

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI CONDOTEL
MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

Suwardi*

suwardi@narotama.ac.id

Widyawati Boediningsih**

widyawati@narotama.ac.id

ABSTRACT

Efforts to protect the law for buyers of condotel units as consumers from developers, the legal aspects of buying and selling transfers must be fully understood by buyers. In the process of buying and selling fixed objects such as land, houses, apartments or other properties, they are bound by an agreement. The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is made to carry out a temporary binding before the official Sale and Purchase Deed (AJB) is made before the Land Deed Making Officer (PPAT). Generally, the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is made privately for a certain reason, such as the payment of the price has not been paid off. With the Sale and Purchase Binding Agreement, there are still frequent losses suffered by the buyer. This study aims to determine the legal protection for condotel buyers through PPJB. The method used in this paper is normative juridical, which refers to the legislation and literature study. The results of this study, that the Sale and Purchase Binding Agreement has been prepared by the developer or legal representative as a standard agreement whose contents are not in accordance with the terms of the standard agreement. Prior to the signing of the Sale and Purchase Agreement, prospective buyers are usually given the opportunity to read and study the draft of the Sale and Purchase Binding Agreement with the guidance of an officer.

Keywords: Legal Protection, Buyers, Condotel, PPJB.

ABSTRAK

Upaya perlindungan hukum bagi pembeli satuan unit condotel selaku konsumen dari pengembang, maka aspek hukum peralihan jual beli harus benar-benar dipahami oleh pembeli. Dalam proses jual beli benda tetap seperti tanah, rumah, apartemen ataupun properti lainnya, diikat dengan perjanjian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu, seperti pembayaran harga belum lunas. Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, masih sering terjadi adanya kerugian yang dialami pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli condotel melalui PPJB. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif, yang mengacu pada peraturan perundang-undangan dan studi pustaka. Hasil penelitian ini, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah disiapkan oleh pengembang atau kuasa hukum sebagai perjanjian baku yang isinya belum sesuai dengan syarat perjanjian baku. Sebelum penanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, biasanya calon pembeli

diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan dipandu petugas.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli, Condotel, PPJB.

1. PENDAHULUAN

Dalam dunia usaha, property sangat menarik minat masyarakat untuk memilikinya. Masyarakat umum sangat antusias untuk membeli hunian condotel, bahkan harus rela memesan atau indent dengan membayar sejumlah uang pengikat, meskipun bangunan masih dijanjikan oleh developer atau pengembang. Membeli secara indent kemungkinan risiko yang ditanggung pembeli terlalu besar, apabila developer ingkar janji.¹

Dalam Undang Undang Rumah Susun (disingkat UURS) Nomor 20 tahun 2011 Rusun Pasal 42 (1) dan Pasal 43 (2) telah ditetapkan ketentuan tentang pemasaran dan jual beli rumah susun. Pelaku pembangunan (pengembang) dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, maka pengembang harus sekurang-kurangnya memiliki beberapa persyaratan tentang :

- a. Kepastian peruntukan ruang
- b. Kepastian hak atas tanah
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun
- d. Perjanjian pembangunan rumah susun
- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin

Dalam pemasaran unit condotel, pengusaha *real estate* (developer) mempergunakan bentuk perjanjian baku secara *indent* yang dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Pemasaran dengan kondisi seperti ini, segala sesuatu yang dijanjikan pengembang dan/atau agen pemasarannya harus dibuat dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak yang bertransaksi, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat di hadapan notaris, setelah memenuhi beberapa persyaratan kepastian atas :

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Kepemilikan IMB;
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);

¹ Athalia Saputra. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan". Surabaya. 2018 *Unair*. volume 3 hal. 78.

e. Hal yang diperjanjikan.²

Objek penjualan oleh developer kepada calon pembeli, yang berupa satuan unit condotel meliputi : hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama di lingkungan bangunan condotel tersebut, yang sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dalam unit yang bersangkutan.

