dengan konsumen. Isi perjanjian baku terutama dalam PPJB rumah deret di perumahan secara pesan bangun seringkali kurang melindungi konsumen.

Hukum yang mengatur mengenai PPJB Rumah deret diharapkan memberikan keadilan bagi para pihak. Dalam hubungan ini, maka isi atau klausul-klausul dalam PPJB Rumah deret antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli tidak hanya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak saja. Penyerahan dalam membuat PPJB Rumah deret kepada bekerjanya mekanisme asas kebebasan berkontrak saja akan menciptakan ketidakseimbangan dan ketidaksiharasan hubungan antara pelaku pembangunan sebagai penjual dengan

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

konsumen sebagai calon pembeli sehingga perlu pembatasan-pembatasan terhadap bekerjanya asas kebebasan berkontrak yang dilakukan oleh negara.

Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU No. 8 Tahun 1999) menegaskan “Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha; ayat (2) “Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Berdasarkan Pasal 18 tersebut maka pelaku pembangunan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha dan dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

PPJB Rumah deret di Indonesia dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau dibuat dengan klausul-klausul baku yang disebut klausul eksonerasi,, maka perlu dibahas masalah-masalah hukum yang timbul karena perjanjian baku pada umumnya, yang dengan sendirinya juga dihadapi oleh PPJB Rumah deret yang merupakan perjanjian baku tersebut. Klausul-klausul eksonerasi tersebut dapat muncul dalam berbagai bentuk, seperti klausul pembebasan sama sekali dari tanggung jawab yang harus dipikul oleh pihaknya apabila terjadi ingkar janji (*wanprestasi*), dapat pula pembatasan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut atau dapat pula berbentuk pembatasan waktu bagi orang yang dirugikan dapat mengajukan gugatan atau ganti rugi.

Suatu klausul yang tidak membebaskan pihak terhadap gugatan pihak lainnya, dapat saja dirasakan sebagai memberatkan pihak lainnya. Misalnya apabila di dalam PPJB rumah deret, ada ketentuan yang memberikan hak kepada pelaku pembangunan untuk tanpa ada alasan apapun juga menghentikan perjanjian yang sudah dibuat, ketentuan yang sangat memberatkan bagi debitur,

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

sekalipun ketentuan itu tidak merupakan ketentuan yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab terhadap gugatan debitur. Klausul yang demikian itu tetap saja berarti pelaku pembangunan tidak mungkin dapat dimintai tanggung jawab atas tindakannya.

Klausul eksensorasi adalah klausul yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan didalam perjanjian tersebut.<sup>4</sup>

Pasal 1337 menegaskan “Suatu kausa adalah terlarang, apabila kausa itu dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan moral atau dengan ketertiban umum. Pasal ini dapat ditafsirkan bahwa isi atau klausul-klausul suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, moral dan atau ketertiban umum. Ada tiga tolok ukur dalam Pasal 1337 untuk menentukan apakah klausul syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam suatu perjanjian baku dapat berlaku dan dapat mengikat para pihak, yaitu undang-undang, moral dan ketertiban umum. Sedang menurut Pasal 1339 tolok ukurnya adalah kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Atau kalau digabungkan tolok dari kedua pasal itu adalah undang-undang, moral, ketertiban umum, kepatutan, dan kebiasaan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa perlindungan hukum internal dalam kontrak jual beli rumah deret adalah perlindungan yang bersumber atau berasal dari dalam diri para pihak dalam membuat kontrak yang merupakan faktor otonom yaitu faktor utama atau faktor penentu primer dalam menentukan isi kontrak, artinya, sifat serta luasnya hak dan kewajiban para pihak yang berkontrak dapat dilihat pada apa yang disepakati para pihak.

## **2. Perlindungan Hukum Eksternal bagi Konsumen Rumah Deret**

### **a. Perlindungan Hukum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999**

---

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (Standar) Perkembangannya di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2010, h. 105

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

Perlindungan hukum eksternal adalah suatu perlindungan hukum yang diberikan oleh penguasa lewat regulasi berupa peraturan perundangan.<sup>5</sup> Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.”<sup>6</sup>

