



Volume 32 No. 1, Januari 2017
DOI : 10.20473/ydk.v32i1.4793

Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Jalan Dharmawangsa Dalam Selatan
Surabaya, 60286 Indonesia, +6231-5023151/5023252
Fax +6231-5020454, E-mail: yuridika@fh.unair.ac.id
Yuridika (ISSN: 0215-840X | e-ISSN: 2528-3103)
by <http://e-journal.unair.ac.id/index.php/YDK/index> under a Creative
Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0
International License.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA



Article history: Submitted 22 November 2016; Accepted 08 January 2017; Available online 31 January 2017

KEABSAHAN KONTRAK JUAL BELI RUMAH SUSUN DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*

Lintang Yudhantaka

lintang.yudhantaka@gmail.com

Universitas Airlangga

Abstract

Nowadays, most of the developers use Pre Project Selling system in selling a flat. Pre Project Selling system is the selling before the property was constructed in which the property is still in the form of images or concepts. This system is always related with a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB). To make a PPJB, a requirements that regulated in Law Number 20 of 2011 about Flat should be fulfilled. If those requirements are not fulfilled, it will certainly has the potential to harming the parties, especially the purchaser. Usually, PPJB is a standard contract that was made unilaterally by the developer and tends to ignoring the interest of the purchaser. The objective of this research is to know about the validity of PPJB. This Article user descriptive analysis method. The conclusion is that PPJB is valid when the requirements in Law Number 20 of 2011 about Flat has been fulfilled.

Keywords: *Contract/agreement; Pre Project Selling; Validity; Liability.*

Abstrak

Dewasa ini, sebagian besar pengembang menggunakan sistem *Pre Project Selling* dalam menjual rumah susun. Sistem *Pre Project Selling* adalah penjualan sebelum bangunan selesai dibangun dimana bangunan ini masih berupa gambar atau konsep. Sistem ini selalu identik dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), untuk membuat PPJB, harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Jika dalam persyaratan tersebut tidak terpenuhi, tentunya akan berpotensi menimbulkan sebuah kerugian bagi para pihak, khususnya pembeli. Biasanya, PPJB merupakan kontrak baku yang dibuat secara sepihak oleh pengembang dan cenderung akan mengabaikan kepentingan pembeli. Dimana tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran tentang sebuah keabsahan dari PPJB. Yang khususnya menjual rumah susun. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, Sehingga memperlihatkan bahwa akibat hukumnya PPJB dikatakan sah ketika memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Kata Kunci: Kontrak/perjanjian; *Pre Project Selling*; Keabsahan; Tanggung Gugat.

Pendahuluan

Perkembangan pembangunan di kota-kota besar setiap tahunnya mengalami peningkatan dengan cepat. Hal tersebut berbanding lurus dengan meningkatnya kepadatan wilayah di kota-kota besar. Akibat dari meningkatnya kepadatan wilayah di kota-kota besar ini, menyebabkan masyarakat di perkotaan semakin kesulitan dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokoknya, yaitu kebutuhan akan papan yang

dalam hal ini untuk memiliki rumah tinggal. Banyaknya permintaan rumah tinggal dengan lahan yang semakin terbatas terutama di daerah perkotaan memberikan peluang bisnis bagi pelaku usaha di bidang perumahan, atau bisa disebut dengan pengembang (*developer*). Dengan keterbatasan yang seperti ini, membuat para pengembang menciptakan berbagai solusi untuk menyiasatinya. Salah satunya yaitu dengan cara melakukan pembangunan rumah susun.¹

Pengaturan terkait rumah susun diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun). Dalam penelitian ini, yang akan dijadikan sebagai fokus pembahasan adalah jenis rumah susun komersial, seperti apartemen dan kondominium. Dipilihnya jenis rumah susun komersial dikarenakan apartemen dan kondominium merupakan tipe rumah hunian yang sedang berkembang pesat saat ini. Selain itu, dewasa ini yang sering memunculkan permasalahan hingga merugikan pembeli adalah jenis rumah susun komersial itu sendiri. Terdapat 2 (dua) jenis bukti kepemilikan rumah susun yaitu Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun dan Surat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun.²

Rumah susun yang memiliki konsep hunian bertingkat dianggap lebih praktis dan efisien di kota besar yang memiliki jumlah penduduk tinggi namun dengan lahan yang sangat terbatas. Saat ini telah berkembang suatu kebiasaan di dunia bisnis perumahan untuk memasarkan rumah susun yang sedang dibangun atau bahkan belum dibangun, yaitu penjualan dengan sistem *Pre Project Selling*. Sebenarnya sistem penjualan seperti ini sudah dikenal di Eropa, salah satunya di Perancis. Sejak tahun 1967, hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian yang khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a*

¹ Urip Santoso, 'Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Nasional (Suatu Kajian Tentang Pemilikan, Peralihan Dan Pembebanan Hak)' (2003) 18 Yuridika.[196].