Draft PPJB tidak bisa dibawa pulang dan penjelasan yang diberikan juga terbatas dan singkat. Banyak pembeli yang “terpaksa” asal tanda tangan tanpa memahami substansinya secara jelas, padahal dalam PPJB tersebut banyak sekali klausul-klausul yang menimbulkan akibat hukum tertentu yang cenderung merugikan pembeli bila terjadi permasalahan di kemudian hari.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, merupakan perjanjian yang dilakukan sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan setelah seluruh pajak - pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lazim dikenal dengan istilah dibalik nama. Dengan selesainya dibalik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Konsekuensi Hukum Bagi Pengembang Satuan Rumah Susun, telah diatur dalam UURS Pasal 98, yaitu tentang larangan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan, atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud pada Pasal 43 ayat (2). Pelanggaran terhadap Pasal 98 akan mendapatkan sanksi berupa sanksi administratif sesuai dengan Pasal 108, dan sanksi pidana sesuai Pasal 110 yaitu : dalam hal pengembang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

²Triyanto, Habib Adjie, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Project Selling’, *Jurnal Res Judicata*, 1 (2018), 68

(PPJB) tidak sesuai dengan apa yang dipasarkannya atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud pada Pasal 43 ayat (2), akan di pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah).

Dasar hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen, secara umum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1) Umum.

Adalah ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian jual beli yang diatur dalam KUH Perdata. Pada dasarnya perjanjian dalam KUHPerdata menganut sistem terbuka yang memungkinkan para pihak membuat suatu perjanjian sesuai dengan kehendaknya yang lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak, yang mengandung arti bahwa setiap pihak dapat membuat suatu persetujuan dalam bentuk apapun secara sah sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kepentingan umum dan kesusilaan, mengikat para pihak -pihak yang menyetujuinya.

2) Khusus.

Dasar hukum khusus adalah ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian jual beli rumah yang diatur dalam peraturan di luar KUHPerdata yang meliputi :

- a. Undang-Undang No.1/2011 tentang Perumahan dan Pemukiman
- b. Undang-Undang No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen
- c. Kepmenpera No. 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Perjanjian Pengikatan Jual beli dapat dibuat di bawah tangan atau akta otentik di hadapan Notaris. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.

Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu:

1) Masalah pada tahap pra transaksi :

- a. Kebenaran klaim iklan/brosur perumahan.
 - b. Kelengkapan dokumen administrasi pada rumah yang ditawarkan.
- 2) Masalah pada tahap transaksi :
- a. Adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
 - b. Keseimbangan materi yang diatur secara detail.
 - c. Adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi PPJB apartemen.
- 3) Masalah pada Tahap Purna Transaksi :
- a. Penyerahan rumah dari developer kepada konsumen secara tepat waktu.
 - b. Penyerahan sertifikat rumah ketika konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah.
 - c. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur terealisasi.
 - d. Mutu bangunan.

Pada masa ini konsumen properti khususnya condotel tidak memiliki banyak peluang untuk mendapatkan informasi tentang status kepemilikan tanah, konstruksi bangunan, dan fasilitas-fasilitas lain yang melekat pada bangunan condotel, pengenaan pajak atas transaksi pembelian, dan informasi penting lainnya dari pengembang, sehingga pengembang mempermainkan kepentingan konsumen dengan mudah. Oleh karena itu diperlukan perlindungan hukum yang dapat melindungi kepentingan konsumen sebagai pembeli.

Berdasarkan permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sering merugikan pembeli, masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yakni : perlindungan hukum bagi pembeli condotel melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan yuridis normative dimana penulis melakukan penelitian dengan mengkaji peraturan perundang-undangan ataupun norma - norma hukum yang berada di masyarakat sebagai dasar berperilaku di dunia usaha dalam pemasaran condotel. Pendekatan penelitian adalah pendekatan perundangan-undangan terhadap Undang-Undang Nomor No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-

Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan juga pendekatan konsep dengan berpedoman pada konsep-konsep hukum dan doktrin di bidang hukum yang terkait dengan isu hukum yang dibahas.

3. PEMBAHASAN

Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Condotel

Tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli condotel antara developer dengan konsumen, dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran condotel oleh developer, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli, hingga pasca penyerahan condotel dari developer kepada pembeli. Pada dasarnya perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan bebas antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum (pemenuhan syarat subjektif) untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kepatutan, kesusilaan, ketertiban umum, serta kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat luas (pemenuhan syarat obyektif)³. Namun, adakalanya kedudukan kedua belah pihak dalam suatu negosiasi tidak seimbang, yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang “tidak selalu menguntungkan” bagi salah satu pihak.