Kontrak yang dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan mengikat yang merupakan jaminan para pihak bahwa kontrak tersebut harus dilaksanakan. Kontrak yang mempunyai kekuatan mengikat memberi perlindungan hukum bagi para pihak. Kekuatan mengikat suatu kontrak berasal dari faktor heteronom yang merupakan faktor penentu subsidair. Untuk menentukan daya mengikatnya suatu kontrak dapat ditelusuri pada rumusan Pasal 1339 KUH Perdata yang menempatkan sifat kontrak, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang sebagai elemen-elemennya. Selain itu juga terdapat dalam Pasal 1347 KUH Perdata, yang menentukan “Syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam kontrak walaupun tidak dengan tegas dimasukkan dalam kontrak.” Rumusan Pasal 1347 KUH Perdata ini terkait dengan syarat-syarat yang biasa diperjanjikan yang juga berhubungan dengan sifat kontrak sebagaimana yang dimaksud Pasal 1339 KUH Perdata. Oleh sebab itu, tepat kiranya kedua pasal tersebut ditempatkan sebagai faktor heteronom yang menentukan daya mengikatnya kontrak.

Penerbitan UU No. 8 Tahun 1999 sengaja diintrodusir oleh pemerintah dalam rangka memberikan perlindungan hukum eksternal bagi konsumen. Perlindungan hukum eksternal ini pada umumnya merupakan sebuah benteng yang dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang demi menangkal kerugian dan ketidakadilan bagi para pihak yang secara potensial dapat menimpa salah satu pihak dalam kontrak. Pentingnya ketersediaan perlindungan hukum eksternal ini merupakan usaha dari penguasa agar tatanan bisnis tetap bergerak secara patut dan adil.

---

<sup>5</sup> Moch. Isnaeni, *Op.cit*, h. 41

<sup>6</sup> Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Grasindo, 2000, h. 136

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

Banyaknya kasus dalam bisnis properti atau perumahan, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen. Konsumen rumah deret tidak memiliki banyak peluang untuk mendapatkan informasi tentang status kepemilikan tanah, konstruksi bangunan, dan fasilitas-fasilitas lain yang melekat pada bangunan dan informasi penting lainnya dari pelaku pembangunan, sehingga dapat mempermainkan kepentingan konsumen dengan mudah. Tanggung jawab pelaku pembangunan dalam PPJB rumah deret dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur atau iklan penawaran rumah deret oleh pelaku pembangunan dan pelaksanaan PPJB rumah deret antara pelaku pembangunan dengan konsumen. Berkaitan dengan perlindungan konsumen, Yusuf Shofie mengatakan bahwa pemasaran yang dilakukan pelaku pembangunan sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*), padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani PPJB dengan pelaku pembangunan.<sup>7</sup>

Konsumen yang akan membeli rumah deret harus mempertimbangkan segala hal yang berkaitan dengan obyek yang akan dibeli. Oleh karena itu, dalam tahap ini yang paling penting bagi konsumen adalah informasi atau keterangan yang benar, jelas dan jujur serta akses untuk mendapatkannya dari pelaku usaha yang beritikad baik dan bertanggung jawab, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 3 huruf d, Pasal 4 huruf c, Pasal 7 huruf a, Pasal 7 huruf b. Pasal 3 huruf d UU No. 8 Tahun 1999 menegaskan “Perlindungan konsumen bertujuan menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.” Pasal 4 huruf c Hak konsumen adalah “hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa” serta Pasal 7 huruf a menegaskan “Kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan

---

<sup>7</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, h.86

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

usahanya dan Pasal 7 huruf b “Kewajiban pelaku usaha adalah memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.”

Pelaku pembangunan wajib memberikan informasi yang benar, seperti lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah serta penyelesaian sengketa. Informasi ini terutama tersedia pada iklan atau bentuk pemasaran niaga. Informasi tersebut juga harus jelas pemaparannya sehingga tidak menimbulkan pengertian yang berbeda dan dapat dipahami oleh masyarakat, menggunakan (minimal) Bahasa Indonesia sebagaimana terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) huruf j yang menetapkan”Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan pasal-pasal tersebut dan berdasarkan teori modern dari Van Dunn, maka pada tahap ini pelaku pembangunan bertanggung jawab atas kebenaran iklan atau brosur perumahan serta kelengkapan dokumen administrasi pada rumah deret yang ditawarkan.

Tanggung jawab pelaku pembangunan kepada konsumen sebenarnya tidak hanya terpaku pada isi PPJB perumahan saja, tetapi secara umum sudah ada sejak pelaku pembangunan ingin membangun sebuah perumahan. Secara umum, pelaku pembangunan memiliki kewajiban yang terbagi tiga tahap, yaitu tahap Prakontraktual, tahap Kontraktual dan tahap PostKontraktual.