² Rizky Ayu Nataria El Chidtian, 'Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Yang Berasal Dari Perjanjian Bangun Guna Serah Atas Tanah Hak Pengelolaan' (2013) 28 Yuridika. [621].

building to be constructed/vente d'immeuble a`construire).³ Berdasarkan perjanjian tersebut, pembeli akan membayar sejumlah uang awal kepada pengembang diikuti dengan pembayaran yang berturut-turut seiring dengan berjalannya pembangunan, kemudian pembeli akan menjadi pemilik bangunan secara bertahap, dan pembeli dilindungi oleh hukum manakala bangunan tidak selesai dibangun oleh pengembang. Alasan mengapa pengembang diperbolehkan menerima uang dan angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai adalah untuk memastikan bahwa pengembang dalam posisi dapat membiayai pembangunan gedung. Pengembang dapat meminjam lebih mudah dari lembaga keuangan dan pengembang kemudian dapat membayar kontraktor bangunan dengan uang yang diperolehnya dari pembeli.⁴

Untuk Indonesia, penjualan dengan sistem *Pre Project Selling* dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni.⁵ PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. AJB ini merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.⁶ AJB inilah yang nantinya akan digunakan untuk pengajuan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lebih dikenal dengan istilah balik nama. Dengan selesainya proses balik nama, maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan telah berpindah dari penjual kepada pembeli.

PPJB ini merupakan perjanjian standar yang umumnya dibuat oleh pengembang. Mengingat yang membuat PPJB adalah pengembang, tentunya ada kecenderungan faktor subyektif yang menguntungkan pengembang dan dapat

³ Cornelius Van Der Merwe, *European Condominium Law*, (Cambridge University Press 2015).[98].

⁴ *ibid.*[100].

⁵ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Citra Aditya Bakti 2000).[78].

⁶ Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

merugikan pembeli. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Banyak informasi yang tidak diberikan secara terbuka pada saat proses PPJB, misalnya terkait status kepemilikan tanah, spesifikasi bangunan, bagaimana jika terjadi keterlambatan penyerahan dan pelanggaran hak-hak kolektif pembeli yang dilakukan oleh pihak pengembang, misalnya terkait lahan parkir, taman, serta fasilitas-fasilitas lain yang diperjanjikan.

Pada dasarnya kontrak jual beli identik dengan sebuah aktivitas bisnis. Terkait hubungannya dengan kegiatan bisnis, kontrak jual beli berfungsi untuk mengamankan transaksi.⁷ Dalam membuat suatu kontrak atau perjanjian, para pihak hendaknya senantiasa memperhatikan aspek kontraktual yang membingkai aktivitas bisnis mereka. Pada dasarnya perjanjian tersebut akan melindungi proses bisnis para pihak apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Apabila perjanjian tersebut ingin dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya dengan baik dan lancar, maka haruslah dibuat secara sah. Jika dibuat secara tidak sah, maka akan menimbulkan akibat hukum tersendiri dan akan menimbulkan sengketa bagi para pihak di kemudian hari. Begitu pula dalam hal jual beli rumah susun, tentu juga ada syarat-syarat yang harus diperhatikan agar membuat perjanjian jual beli tersebut dapat dikatakan sah. Berdasarkan pendahuluan di atas, maka isu hukum yang diangkat adalah keabsahan kontrak jual beli rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* beserta akibat hukumnya.

Konsep *Pre Project Selling*

Strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para pengembang. Biasanya rumah susun yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah rumah susun saja, perizinan yang diwajibkan belum tuntas diurus, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya berada

⁷ Agus Yudha Hernoko, 'Azas Proporsionalitas Sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak' (2007) XII Perspektif <http://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/285/pdf_35>.[241].

dimana. Strategi pemasaran rumah susun seperti ini dalam praktik dikenal dengan istilah *Pre Project Selling*.⁸

Strategi pemasaran dengan *Pre Project Selling* dianggap lebih rasional dan menguntungkan bagi pengembang karena dapat memanfaatkan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli sebagai modal dalam melakukan pembangunan. Hal ini terdapat kepercayaan antara pengembang dan pembeli, yaitu pengembang percaya bahwa pembeli akan melunasi pembayaran sesuai dengan yang mereka sepakati.⁹ Secara yuridis formal pola penjualan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* tidak dilarang. Dalam UU Rumah Susun pun memberikan sarana untuk dilakukannya pemasaran yang seperti itu. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 42 ayat 1 UU Rumah Susun, yang menyatakan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun selesai dilaksanakan. Ketentuan yang mengatur secara spesifik terkait *Pre Project Selling* memang belum ada, oleh karena itu landasan utama sebagai penentuan hak dan kewajiban para pihak terletak pada kebebasan berkontrak, sedangkan mekanisme penentuan hak dan kewajiban para pihak dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹⁰

Terciptanya PPJB maka para pihak (calon pembeli dan calon penjual) saling menyatakan kehendaknya untuk nantinya melangsungkan jual beli yang sesungguhnya.¹¹ Dalam ruang lingkup hukum perjanjian, PPJB ini termasuk dalam perjanjian *obligatoir*. Dimaksud perjanjian obligatoir disini ialah ketika suatu perjanjian telah sah, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, namun baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban saja serta pada taraf tersebut belum terjadi adanya perpindahan hak milik.¹² Diperlukan perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian

⁸ Yohanes Sogar Simamora, 'Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan Di Indonesia' (Universitas Airlangga Surabaya 1996).[13].