Perjanjian merupakan sumber perikatan yang terpenting. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan bentuk perikatan dengan ketentuan waktu. Pengertian ketentuan waktu ialah suatu hal yang akan datang, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya.⁴

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) mencantumkan klausul-klausul yang pada intinya menetapkan waktu yang diperlukan bagi pengembang untuk menyelesaikan bangunan. Pihak pertama berjanji, pembangunan condotel dan izin layak huni telah diperoleh, waktu selesainya pembangunan dan penyerahan secara fisik akan dilakukan pada tanggal penyerahan.

³ Rahmani, Imanuel, ‘Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun’, 2018, I, *Jurnal Hukum Bisnis Commune*, 75.

⁴ Putro, Riswan Sendiko, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen”.2018, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/ KPTS/M/ 1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, pengembang dan konsumen masing-masing memiliki hak kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli, antara lain meliputi :

Kewajiban Developer :

a. Sebelum melakukan pemasaran perdana Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah tingkat II. Laporan tersebut harus dilampiri dengan :

- 1) Salinan surat persetujuan izin prinsip;
- 2) Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- 3) Bukti pengadaan dan perluasan tanah;
- 4) Salinan surat mendirikan bangunan;
- 5) Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari pemerintah daerah setempat.

Jika dalam jangka waktu 30 hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati atau Walikota maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

b. Menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain :

- 1) Sertifikat hak atas tanah;
- 2) Rencana tapak;
- 3) Gambar rencana arsitektur yang menunjukkan dengan jelas batas vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- 4) Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- 5) Gambar rencana secara jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- 6) Gambar rencana jaringan instalasi beserta perlengkapannya.

c. Menyelesaikan pembangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan.

d. Memperbaiki kerusakan secara terbatas yang terjadi dalam jangka waktu 100 hari setelah tanggal ditandatanganinya berita acara penyerahan satuan rumah susun dari pengusaha kepada pemesan.

- e. Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang dapat diketahui di kemudian hari.
- f. Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk.
- g. Mengasuransikan pembangunan apartemen selama pembangunan.
- h. Jika ada *Force Majeur* (keadaan memaksa) yang diluar kemampuan para pihak, pengusaha dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun.
 - i. Menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya di hadapan Notaris/PPAT, kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli dan biayanya ditanggung pembeli.
- j. Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna, dan jika Pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan untuk dapat menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 hari kalender terhitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Jika masih tidak terlaksana sama sekali, maka pengikatan jual beli batal demi hukum.

Kewajiban Pemesan calon Konsumen :

Pemesan mempunyai beberapa kewajiban dalam terjadinya perjanjian pengikatan jual beli antara lain yaitu :

- a. Menyatakan bahwa Pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk pada anggaran dasar perhimpunan penghuni dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
- b. Setiap Pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan dan biaya utilitas dan jika terlambat dapat dikenai denda;
- c. Yang menjadi tanggung jawab Pemesan meliputi :
 - 1) Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;
 - 2) Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;

- 3) Biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun, biaya pendaf taran jual beli atas satuan rumah susun;
- 4) Setelah akta jual beli ditandatangani tetapi sebelum mendapat Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun diterbitkan oleh Badan Pertanahan setempat :
 - Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman yang jumlahnya tidak lebih dari 1% dari harga jual.
 - Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris /PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuan.
 - Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman.

Hak Developer :

Developer dapat memindahkan Hak dan Kewajiban pengikatan jual-beli tersebut kepada pihak lain melalui pemberitahuan tertulis pada pembeli.⁵

- a. Developer berhak untuk menempati dan menggunakan sendiri ataupun menyewakan kepada pihak lain bagianbagian rumah susun yang di bangunnya.
- b. Developer berhak untuk memperoleh fasilitas kredit yang diperlukan untuk pembiayaan pembangunan rumah susun yang bersangkutan.
- c. Sebagai jaminan/agunan kredit pembiayaan pembangunan apartemen yang bersangkutan developer berhak untuk menggunakan tanah beserta bangunan yang masih akan dibangun.

Hak Pemesan calon konsumen :

- a. Calon konsumen berhak memiliki tanah bersama, tanah sesuai dengan daerah perencanaan yang digunakan perhitungan koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien luas bangunan (KLB) seperti yang ada di dalam blok plan.

⁵ Sinaga, Niru Anita.. “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian.” 2018, *Binamulia Hukum*, hal. 7.