Tahap prakontraktual merupakan tahap persiapan bagi pelaku pembangunan. Ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan, yaitu; lokasi, perizinan, spesifikasi teknis bangunan, fasilitas, harga, dan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan pada Tahap Kontraktual adalah tahap yang ditempuh apabila proses persiapan transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata sepakat antar pelaku pembangunan

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli. Tahap perjanjian jual beli ini dilakukan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), dan ditandatangani oleh pelaku pembangunan dan konsumen. Kemudian dilanjutkan dengan penyerahan tanah sekaligus bangunan rumah deret dari pelaku pembangunan kepada konsumen. Pada tahap transaksi jual beli rumah ada dua hal yang perlu diperjelas, yaitu (a) Sistem Pembayaran jual beli rumah deret dan (b) Materi/ isi transaksi pengikatan jual beli rumah. Tahap PostKontraktual adalah tahap yang merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah deret yang telah diselenggarakan. Konsumen telah harus menikmati atau menempati tanah dan bangunan rumah deret yang telah dibeli dari pelaku pembangunan.<sup>8</sup>

Kepentingan perlindungan konsumen, terutama untuk syarat kesepakatan perlu mendapat perhatian, sebab banyak transaksi antara pelaku pembangunan dengan konsumen yang cenderung tidak seimbang. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli rumah deret adalah karena dicantulkannya klausul eksonerasi. Klausula eksonerasi mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang seharusnya dibebankan kepada pelaku pembangunan. Pasal 18 ayat (1) huruf a diatur mengenai larangan pencantuman klausula baku pada setiap dokumen atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 butir (1) UU No. 8 Tahun 1999, diatur mengenai kewajiban-kewajiban pelaku usaha, dalam hal ini penjual yang menawarkan dan menjual suatu produk, yaitu harus beriktikad baik dalam melakukan kegiatannya. Perlindungan hukum bagi konsumen adalah dengan melindungi hak-hak konsumen. Walaupun sangat beragam, secara garis besar hak-hak konsumen dapat dibagi dalam tiga hak yang menjadi prinsip dasar yaitu:

- a) Hak yang dimaksudkan untuk mencegah konsumen dari kerugian, baik kerugian personal, maupun kerugian harta ke kekayaan;
- b) Hak untuk memperoleh barang dan/atau jasa dengan harga wajar; dan
- c) Hak untuk memperoleh penyelesaian yang patut terhadap permasalahan

---

<sup>8</sup> Abdul Hakim , *Perlindungan Hukum*, UGM, Yogyakarta, 1999, h. 95

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

yang dihadapi.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum bagi konsumen dapat tercapai apabila dilaksanakan dan didukung sepenuhnya oleh semua pihak yang terkait didalamnya antara lain produsen atau pelaku usaha itu sendiri, konsumen, pemerintah, lembaga konsumen baik swasta maupun milik pemerintah. Apabila semua perangkat diatas saling mengoptimalkan perannya masing-masing maka upaya perlindungan yang selama ini diharapkan oleh konsumen akan berjalan dengan maksimal.

Konsumen dalam upayanya untuk menuntut keadilan memiliki sejumlah alternatif penyelesaian sengketa, baik di dalam maupun di luar pengadilan. Salah satu cara penyelesaian masalah perlindungan konsumen di luar pengadilan adalah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disingkat BPSK). BPSK menjalankan fungsinya sebagai *mediator*, *konsiliator* dan *arbiter* berdasarkan Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa dapat dipilih secara sukarela oleh para pihak yang bersengketa, yaitu melalui melalui pengadilan atau di luar pengadilan (alternatif). Akan tetapi, seandainya penyelesaian sengketa di luar pengadilan masih belum ditemukan titik temu oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak, maka gugatan melalui pengadilan dapat ditempuh.

#### **b. Perlindungan Hukum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

*Pre project selling* di negara maju sudah menjadi mainstream bisnis properti, akan tetapi di Indonesia menghadapi kendala karena Hukum Tanah Nasional terlalu sarat dengan nuansa Hukum Administrasi sehingga sulit mengikuti perkembangan bisnis seperti halnya *Pre project selling*. Wujud

---

<sup>9</sup> Abdul Halim Barkatullah, 2010, *Bisnis E-Commerce: Studi Sistem Keamanan dan Hukum di Indonesia*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h. 25.