⁹ Purbandari, 'Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling' (2013) 29 Widya.[13].

¹⁰ Yohanes Sogar Simamora.*Loc. Cit.*

¹¹ J. Andy Hartanto, 'Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dan Peralihannya Melalui Jual Beli' (Universitas Airlangga 2015).[106].

¹² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Citra Aditya Bakti 1999).[31].

kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) untuk dapat dilakukannya penyerahan (*levering*) agar terjadi perpindahan hak milik. Begitu pula dengan PPJB yang baru hanya memuat hak dan kewajiban para pihak saja. Untuk peralihan haknya barulah diterbitkan perjanjian lain yang disebut dengan AJB. Itulah mengapa PPJB ini termasuk dalam kategori perjanjian obligatoir.

Keabsahan dalam Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem *Pre Project Selling*

Keabsahan suatu perjanjian merupakan hal yang penting dalam hukum perjanjian karena hal ini menjadi penentu dalam proses hubungan hukum para pihak selanjutnya. Sebagaimana diketahui bahwa dalam dunia bisnis, perjanjian merupakan instrumen penting yang senantiasa membingkai hubungan hukum dan mengamankan transaksi para pihak.¹³ Suatu perjanjian dikatakan dapat melindungi proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara sah. Agar dapat dikatakan berlaku secara sah maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*Kesepakatan/toestemming*);
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan (*Kecakapan/bekwaamheid*);
- c. Suatu hal tertentu (*Objek tertentu/een bepaald onderwerp*);
- d. Suatu sebab yang diperbolehkan (*Kausa/oorzaak*).

Adapun syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁴ Tidak dipenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW, baik syarat subjektif maupun syarat objektif,

¹³ Agus Yudha Hernoko, 'Keseimbangan Versus Keadilan Dalam Kontrak (Upaya Menata Struktur Hubungan Bisnis Dalam Perspektif Kontrak Yang Berkeadilan)' <<http://repository.unair.ac.id/40106/1/gdlhub-gdl-grey-2016-hernokoagu-40586-pg.05-16-h.pdf>> accessed 10 January 2017.[22].

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 2014).[17].

akan mempunyai akibat-akibat sebagai berikut:¹⁵

- a. Non-eksistensi, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.
- b. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) – (Pasal 1320 BW syarat pertama dan kedua), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan; dan
- c. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau kausanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 BW syarat ketiga dan keempat), berarti hal ini terkait dengan unsur objektif, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa syarat sahnya perjanjian ini bersifat kumulatif. Artinya seluruh persyaratan tersebut harus dipenuhi agar perjanjian itu menjadi sah, dengan konsekuensi tidak dipenuhi satu atau lebih syarat dimaksud akan menyebabkan perjanjian tersebut dapat diganggu gugat keberadaannya (batal/*neitig* atau dapat dibatalkan/*vernietigbaar*).¹⁶ Berikut akan dijelaskan satu per satu mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW dikaitkan dengan PPJB dalam konteks jual beli rumah yang menggunakan sistem *Pre Project Selling*.

Kesepakatan dalam perjanjian adalah wujud dari suatu persesuaian kehendak antara dua pihak atau lebih mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakan dan kapan akan dilaksanakan, serta siapa yang harus melaksanakan. Intinya adalah para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” dengan pernyataan pihak yang lain.¹⁷ Oleh sebab itu, pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak, yang mana dalam hal ini pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*) dan pernyataan pihak yang menerima

¹⁵ J. Nieuwenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Penerjemah: Djasadin Saragih ed, Fakultas Hukum Universitas Airlangga 1985).[1].

¹⁶ Agus Yudha Hernoko, ‘Keseimbangan Versus Keadilan Dalam Kontrak (Upaya Menata Struktur Hubungan Bisnis Dalam Perspektif Kontrak Yang Berkeadilan)’. *Op.Cit.*[199].

¹⁷ J. Nieuwenhuis. *Op.Cit.*[2].

tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).¹⁸

Di samping itu perlu diperhatikan pula hal-hal yang dapat menyebabkan kesepakatan para pihak menjadi tidak sah yaitu karena adanya cacat kehendak. Berdasarkan Pasal 1321 BW, kesepakatan yang dibuat para pihak menjadi tidak sah apabila dapat dibuktikan terjadinya kesepakatan tersebut dikarenakan adanya cacat kehendak yang dapat berupa kekhilafan, paksaan, maupun penipuan. Namun seiring berjalannya waktu, jenis-jenis cacat kehendak tidak hanya seperti apa yang disebutkan dalam Pasal 1321 BW saja, namun ada satu jenis baru lagi dalam cacat kehendak yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dapat disimpulkan bahwa cacat kehendak meliputi kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Dikatakan ada unsur kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*) manakala seseorang ketika membuat perjanjian tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.¹⁹ Kesesatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1322 BW meliputi kesesatan mengenai orangnya (*error in persona*) dan kesesatan mengenai hakikat benda yang diperjanjikan (*error in substantia*).²⁰ Contoh dari kesesatan mengenai orangnya, misalnya seseorang membuat perjanjian dengan pesepak bola terkenal yang disangka Ronaldinho, ternyata kemudian bukanlah Ronaldinho melainkan Ronaldikin, tetapi wajahnya mirip. Lalu contoh dari kesesatan mengenai hakikat benda yang diperjanjikan, misalnya kontrak jual beli suatu lukisan yang disangka lukisan tersebut ciptaan Leonardo Da Vinci, ternyata lukisan tersebut adalah tiruannya.