- b. Calon konsumen berhak memakai benda bersama misalnya: fasilitas olah raga, sarana bermain bagi anak-anak, dan lain-lain yang terletak di atas tanah bersama.
- c. Calon konsumen berhak menggunakan fasilitas yang terdapat di dalam bangunan condotel (*tower*) misalnya koridor, lift, tangga, dan lain-lain.
- d. Calon konsumen berhak menjadi anggota Perhimpunan Penghuni condotel.

Dalam prakteknya tidak tertutup kemungkinan investor condotel (konsumen) masih belum mendapatkan kapastian hukum dalam transaksi jual beli dengan pengembang dalam investasi pembangunan condominium hotel (condotel) yang dijanjikan pengembang. Dalam perspektif hukum perjanjian, perikatan yang dilahirkan dari perjanjian dimaknai sebagai hubungan hukum dalam bidang harta kekayaan antara dua orang (atau lebih), dimana pihak yang satu wajib melakukan suatu prestasi, sedangkan pihak yang lain berhak atas prestasi. Artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada para pihak (prestasi kontra prestasi). Dengan kata lain perikatan melahirkan hak dan kewajiban pada pihak untuk dipatuhi dan membawa konsekwensi hukum bermuatan sanksi apabila dilanggar. Hak dan kewajiban para pihak, khususnya pihak penjual (pengembang) secara normative telah diatur dalam beberapa peraturan, antara lain terdapat dalam Undang-Undang Rumah Susun :

Terkait dengan masalah pemasaran, Pasal 42 mengatur :

- 1. Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan condotel dilaksanakan.
- 2. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan condotel dilakukan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki :
 - a. Kepastian peruntukan ruang.
 - b. Kepastian Hak Atas Tanah.
 - c. Kepastian status penguasaan rumah susun atau condotel.
 - d. Perijinan pembangunan rumah susun atau condotel dan.
 - e. Jaminan atas pembangunan rumah susun atau condotel dari lembaga penjaminan
- 3. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan condotel sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Terkait dengan persyaratan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pasal 43 mengatur :

1. Proses jual beli satuan unit condotel sebelum pembangunan satuan unit condotel selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris.
2. PPJB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
 - a. Status kepemilikan tanah.
 - b. Kepemilikan IMB.
 - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
 - d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
 - e. Hal yang diperjanjikan.

Terkait dengan pelaksanaan jual beli, Pasal 44 mengatur :

1. Proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan satuan unit condotel selesai dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
2. Pembangunan Condotel dinyatakan selesai sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan.
 - a. Sertifikat laik fungsi.
 - b. Sertifikat Hak Milik satuan unit Condotel atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan satuan unit Condotel.

Terkait dengan hal tersebut apabila penerapan dalam praktek menguraikan hak dan kewajiban penjual dan pembeli adalah sebagai berikut :

Hak pembeli antara lain :

1. Memperoleh jaminan bahwa satuan unit kondotel yang akan diperjual belikan bebas dari tuntutan pihak lain.
2. Memperoleh jaminan tanggungjawab penuh atas pembangunan satuan unit kondotel.
3. Memperoleh satuan unit kondotel sesuai denah dan bestek yang tertuang didalam lampiran yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian pengikatan jual beli.
4. Memperoleh fasilitas seperti free stay 21 days dalam satu tahun.
5. Memperoleh buy back guarantee, Return Of Investment.

Kewajiban Pembeli :

Membayar harga satuan unit kondotel dan pelunasannya sesuai dengan kesepakatan yang tertuang yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Kewajiban Penjual :

1. Bertanggungjawab penuh atas pembangunan condotel tersebut.
2. Menjamin kepada pembeli bahwa satuan unit condotel yang akan diperjual belikan bebas dari tuntutan pihak lain.
3. Memberikan fasilitas seperti *free stay 21 days* dalam satu tahun.
4. Memberikan *buy back guarantee, Return Of Investment*.

Hak Penjual :

Menerima uang pembayaran satuan unit condotel dan pelunasan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli, konsumen selaku pembeli satuan unit condotel sering mengalami kerugian karena wanprestasi yang dilakukan developer/pelaku usaha, sehingga wajar apabila terdapat tuntutan agar perilaku pelaku usaha tersebut diatur, dan pelanggaran terhadap peraturan tersebut dikenakan sanksi yang setimpal.

Tanggungjawab Pelaku Usaha (Developer) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perilaku pelaku usaha dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya inilah yang seringkali menimbulkan kerugian bagi konsumen. Berkaitan dengan strategi bisnis yang digunakan oleh pelaku usaha, ketika strategi bisnis hanya berorientasi pada kemampuan menghasilkan laba (*profit oriented*), maka konsumen harus waspada dalam membeli condotel yang ditawarkan pelaku usaha.