**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

perlindungan negara dapat dilihat dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 :

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
  - a. Status pemilikan tanah
  - b. Hal yang diperjanjikan
  - c. Kepemilikan ijin mendirikan bangunan induk
  - d. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
  - e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)

Pasal 134 UU No. 1 tahun 2011 menyatakan bahwa setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Selain itu terdapat pula sanksi pidana yang diatur dalam Undang-Undang ini yaitu dalam Pasal 151 ayat (1) dan (2).

Berkaitan dengan usaha pelaku pembangunan yang sedang membangun proyek properti kemudian disusul dengan kiat pemasarannya, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 wajib diperhatikan dengan seksama mengingat UU No. 1 Tahun 2011 merupakan penjabaran lebih lanjut dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan secara khusus menangani kebutuhan tempat hunian bagi masyarakat.

Sesuai amanah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah baru dapat dijadikan obyek transaksi dengan lancar apabila tanah yang bersangkutan sudah terdaftar dan bila ada pihak-pihak yang menjalin hubungan hukum berupa jual beli tanah misalnya maka transaksinya wajib dibuat secara tertulis dan dalam ujud akta otentik sebagaimana yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) serta tertuang dalam akta jual beli (AJB). Manakala tanah obyek transaksi belum terdaftar atau belum memenuhi syarat administratif maka oleh para pihak belum dapat diwujudkan dalam akta jual beli (AJB).

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

Demikian juga jika lahan yang dipakai untuk membangun kawasan hunian, walaupun sudah terdaftar kalau kemudian didirikan unit-unit rumah kemudian terjual serta diminati oleh konsumen, tidak dapat segera dibuatkan akte jual beli (AJB) karena sertipikat induknya belum dipecah. Pemecahan sertipikat induk milik pelaku pembangunan, umumnya dijanjikan kepada para konsumen yang sudah membeli bahkan meng huni unit rumah yang selesai dibangun, manakala seluruh unit di kawasan tersebut sudah laku seluruhnya. Tentu saja menghabiskan seluruh unit terjual seringkali membutuhkan waktu yang relatif cukup lama. Berdasarkan pola ini, pihak konsumen yang sudah membeli bahkan sudah meng huninya beserta keluarga, belum lagi mempunyai tanda bukti kepemilikan atas unit rumah itu, mengingat belum dapat dibuatkan akta jual beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

Memang harus diakui bahwa dengan dibangunnya sarana PPJB antara konsumen dengan pelaku pembangunan bukan berarti dari PPJB tersebut bakal melahirkan hak atas properti dalam tahap pembangunan yang dijadikan obyek transaksi. Hak yang lahir dari PPJB bagi konsumen hanya sebatas hak perorangan yang bersifat relatif dan bukan hak atas properti yang berupa hak kebendaan yang nantinya akan dijadikan obyek perjanjian kebendaan saat syarat administratif sudah terpenuhi sesuai tuntutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bagaimanapun, jenis hak atas suatu properti karena berkaitan dengan tanah, baru lahir manakala sudah dibuat perjanjian kebendaan, mengingat apa jenis haknya sudah ditentukan oleh penguasa sesuai aturan peraturan perundang-undangan yang sudah diterbitkan.

Undang-Undang Pokok Agraria dan aturan pelaksanaannya, yaitu UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, untuk bisnis properti dengan sistem *Pre project selling* belum mampu memberikan ruang gerak yang mapan sehingga dicarikan terobosan melalui asas kebebasan berkontrak dan Pasal 1339 KUH perdata sehingga muncul yang namanya PPJB yang umumnya dikemas dalam wujud kontrak baku.

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

Adanya pentahapan dalam transaksi rumah deret yang sudah dipasarkan oleh pihak pelaku pembangunan sejak tahap pembangunan melalui sarana PPJB merupakan masalah bagi konsumen pengguna rumah deret karena adanya ketidakpastian hukum. Hal ini disebabkan karena transaksi rumah deret pada tahap pembangunan, tidak bisa menggunakan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria serta aturan pelaksanaannya. Undang-Undang Pokok Agraria tidak mampu memberikan pelayanan terhadap kawasan hunian yang sedang dibangun sekaligus dipasarkan. Pada tahap ini konsumen berminat sehingga agar kegiatan bisnis tetap dapat berjalan maka dicarikan terobosan melalui Buku III KUH Perdata. Hal ini dimungkinkan karena adanya asas kebebasan berkontrak yang menjadi salah satu pilar penting dalam bidang perjanjian.