Mengenai paksaan (*dwang*) yang diatur dalam Pasal 1324–1327 BW, dikatakan timbul apabila seseorang tergerak untuk menutup perjanjian (memberikan kesepakatan) di bawah ancaman yang bersifat melanggar hukum.²¹ Ancaman dapat

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (Alumni 1983).[98].

¹⁹ Munir Fuady.*Op.Cit.*[42].

²⁰ Mariam Darus Badruzaman.*Op.Cit.*[100].

²¹ Agus Yudha Hernoko, 'Keseimbangan Versus Keadilan Dalam Kontrak (Upaya Menata Struktur Hubungan Bisnis Dalam Perspektif Kontrak Yang Berkeadilan)'.*Op.Cit.*[171].

bersifat melanggar hukum dalam dua hal, yaitu:²²

- a. Sesuatu yang diancamkan tersebut memang melanggar hukum (misal pembunuhan, penganiayaan, laporan palsu);
- b. Sesuatu yang diancamkan tersebut tidak melanggar hukum, tetapi ancaman tersebut dimaksudkan untuk mencapai sesuatu yang tidak dapat menjadi hak pelakunya. (misal Pamungkas berhutang pada Kinan. Lalu Kinan meminta tanah yang dimiliki Pamungkas. Apabila Pamungkas tidak menyerahkan tanahnya, Kinan mengancam akan menggugat Pamungkas ke pengadilan untuk membayar hutangnya. Karena ancaman tersebut, akhirnya Pamungkas menyetujui untuk memberikan tanahnya kepada Kinan).

Sedangkan yang dimaksud dengan penipuan (*bedrog*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1328 BW adalah suatu tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sehingga menyebabkan pihak lain dalam perjanjian tersebut telah menandatangani perjanjian tersebut, padahal tanpa tipu muslihat tersebut, pihak lain itu tidak akan menandatangani perjanjian yang bersangkutan.²³ Tipu muslihat yang dimaksud haruslah bersifat substansial. Jadi apabila ada penjual yang memuji produknya sendiri, misalnya seperti “KLIR, shampo anti ketombe No. 1 di Indonesia”, padahal produk tersebut kenyataannya tidak sesuai dengan apa yang dikatakannya, hal tersebut belum termasuk sebagai penipuan. Lain halnya ketika penjual tersebut mengatakan bahwa produknya itu berasal dari luar negeri, padahal sebenarnya merupakan produk lokal yang kualitasnya jauh di bawah standar, bahkan hingga memalsukan surat-suratnya (misal produk tersebut bersertifikat resmi padahal itu adalah barang tiruan), maka tipu muslihat tersebut sudah dianggap substansial, dan dapat dikategorikan sebagai penipuan sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Penekanannya terletak pada rangkaian tipu muslihat yang menggerakkan orang lain untuk bersepakat, dan sebaliknya tidak akan bersepakat atau mengajukan penawaran lain seandainya tahu adanya penipuan tersebut.²⁴

²² J. Nieuwenhuis. *Op.Cit.*[19].

²³ Munir Fuady. *Op.Cit.*[38].

²⁴ Agus Yudha Hernoko, ‘Keseimbangan Versus Keadilan Dalam Kontrak (Upaya Menata Struktur Hubungan Bisnis Dalam Perspektif Kontrak Yang Berkeadilan)’. *Op.Cit.*[172].

Lalu terkait penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sebenarnya ini merupakan unsur baru pada cacat kehendak yang diatur dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) di Belanda. Penyalahgunaan keadaan yang merugikan salah satu pihak pada prinsipnya merupakan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain. Menurut van Dunne, penyalahgunaan kesempatan ini dibedakan dalam dua hal, yaitu:²⁵

- a. Penyalahgunaan keunggulan ekonomi, apabila salah satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak lain, sehingga pihak lain tersebut terpaksa mengadakan kontrak (misal: dalam beberapa kasus hubungan bank-nasabah).
- b. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif (misal: hubungan dokter-pasien; advokat-klien) atau keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan (misal: gangguan jiwa, tidak berpengalaman, atau kurang pengetahuan).