Berdasarkan hal ini maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen. Secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai akibat penggunaan

produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum. Pasal 1473 sampai dengan 1512 Kitab Undang Undang Hukum Perdata/ KUH Perdata, pasal-pasal tersebut mengatur perbuatan yang berkaitan dengan perlindungan kepada pembeli dan perlindungan kepada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian yang memuat berbagai kaidah hukum yang mengatur hubungan konsumen dan penyedia barang atau jasa konsumen.

Dalam hal pembeli telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan unit condotel, dapat dikatakan jual beli sudah terjadi. Menurut sistem jual beli yang diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika sejak tercapainya kata sepakat, meskipun bendanya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Sebenarnya dengan berlakunya hukum tanah nasional, menyebabkan segala sesuatu mengenai tanah dan yang berkaitan dengan tanah harus didasarkan pada hukum tanah nasional, karena tujuan dari adanya hukum tanah nasional, adalah untuk menciptakan unifikasi hukum dalam bidang pertanahan di seluruh Indonesia.⁶

Jual beli yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), walaupun telah disepakati oleh kedua belah pihak, namun pelaksanaannya tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang untuk pemindahan hak atas satuan unit condotel, yakni PPAT dan pembayaran lunas harganya serta penyerahan fisiknya juga belum dilakukan secara serentak pada saat itu, sehingga dengan demikian, dapat diartikan bahwa jual satuan unit condotel yang didasarkan pada penjualan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan konsepsi jual beli tanah yang terkandung dalam hukum tanah nasional (hukum positif). Hal tersebut sebenarnya tidak boleh dilakukan, apalagi mengingat besarnya risiko yang mungkin dapat terjadi dengan penjualan yang hanya berdasarkan pada suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

⁶ Amasangsa, Made Ara Denara Asia dan I Made Dedy Priyanto. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*. 2017

Dalam Undang Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, diketahui bahwa satuan unit condotel yang merupakan pemiliknya adalah perseorangan.⁷ Dalam hal satuan unit condotel terdapat perbedaan antara “pemilik unit condotel dengan penghuni” unit condotel dalam arti, bahwa ruang lingkup pengertian penghuni lebih luas dibandingkan dengan pengertian pemilik, karena penghuni itu dapat juga merupakan dan/atau merangkap sebagai pemilik, atau bisa juga sebagai penyewa unit condotel, sedangkan pemilik belum tentu merupakan penghuni pada unit condotelnya sendiri.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya tercantum bahwa pihak konsumen (pemilik) condotel menyetujui bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun akan dibentuk oleh badan pengelola (dalam hal ini pihak developer ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh developer sebagai pengelola), baik itu untuk satuan unit condotel, maupun untuk keseluruhan keperluan milik bersama. Dalam hal ini telah mulai terlihat, di mana dapat terjadi potensi konflik karena ketidakadilan dan/atau kecurangan yang dilakukan oleh developer ataupun badan pengelola condominium hotel (condotel) yang disebut sebagai operator terhadap pemilik unit condotel dimaksud, dikarenakan telah terjadinya perpindahan kuasa secara penuh pada saat penandatanganan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan memperhatikan hak dan kewajiban perhimpunan penghuni dan pihak badan pengelola, yang mengartikan bahwa pihak konsumen telah menyetujui segala hak dan kewajiban Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang juga dapat merupakan pihak developer dan/atau merangkap sebagai pengelola (operator yang di tunjuknya).⁸

Selain daripada itu patut dipertanyakan pula apakah kontrak atau perjanjian yang terdapat diantara pihak developer dengan badan pengelola yang ditunjuk sebagai operator apabila ada telah selaras dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan diperlukan transparansi mengenai Anggaran Dasar dan/atau Anggaran Rumah Tangga, nominal biaya sewa, biaya *service charge* dan lain sebagainya yang bentuk oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dengan memperhatikan perlindungan hukum pemilik satuan unit condotel yang dalam hal ini masih merupakan pihak konsumen. Untuk satuan unit condotel yang disewakan dan dioperasikan oleh pihak badan pengelola kepada

⁷ Supriyadi. “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Prespektif Hukum Pertanahan.” 2018 *Arena Hukum* 9:218.