**c. Perlindungan Hukum Menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah**

PPJB tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, akan tetapi tetap tunduk pada ketentuan-ketentuan umum dalam Buku III KUH Perdata. Ketentuan khusus PPJB terdapat dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. PPJB menurut Permen tsb adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Menurut Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, rumah deret dapat dipasarkan pada saat dalam tahap proses pembangunan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (1). Pemasaran tsb harus memuat informasi Pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) harus memiliki paling sedikit:

- a. kepastian peruntukan ruang;

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan**

- b. kepastian hak atas tanah;
- c. kepastian status penguasaan Rumah;
- d. perizinan pembangunan perumahan atau Rumah Susun; dan
- e. jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin.

Kepastian peruntukan ruang dibuktikan dengan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang sudah disetujui Pemerintah Daerah. Kepastian hak atas tanah dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan. Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud maka pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah.

Kepastian status penguasaan rumah deret, diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik rumah yang terdiri atas status sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, dan sertipikat hak pakai untuk Rumah tunggal atau Rumah deret. Pengawasan terhadap persyaratan pemasaran dilakukan oleh perangkat daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah paling sedikit memuat identitas para pihak, uraian objek PPJB, harga rumah dan tata cara pembayaran, jaminan pelaku pembangunan, hak dan kewajiban para pihak, waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan dan berakhirnya PPJB dan penyelesaian sengketa. Pasal 12 ayat (1) menegaskan calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja.

Apabila terjadi pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli. Apabila pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pembeli maka jika pembayaran telah dilakukan pembeli paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, maka keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan atau jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi maka pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

### **KESIMPULAN**

Konsumen pembeli rumah deret, mendapat perlindungan hukum internal maupun eksternal. Perlindungan hukum internal diciptakan sendiri oleh para pihak atas dasar kata sepakat yang dituangkan dalam klausula-klausula dalam PPJB. Dengan membuat perjanjian atas dasar asas kebebasan berkontrak, para pihak bisa menyepakati dan melindungi kepentingan mereka sendiri. Perlindungan hukum internal ini bisa dibangun dengan baik sepanjang para pihak memiliki *bargaining position* yang berimbang.

Perlindungan hukum eksternal melalui regulasi. Perlindungan hukum eksternal bagi konsumen pembeli rumah deret terdapat dalam Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 bahwa rumah deret yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui PPJB jika sudah ada kepastian mengenai keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen), status pemilikan tanah tidak boleh bermasalah, kepemilikan ijin mendirikan bangunan, UU No. 8 Tahun 1999, memberikan perlindungan hukum bahwa jika konsumen dirugikan dapat menyelesaikan melalui pengadilan (litigasi) maupun di luar pengadilan (non litigasi) berdasarkan pilihan sukarela dari para pihak. Penyelesaian di luar pengadilan dapat dilakukan dengan memanfaatkan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bahwa sebelum melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) harus memiliki paling sedikit kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

penguasaan Rumah, perizinan pembangunan perumahan dan jaminan atas pembangunan perumahan dari lembaga penjamin dan menurut Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 konsumen berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja. Disini, konsumen dapat menyampaikan keberatannya jika tidak setuju dengan isi PPJB terutama jika ada klausula yang mengalihkan tanggung jawab (klausula eksonerasi) kepada konsumen.

### **REKOMENDASI**

Agar mempunyai payung hukum yang kuat maka segera dibuat undang-undang tentang *pre project selling*, juga penegakan hukum secara tegas bagi pelaku pembangunan jika melanggar syarat keterbangunan 20% (dua puluh persen).

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Badruzaman, Mariam Darius, *Perjanjian Baku (Standar) Perkembangannya di Indonesia*, Bandung, Alumni, 2010.
- Barkatullah, Abdul Halim, *Bisnis E-Commerce: Studi Sistem Keamanan dan Hukum di Indonesia*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Hakim, Abdul, *Perlindungan Hukum*, Yogyakarta, UGM, 1999.
- Isnaeni, Moch., *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, Revka Petra Media, Surabaya, 2018.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke-8, Kencana, Jakarta, 2013.
- Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Grasindo, 2000.
- Soefie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

### **Peraturan Perundang-Undangan :**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)  
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman  
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

**Tersedia di online :**

**<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>**

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Pemerintah Pangkas Backlog Perumahan, <http://www.perumnas.co.id/pemerintah-pangkas-backlogperumahan/>, Pemerintah Pangkas Backlog Perumahan diunduh tanggal 15 November 2017.