Sebagai contoh, dalam hal disepakatinya suatu PPJB yang mengandung klausula baku oleh pembeli karena terdesak oleh kebutuhan sehingga tidak ada pilihan lain, merupakan kesepakatan yang diberikan seolah-olah secara terpaksa. Meskipun demikian, jika kita kembali menelaah unsur pembentukan PPJB dengan klausula baku itu sendiri yang merupakan hasil kewenangan secara sepihak oleh pihak pengembang yang mempunyai posisi dominan dalam hal pemahaman terkait objek perjanjian, maka seharusnya yang mampu mengontrol pemenuhan kebutuhan pembeli adalah pihak yang membuat kontrak baku itu sendiri, dalam hal ini adalah pengembang. Hal demikian merupakan bentuk dari adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang mana terjadi hilangnya kebebasan dari pembeli dalam menyepakati kontrak baku.²⁶

Untuk peraturan di Indonesia, meskipun ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) belum masuk dalam sumber hukum positif, namun praktik yurisprudensi (secara implisit) telah menerimanya sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 1904 K/Sip/1982 (Luhur Sundoro/Ny. Oei Kwie

²⁵ *ibid.*[177].

²⁶ Faizal Kurniawan dan Ayik Parameswary, 'Konstruksi Hukum Perlindungan Adhered Party Dalam Kontrak Adhesi Yang Digunakan Dalam Transaksi Bisnis' (2014) XIX Perspektif.[147].

Lian c.s.) dan No. 3431 K/Sip/1985 (Sri Setyaningsih/Ny. Boesono c.s.). Putusan tersebut pada prinsipnya menyatakan bahwa pernyataan kehendak yang diberikan sehingga melahirkan kontrak, apabila dipengaruhi ‘penyalahgunaan keadaan’ oleh pihak lain merupakan unsur cacat kehendak dalam pembentukan kontrak.²⁷

Sementara dalam PPJB, sepakat yang dinyatakan oleh para pihak dibuktikan dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut. PPJB tersebut merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan pembeli, di mana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah/satuan rumah susun dan tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya.²⁸ Jadi dapat disimpulkan kesepakatan antara para pihak dalam PPJB ini lahir pada saat ditandatanganinya PPJB tersebut oleh para pihak, yakni pengembang dan pembeli. Para pihak dianggap mengerti isi dari perjanjian tersebut dan menerima semua syarat yang dikehendaki oleh para pihak. Pembeli dianggap menerima penawaran (*acceptatie*) dari penawaran (*offerte*) pengembang atas objek perjanjian yang dalam hal ini tanah beserta bangunannya serta harga yang harus dibayarkan dan akan melaksanakan jual beli manakala barang yang disepakati tersebut telah selesai yang tentunya beserta persyaratan lain yang melekat atasnya serta membayar harga yang telah disepakati.

Untuk membuat suatu perjanjian, para pihak yang membuatnya haruslah cakap menurut hukum. Berdasarkan peraturan yang berlaku, setiap orang pada dasarnya cakap (berwenang) untuk membuat perjanjian kecuali mereka yang masuk dalam kategori sebagai berikut (*vide* Pasal 1329 jo. 1330 BW):²⁹ Pertama,

²⁷ *ibid.*

²⁸ Yusuf Shofie. *Op.Cit.*[76].

²⁹ Selain 2 (dua) kriteria sebagaimana yang telah dijelaskan sebenarnya ada kriteria ketiga, yaitu orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu. Namun untuk substansi ini dapat dikatakan tidak berlaku lagi dikarenakan ada beberapa ketentuan yang menyebabkan kriteria ini dihapus. Pertama ialah Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 yang menyatakan istri tetap cakap berbuat dengan mencabut ketentuan dalam Pasal 108 dan 110 BW. Lalu dalam Pasal 31 UUP juga dijelaskan bahwa suami adalah kepala keluarga dan istri adalah ibu rumah tangga, tetapi masing-masing pihak mempunyai kedudukan yang seimbang, dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

orang-orang yang belum dewasa. Lahirnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang perkawinan (selanjutnya disebut dengan UUP), memberikan ketentuan bahwa seseorang dikatakan dewasa ketika telah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah kawin sebagaimana yang diatur dalam Pasal 47 jo. 50 UUP. Hal ini juga dipertegas oleh Mahkamah Agung RI melalui Petunjuk MA No. MA/Pemb/0807/75 dan Putusan MA No. 477K/Sip/1976, tanggal 13 Oktober 1976.³⁰ Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Menurut Pasal 433 BW, orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah orang yang dungu (*onnoozelheid*), orang gila (tidak waras pikiran), orang yang mata gelap (*razernij*), orang yang boros. Mereka tetap ditaruh di bawah pengampuan, sekalipun kadang-kadang mereka dapat bertindak seperti orang yang cakap berbuat.³¹ Syarat-syarat subjek perjanjian yang dianggap cakap sebagaimana yang telah dijelaskan di atas haruslah dipenuhi oleh para pihak dalam pembuatan PPJB, karena apabila syarat kecakapan ini tidak dipenuhi, maka PPJB tersebut akan berakibat dapat dibatalkan.