⁸ Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun

penghuni (tenant/user), badan pengelola menetapkan harga sewa yang harus dibayarkan oleh penghuni condotel, untuk menggunakan seluruh perlengkapan yang terdapat pada setiap unit condotel yang disewanya, termasuk dan tidak terbatas juga pada segala fasilitas yang menjadi milik dan tanggung bersama. Sanksi-sanksi yang terdapat dalam tata tertib penghunian unit condotel, berlaku bagi seluruh penghuni condotel tersebut.

Hubungan antara penghuni atau penyewa (*tenant/user*) dalam hal condotel ini hampir tidak menyinggung pihak pemilik satuan unit condotel itu sendiri, dikarenakan satuan unit condotel dimaksud dioperasikan oleh pihak operator, dimana semua hal yang berkaitan dengan pengelolaan satuan-satuan unit condotel itu ditetapkan dan dijalankan oleh pihak operator secara mandiri, tanpa campur tangan dari pihak pemilik satuan unit condotel.⁹

Pengertian Developer (Pelaku Usaha) menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 3, yaitu : “Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.” Berdasarkan definisi, developer dapat dimasukkan dalam kategori pelaku usaha. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”¹⁰

Tanggungjawab developer sebagai pelaku usaha condotel, dalam pemenuhannya tidak lepas dari adanya ketentuan yang tercantum dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen. Pelaku usaha memiliki tanggungjawab memenuhi kewajiban seperti yang

⁹ Husin, Farid. “Perjanjian Kerjasama Antara Pelaku Pembangunan Rumah Susun Dengan Bank Terhadap Penjualan Rumah Susun Melalui Sistem Pre Project Selling.” 2017 *Jurnal Spirit Pro Patria* IV:31.

¹⁰ Kristiyanti, Cellin Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018,

diatur pada Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah sebagai berikut :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- d. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- e. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima dan dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi pelaku usaha selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 mengatur larangan pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :¹¹

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Demi menarik minat pembeli untuk menanamkan modalnya di condotel, pengembang atau manajemen condotel menawarkan janji-janji yang menarik perhatian konsumen untuk membelinya. Diantaranya adalah rental guarantee atau garansi sewa, maupun fasilitas menginap gratis kepada investor condotel. Standart rata-rata garansi sewa condotel berada diperkirakan antara 9% (Sembilan persen) per tahun atau 10% (sepuluh persen) per tahun. Sementara untuk hak menginap gratis selama setahun rata-rata diberikan selama 21 (duapuluh satu) sampai dengan 30 (tiga puluh) hari. Tingkat keuntungan yang dapat diharapkan ketika ada konsumen ataupun investor berinvestasi di condotel tingkat

¹¹ Riswan Sendiko Putro, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen”, (2018) Repository Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya 1, 3

keuntungan yang dapat diperoleh investor dapat mencapai 13% (tigabelas) persen per bulan.

Dalam rangka pemasaran satu unit condotel pihak developer melakukan promosi-promosi dengan cara-cara al:

1. Mengiklankan di beberapa media cetak seperti Koran, majalah, televisi dan radio serta mengedarkan brosur-brosur, phamflet-phamflet, poster-poster dan spanduk-spanduk yang berisikan tentang jenis dan spesifikasi satuan unit condotel yang akan dijual.
2. Mengadakan acara-acara/kegiatan-kegiatan liburan di lokasi yang akan dijadikan lokasi pembangunan condotel tersebut yang bersifat promosi yang mengundang perhatian masyarakat sekitar.
3. Memberikan diskon-diskon (potongan harga) khusus bagi para pembeli yang memesan pada tanggal-tanggal tertentu dan memberikan berbagai undian-undian berhadiah bagi para pembeli condotel tersebut secara berkala.

Jumlah condotel di Indonesia saat ini belum terlalu banyak, sementara potensi penyewanya yang besar. Suatu produk untuk sampai kepada konsumen tidak terjadi secara langsung tetapi melalui jalur pemasaran yaitu produsen dan atau media perantara. Dalam membangun condotel timbul permasalahan hukum, sehubungan dengan adanya spesifikasi bangunan yang cacat ataupun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan yang merugikan pihak konsumen, baik dalam arti finansial, maupun non financial. Contoh nyata yang terjadi dalam praktek, adanya wanprestasi dari pengembang, yaitu serah terima dan spesifikasi bangunan yang dilakukan tidak sesuai dengan iklan ataupun apa yang diperjanjikan, ataupun terdapat adanya wanprestasi dari pihak pengelola yang merugikan pihak pembeli, baik itu pemilikan ataupun penghuni condotel tersebut, dan lain sebagainya.¹²

Perlindungan hukum bagi pembeli condotel, mengenai kepemilikan dan penghunian harus diambil kejelasan siapa yang bertanggungjawab untuk perlindungan para pembeli yang telah terikat dalam transaksi jual beli. Tidak sedikit konsumen di Indonesia yang kurang mengerti hukum, oleh karena itu apabila ada konsumen yang dirugikan belum ada keberanian untuk mengambil langkah hukum. Hal inilah yang mengakibatkan para

¹² Khairunnisa Vinna. "Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara Pre Project Selling." 2018 .

pengembang berbuat curang dan tidak bertanggungjawab. Namun saat ini perlindungan terhadap konsumen lebih mendapat perhatian sesuai makin meningkatnya perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia (HAM).

Praktek monopoli dan tidak adanya perlindungan konsumen telah meletakkan posisi konsumen dalam tingkat terendah dalam menghadapi para pengembang. Oleh karenanya pihak konsumen yang dipandang lemah hukum perlu mendapat perlindungan lebih besar dibandingkan masa-masa lalu. Sehubungan dengan itu di berbagai Negara, khususnya di negara-negara maju dan di dunia internasional telah dilakukan pembaharuan - pembaharuan hukum yang berkaitan dengan tanggungjawab pengembang, terutama dalam rangka mempermudah pemberian kompensasi bagi konsumen yang menderita kerugian akibat bangunan condotel yang diperjual belikan sebagai suatu pertimbangan untuk melakukan investasi dalam bidang property.

Dasar hukum perlindungan konsumen di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Perlindungan konsumen yaitu “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”¹³

Upaya Hukum bagi pembeli untuk menegakkan haknya dalam jual beli satuan unit condotel adalah diciptakan hukum sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankannya dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Perlindungan hukum muncul terkait hubungan antara Pemerintah dengan rakyat yang diperintah sehingga muncul konsep perlindungan hukum bagi rakyat. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum harus dilaksanakan dan dijalankan.

Negara dapat mengaktualisasikan hak dan kewajiban mereka secara optimal dengan tertib dan optimal. Dari beberapa pengertian tentang perlindungan hukum yang telah di kemukakan di atas, maka secara garis besar dapat dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh pihak yang berwenang kepada semua pihak, untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang dimilikinya, dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

¹³ Rio Y. Pongantung, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”, 2018, *Lex Privatum* 183,184

Unsur-unsur yang terkandung dalam perlindungan hukum yaitu :

- a. Suatu jaminan yang diberikan oleh pihak yang berwenang
- b. Kepada semua pihak.
- c. Untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang di miliknya.
- d. Dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

Pembeli satuan unit Condotel sudah sewajarnya mendapatkan perlindungan hukum, karena dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan unit Condotel, pembeli belum memiliki hak sepenuhnya terhadap obyek jual beli. Pembeli memiliki hak sepenuhnya atas unit condotel apabila sudah dilakukan penandatanganan jual beli, sehingga pembeli yang sudah melakukan pembayaran angsuran atas obyek jual beli bisa mendapatkan kepastian hukum.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat para pihak dituangkan dalam “perjanjian baku” yaitu perjanjian ataupun klausula yang isinya tidak dinegosiasikan atau ditawarkan pihak lainnya. Perjanjian baku ini cenderung merugikan “pihak yang kurang dominan”. Secara sederhana perjanjian baku mempunyai ciri sebagai berikut :

1. Perjanjian dibuat secara sepihak oleh produsen yang posisinya relative lebih kuat dari konsumen.
2. Konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian.
3. Dibuat dalam bentuk tertulis dan missal.
4. Konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena terdorong karena kebutuhan.

Didalam perjanjian pengikatan jual beli unit condotel, dijelaskan bahwa dalam kurun waktu 2 (dua) tahun pengembang atau developer harus menyerahkan unit kondotel kepada pembeli. Apabila tidak dapat menyerahkan unit condotel sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, maka timbul akibat gagal penyerahan sesuai perjanjian. Apabila penyerahan tidak terlaksana, maka perjanjian jual beli yang telah dilaksanakan dapat dibatalkan. Jika terjadi pembatalan, maka pengembang atau developer wajib untuk menyerahkan uang yang telah diterima dari pembeli ditambah denda dan bunga setiap bulannya sesuai suku bunga yang berlaku.