Jika dikaitkan dengan pembangunan rumah susun, diatur pula mengenai siapa saja yang cakap (berwenang) dan dapat dikatakan sebagai pengembang atau pelaku pembangunan rumah susun. Status hak atas tanah tempat berdirinya rumah susun nanti bergantung kepada siapa yang menjadi pelaku pembangunan rumah susun. Perlu diketahui bahwa pembangunan rumah susun dapat dilakukan oleh orang perseorangan, badan hukum, maupun pemerintah, yang diantaranya yaitu apabila pembangunan dilakukan oleh:³²

- a. Perorangan warga negara Indonesia, maka status hak atas tanahnya yaitu Hak Milik, HGB di atas tanah negara, atau Hak Pakai di atas tanah negara;
- b. Perorangan orang asing yang berkedudukan di Indonesia, maka status hak atas tanahnya yaitu Hak Pakai atas tanah negara;
- c. Badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), maka status hak atas tanahnya yaitu HGB di atas tanah negara atau Hak Pakai di atas tanah negara;

³⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian* (Citra Aditya Bakti 1992).[279].

³¹ Munir Fuady, *Op.Cit.*[70].

³² Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Kencana Prenadamedia Group 2014).[413-414].

- d. BUMN yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), maka status hak atas tanahnya yaitu HGB di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan;
- e. Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, maka status hak atas tanahnya yaitu Hak Pakai di atas tanah negara;
- f. Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Badan Otorita. maka status hak atas tanahnya yaitu Hak Pakai di atas tanah negara.

Salah satu pihak yang dapat menjadi pelaku pembangunan rumah susun adalah badan usaha swasta yang berbentuk badan hukum Indonesia. Jika kita menilik dari segi permodalan untuk pembangunan rumah susun, tidak ada larangan dalam keikutsertaan modal asing.³³ Akan tetapi, hendaknya perlu diingat ketentuan dalam Pasal 5 ayat 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan yang menyatakan bahwa badan penyelenggara pembangunan perumahan harus berbentuk badan hukum yang didirikan di Indonesia, berkedudukan di Indonesia, dengan ketentuan bahwa jika badan tersebut bermodal asing, maka harus berbentuk suatu perusahaan campuran atau patungan (*joint venture*) dengan modal nasional, sesuai dengan kebijaksanaan penanaman modal yang ditetapkan oleh Pemerintah. Konklusi yang dapat diambil ialah bahwa bagi badan penyelenggara pembangunan rumah susun yang dimiliki oleh swasta, maka modalnya dapat berupa modal nasional atau modal campuran antara nasional dan asing atau 100% (seratus persen) modal asing dengan syarat bahwa badan swasta tersebut merupakan badan hukum Indonesia.³⁴

Untuk jenis rumah susun komersial, pelaku pembangunannya dapat dilaksanakan oleh setiap orang. Setiap orang yang dimaksud di sini yaitu orang perseorangan maupun badan hukum. Untuk pembangunan rumah susun komersial, pelaku pembangunan rumah susun tersebut wajib menyediakan rumah susun

³³ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman* (Bayumedia 2004), [22-23].

³⁴ *ibid.*

umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Kewajiban tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama. Apabila pelaku pembangunan rumah susun komersial tersebut mengingkari kewajibannya, maka ia akan dapat dikenai sanksi administratif yang di antaranya berupa: pencabutan IMB, pencabutan sertifikat laik fungsi, pencabutan SHMSRS, perintah pembongkaran bangunan rumah susun, pencabutan izin usaha, dan bentuk sanksi administrasi lainnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 108 ayat 1 UU Rumah Susun. Selain itu juga dapat dikenai sanksi pidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun atau denda paling banyak Rp. 20.000.000.000,00 (duapuluh milyar rupiah). Maksud dari suatu hal tertentu sebagaimana syarat ketiga dalam Pasal 1320 BW adalah objek dari sebuah perjanjian. Jadi dalam membuat suatu perjanjian harus ada objek yang diperjanjikan.

Berkaitan dengan syarat pertama, tanah beserta bangunan tersebut harus dapat diperjual-belikan. Misalnya, tanah dan bangunan tersebut bukan merupakan objek sengketa. Apabila merupakan objek sengketa, tentunya tidak dapat diperjualbelikan. Syarat kedua, tanah dan bangunan tersebut harus jelas jenisnya. Misalnya akan didirikan di atas tanah yang berstatus Hak Milik, HGB atau Hak Pakai di atas tanah negara, maupun HGB atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan. Syarat ketiga, jumlahnya dapat pula ditentukan. Misalnya berapa unit, berapa kavling, luas tanah beserta bangunannya, yang semuanya disebutkan dalam PPJB tersebut. Syarat keempat, bangunan yang akan ada tersebut ternyata diperkenankan oleh Pasal 1334 ayat 1 BW yang mana pada intinya menjelaskan bahwa barang-barang yang akan ada di kemudian hari dapat menjadi objek dari suatu perjanjian. Begitu pula dijelaskan dalam Pasal 42 UU Rumah Susun yang intinya memperbolehkan untuk dilakukannya pemasaran meskipun pembangunan rumah susun belum dilaksanakan. Syarat terakhir, yaitu tidak melanggar ketentuan bahwa objek tersebut masih ada dalam warisan yang belum terbuka.

Apabila semua syarat tersebut di atas telah terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa PPJB tersebut mempunyai objek yang dapat ditentukan yang merupakan

salah satu syarat sahnya suatu perjanjian. Namun jika tidak terpenuhi, maka PPJB tersebut tidak mempunyai objek yang dapat ditentukan sehingga tidak memenuhi salah satu syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu syarat adanya suatu hal tertentu, yang mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Selain itu perlu diketahui pula bahwa meskipun yang menjadi objek dalam PPJB ini tentunya adalah tanah dan rumah susun, namun tidak semua jenis tanah dapat didirikan sebuah rumah susun. Melainkan hanya beberapa jenis tanah dengan status hak tertentu saja. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 17 UU Rumah Susun, bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, HGB atau Hak Pakai di atas tanah negara, dan HGB atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan. Hak atas tanah yang mana yang paling tepat untuk rumah susun yang akan dibangun tergantung pada status penyelenggara pembangunan atau pengembangnya.

Dalam rangka melindungi kepentingan dari pihak pembeli selaku konsumen satuan rumah susun, khusus bagi para pengembang (*developer*) yang membangun di atas HPL, wajib menyelesaikan secara tuntas status HGB di atas HPL tersebut sebelum boleh menjual satuan rumah susun (*sarusun*). Penyelesaian status HGB di atas HPL sebelum *sarusun* dapat dijual disebabkan karena Hak Milik atas *sarusun* meliputi juga hak atas tanah bersama, di samping itu HPL tidak dapat dimiliki oleh perorangan melainkan hanya dapat dipunyai oleh BUMN, lembaga, atau instansi pemerintah.³⁵ Pada rumah susun yang dibangun di atas tanah HPL, pengembang harus menyelesaikan status HGB sebelum satuan rumah susunnya dijual (Pasal 22 ayat 3 UU Rumah Susun jo. Pasal 38 ayat 2 PP Rumah Susun). Lebih jauh lagi pengembang harus menyelesaikan pensertifikatan hak milik atas satuan-satuan rumah susun yang akan dijual dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus sudah ada sebelum dilakukannya AJB.³⁶

Sehingga dapat ditegaskan bahwa hak atas tanah yang paling sesuai untuk pembangunan rumah susun adalah HGB, baik bagi pengembang (*developer*)

³⁵ *ibid.*

³⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen* (Sinar Grafika 2010).[208]

maupun para pembeli sarusun. HGB dapat dimiliki oleh WNI, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia baik yang bermodal nasional, campuran maupun bermodal asing. HGB ini sesuai ketentuan Pasal 35 Ayat 1 UUPA diberikan untuk jangka waktu sampai 30 tahun dan masih dimungkinkan diperpanjang paling lama 20 tahun. Selanjutnya, dapat diperbaharui setelah jangka waktu perpanjangannya habis. Hak ini pun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, dapat beralih karena pewarisan ataupun dipindahtangankan. Hak ini pun termasuk golongan hak yang didaftar dengan suatu tanda bukti hak yang disebut sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.³⁷

Wirjono Prodjodikoro memberikan pandangan, bahwa yang dimaksud dengan kausa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan dari suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu.³⁸ Misalnya dalam hal jual beli rumah susun, maka penyerahan status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh pengembang dan penyerahan pembayaran harga oleh pembeli merupakan kausa dari perjanjian jual beli tersebut. Syarat kausa atau suatu sebab yang diperbolehkan dalam suatu perjanjian adalah berkaitan dengan tujuan dari dibuatnya perjanjian tersebut. Syarat bahwa sebab perjanjian harus bersifat diperbolehkan hendaknya dipahami dalam kerangka prinsip kebebasan berkontrak. Pada dasarnya para pihak diberi kebebasan untuk menentukan isi hubungan perikatan yang mereka inginkan. Fungsi pengertian kausa atau sebab dalam kaitannya dengan syarat suatu sebab yang diperbolehkan sejalan dengan keinginan untuk membendung kebebasan menciptakan keterikatan kontraktual di dalam batas-batas kelayakan dan kepatutan. Jika yang diinginkan para pihak adalah hal terlarang, yaitu bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, maka perjanjian yang ingin dicapai para pihak tentunya batal.³⁹

Jadi dalam mengadakan PPJB ini haruslah tidak bertentangan dengan apa yang telah dijelaskan di atas. Maksud dari perjanjian ini adalah para pihak hendak

³⁷ Imam Kuswahyono. *Loc. Cit.*

³⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (Mandar Maju 2000).[37].

³⁹ *ibid.*[26].

melakukan transaksi jual beli yang objeknya adalah tanah beserta bangunan sehingga dalam hal ini ada kehendak untuk mengalihkan hak atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya. Jika para pihak melakukan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, maka PPJB tersebut dapat dianggap mempunyai sebab yang diperbolehkan.

Syarat Keabsahaan Khusus yang Ada di dalam UU Rumah Susun

Selain syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW, ada beberapa syarat lagi yang harus dipenuhi apabila ingin melakukan jual beli rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling*. Pelaku pembangunan rumah susun atau pengembang harus memenuhi ketentuan administratif terlebih dahulu ketika akan melakukan pembangunan rumah susun. Ketentuan administratif tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 28 UU Rumah Susun meliputi status hak atas tanah dan izin mendirikan bangunan (IMB). Seperti yang kita ketahui, UU Rumah Susun telah mengakomodir bahwa pelaku pembangunan atau pengembang dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 42 ayat 2 UU Rumah Susun, dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pengembang sekurang-kurangnya sudah harus memiliki: kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Proses jual beli rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* ini dapat dilakukan dengan cara menuangkannya dalam bentuk PPJB yang dibuat di hadapan notaris. Namun sebelum dilakukannya pembuatan PPJB di hadapan notaris, pengembang harus memenuhi persyaratan terlebih dahulu terkait kepastian atas (*vide* Pasal 43 UU Rumah Susun): status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% dan hal yang diperjanjikan. Sebagaimana yang dipaparkan dalam penjelasan Pasal 43 UU Rumah Susun, yang dimaksud dengan keterbangunan paling sedikit

20% adalah 20% dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan. Sedangkan yang dimaksud dengan hal yang diperjanjikan adalah kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada pembeli yang dipasarkan, termasuk melalui media, promosi antara lain lokasi rumah susun bentuk satuan rumah susun, spesifikasi bangunan, harga satuan rumah susun, prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima satuan rumah susun.

Apabila syarat-syarat di atas belum dapat dipastikan, maka PPJB pun tidak dapat dibuat. Pada dasarnya, dalam UU Rumah Susun sendiri telah melarang pelaku pembangunan yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan dan belum memenuhi persyaratan terkait kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20%, serta hal yang diperjanjikan.

Selain itu berdasarkan Pasal 110 UU Rumah Susun, bagi pengembang yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau belum memenuhi persyaratan sebagaimana yang dipaparkan dalam Pasal 43 UU Rumah Susun, akan dipidana dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah). Lalu terkait akibat hukum manakala tidak terpenuhinya persyaratan dalam Pasal 42 dan Pasal 43 UU Rumah Susun adalah PPJB tersebut batal demi hukum. Hal ini dikarenakan persyaratan-persyaratan tersebut merupakan sebab atau tujuan agar suatu PPJB dapat dibuat. Jika sebab tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar, tentu saja perjanjian tersebut tidak sah karena melanggar syarat objektif suatu perjanjian dan akan berakibat batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1335 jo. 1337 BW yang pada intinya menjelaskan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, dan suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Kesimpulan

Selain memperhatikan Pasal 1320 BW, perlu diperhatikan juga Pasal 42 dan

Pasal 43 UU Rumah Susun apabila hendak melakukan jual beli rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling*. Pertama, pelaku pembangunan harus memenuhi syarat, yaitu sekurang-kurangnya harus memiliki: kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Selain itu, proses jual beli rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20%, dan hal yang diperjanjikan. Terkait akibat hukum manakala tidak terpenuhinya persyaratan dalam Pasal 42 dan Pasal 43 UU Rumah Susun adalah PPJB tersebut batal demi hukum.

Daftar Bacaan

Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen* (Sinar Grafika 2010).
- Cornelius Van Der Merwe, *European Condominium Law* (Cambrige University Press 2015).
- Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman* (Bayumedia 2004).
- J. Andy Hartanto, *Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dan Peralihannya Melalui Jual Beli* (Universitas Airlangga 2015).
- J. Nieuwenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Penerjemah: Djasadin Saragih ed, Fakultas Hukum Universitas Airlangga 1985).
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian* (Citra Aditya Bakti 1992).
- Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (Alumni 1983).
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Citra Aditya Bakti 1999).

Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 2014).

Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Kencana Prenadamedia Group 2014).

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (Mandar Maju 2000).

Yohanes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan Di Indonesia* (Universitas Airlangga Surabaya 1996).

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Citra Aditya Bakti 2000).

Jurnal

Agus Yudha Hernoko, 'Azas Proporsionalitas Sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak' (2007) XII *Perspektif* http://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/285/pdf_35.

Faizal Kurniawan dan Ayik Parameswary, 'Konstruksi Hukum Perlindungan Adhered Party Dalam Kontrak Adhesi Yang Digunakan Dalam Transaksi Bisnis' (2014) XIX *Perspektif*.

Purbandari, 'Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling' (2013) 29 *Widya*.

Rizky Ayu Nataria El Chidtian, 'Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Yang Berasal Dari Perjanjian Bangun Guna Serah Atas Tanah Hak Pengelolaan' (2013) 28 *Yuridika*.

Urip Santoso, 'Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Nasional (Suatu Kajian Tentang Pemilikan, Peralihan Dan Pembebanan Hak)' (2003) 18 *Yuridika*.

Laman

Agus Yudha Hernoko, 'Keseimbangan Versus Keadilan Dalam Kontrak (Upaya Menata Struktur Hubungan Bisnis Dalam Perspektif Kontrak Yang Berkeadilan)' <<http://repository.unair.ac.id/40106/1/gdlhub-gdl-grey-2016-hernokoagu-40586-pg.05-16-h.pdf>> accessed 10 January 2017.

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

HOW TO CITE: Lintang Yudhantaka, 'Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling' (2017) 32 Yuridika.