Hal ini sering menimbulkan perselisihan dikemudian hari dari pihak pembeli yang merasa dirugikan, karena sudah melakukan kewajiban atas pembayaran namun sebaliknya pengembang melakukan wanprestasi serah terima dan pembeli menilai sanksi dan denda

untuk pengembang sangat ringan, daripada pembeli yang melakukan keterlambatan membayar cicilan, mendapatkan sanksi tegas dengan dikenakan denda berjalan setiap hari keterlambatan, dengan prosentase yang ditetapkan pengembang.

Penyelesaian perselisihan yang terjadi dapat dilakukan/dipilih melalui dua opsi yaitu : Penyelesaian melalui jalur non litigasi (*out of court dispute settlement*) dan Penyelesaian melalui jalur litigasi (*in court dispute settlement*). Penyelesaian melalui jalur litigasi diselesaikan secara damai antar para pihak, dengan atau tanpa kuasa atau pendamping masing-masing pihak, melalui perundingan secara musyawarah atau mufakat dan penyelesaian melalui lembaga atau institusi tertentu yaitu melalui peradilan umum dan melalui lembaga yang khusus dibentuk Undang-Undang yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi.

Penyelesaian sengketa/perselisihan konsumen melalui pengadilan (jalur litigasi) dimungkinkan apabila :

1. Para pihak belum memiliki upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan.
2. Upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau para pihak yang bersengketa.

4. PENUTUP

Kesimpulan

Pembelian unit condotel dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah memenuhi syahnya hukum perjanjian, yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, namun klausul yang terdapat dalam PPJB belum sesuai dengan Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan juga belum memenuhi aspek administrasi pertanahan nasional. Pembeli sebagai konsumen berhak mendapat perlindungan hukum dengan mendapat informasi yang jelas tentang hak dan kewajibannya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli; berhak menuntut ganti rugi jika developer selaku pelaku usaha melakukan wanprestasi; dan dapat menyelesaikan sengketa melalui jalur non litigasi dan jalur litigasi.

Saran

Sudah seharusnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk perjanjian baku diatur dalam Undang - Undang tersendiri seperti halnya di beberapa negara maju seperti Belanda, Amerika, Jepang. Harus dilakukan pengawasan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dapat dilakukan melalui dua cara, yakni : melalui pembentukan undang - undang yang secara khusus mengatur penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk bertransaksi, dan dengan membentuk lembaga yang bertanggungjawab mengontrol dan mengawasi dalam penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Amasangsa, Made Ara Denara Asia and I. Made Dedy Priyanto. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*. 2017
- Husin, Farid. "Perjanjian Kerjasama Antara Pelaku Pembangunan Rumah Susun Dengan Bank Terhadap Penjualan Rumah Susun Melalui Sistem Pre Project Selling." 2017 *Jurnal Spirit Pro Patria* IV:31.
- Khairunnisa, "Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara Pre Project Selling." 2018, *Vinna, Universitas Islam Indonesia*.
- Kristiyanti, Cellin Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Lintang Yudhantala, "Keabsahan kontrak Jual Beli rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling", 1 Januari 2017, Volume 32, Nomor 1, *Jurnal Hukum Yuridika*.
- Putro, Riswan Sendiko, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen". 2018, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*
- Rahmani, Imanuel, "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun", 2018, 1. *Jurnal Hukum Bisnis Commune*.
- Rio Y. Pongantung. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun", 2018, *Lex Privatum* 183,184
- Riswan Sendiko Putro, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen", *Repository, Universitas 17 Agustus 1945 2018 Surabaya*

Tersedia di online :<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Sinaga, Niru Anita.. “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian.” 2018, *Binamulia Hukum*.

Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, Wardani Rizkianti. “Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”. 2020, *Adil : Jurnal Hukum* 68, 70.

Supriyadi. “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Prespektif Hukum Pertanahan.” 2018 *Arena Hukum* 9:218.

Tedjosaputro, Liliana. “ Status Satuan Rumah Susun (Sarasun) yang Belum Bersertifikat Terhadap Pembeli, 2018, *Spektrum Hukum*.

Triyanto, Habib Adjie, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Project Selling’, 2018, 1, *Jurnal Res Judicata*.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/ KPTS/M/ 1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun