

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PEMBELIAN PERUMAHAN SECARA SEPIHAK DALAM PRAKTIK JUAL BELI PERUMAHAN

Moch. Fernanda Adi Putra¹, Sudja'i², Suwito³

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Dan Sosial
Universitas Sunan Giri Surabaya

Correspondence		
Email: fernandamuhammad270@gmail.com		No. Telp:
Submitted 15 Mei 2025	Accepted 18 Mei 2025	Published 19 Mei 2025

ABSTRAK

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut. Surat Pesanan Pembelian Rumah dalam konteks perjanjian jual beli perumahan sering kali diungkapkan dalam format MoU sebagai bagian dari tahap pra-kontrak. Dokumen ini diterbitkan ketika pengembang dan calon pembeli masih dalam proses tawar-menawar dan belum mencapai kesepakatan yang mengikat. Oleh karena itu, SPPR belum sampai pada tahap kontrak seperti PPJB, sehingga belum memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk mengikat semua pihak yang terlibat. Hal ini mengindikasikan bahwa SPPR tidak memiliki daya sah yang memadai untuk ditegakkan sebagai perjanjian yang mengikat secara hukum. Jika calon pembeli memutuskan untuk membatalkan pembelian perumahan dan kawasan permukiman pada tahap Surat Pesanan Pembelian Rumah (SPPR) secara sepihak, meskipun demikian, tindakan pembatalan tersebut diizinkan dan tidak terdapat alasan bagi pengembang untuk menolak untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh calon pembeli. Ini dikarenakan bahwa pada tahap prakontrak seperti SPPR, belum terbentuk perjanjian yang mengikat, sehingga tidak ada kewajiban hukum yang mengikat pihak-pihak terlibat. Namun, apabila pembatalan dilakukan setelah masuk ke tahap kontrak (PPJB), sesuai dengan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, diperlukan persetujuan dari kedua belah pihak. Jika pengembang tidak setuju dengan pembatalan tersebut, maka ketentuan yang tercantum dalam SPPR masih berlaku, di mana pengembang mungkin tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah diterima dari pembeli.

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi untuk mencapai kualitas hidup yang layak. Kepemilikan rumah di Indonesia sering kali dipandang sebagai tanda stabilitas dan kesejahteraan bagi banyak keluarga. Pemerintah juga menawarkan berbagai program untuk membantu masyarakat dalam memiliki rumah, seperti Program Sejuta Rumah dan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Selain itu, sektor properti adalah salah satu pilar ekonomi yang terus berkembang dan menjadi penggerak ekonomi nasional.

Ada dua cara utama untuk membeli rumah di Indonesia: tunai dan kredit, masing-masing memiliki kelebihan dan tantangan tersendiri. Pada pembelian rumah secara tunai, langkah-langkahnya meliputi pemilihan rumah melalui agen properti atau langsung dari pengembang, negosiasi harga antara pembeli dan penjual, pembuatan perjanjian jual beli, pembayaran uang muka, pengurusan surat-surat dan dokumen legal seperti sertifikat tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pelunasan pembayaran setelah dokumen legal selesai, dan akhirnya penyerahan kunci rumah kepada pembeli. Sementara itu, pembelian rumah secara kredit (KPR) mencakup pemilihan rumah, negosiasi harga, pembuatan perjanjian jual beli, pengajuan permohonan kredit ke bank dengan dokumen pendukung seperti slip gaji dan NPWP, penilaian dan persetujuan kredit oleh bank, akad kredit dan pembayaran uang muka di hadapan notaris, pembayaran angsuran sesuai kesepakatan akad kredit hingga kredit lunas, dan penyerahan kunci rumah setelah proses akad kredit selesai.

Hukum jual beli juga dapat diartikan sebagai Pancasila sila kelima yang menegakkan keadilan sosial bagi seluruh Indonesia, yaitu baik penjual maupun pembeli mendapat keadilan dan “saling tidak merugikan”. Undang- Undang Dasar tentang Kontrak Jual Beli Tahun 1945 (UUD 1945) Pasal 23 ayat (2) menjelaskan tentang kontrak-kontrak yang terkandung dalam klausul ini mengenai jual beli, tukar menukar, sewa beli atau kontrak-kontrak lainnya.

Dalam praktiknya, proses pembelian rumah seringkali tidak berjalan dengan mulus. Transaksi properti melibatkan jumlah uang yang besar dan prosedur yang kompleks, sehingga tidak jarang muncul masalah yang menyebabkan pembatalan pembelian rumah secara sepihak, baik dari pihak pembeli maupun penjual. Pembatalan pembelian rumah secara sepihak dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti ketidakmampuan pembeli melanjutkan pembayaran, perubahan kondisi finansial, ketidakpuasan terhadap kondisi rumah yang dibeli, atau bahkan penipuan. Dari sisi penjual, pembatalan bisa terjadi karena tawaran yang lebih menguntungkan dari pihak lain, perubahan rencana bisnis, atau masalah internal dalam pengelolaan properti. Tindakan pembatalan sepihak ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius bagi kedua belah pihak.

Konsekuensi hukum dari pembatalan pembelian rumah secara sepihak meliputi pengembalian uang muka, ganti rugi, dan pemulihan hak-hak yang dilanggar. Pembeli yang dirugikan oleh pembatalan dari pihak penjual mungkin menuntut pengembalian uang muka atau biaya lain yang telah dikeluarkan. Sebaliknya, penjual yang dirugikan oleh pembatalan pembelian oleh pembeli bisa menuntut ganti rugi, termasuk biaya kesempatan yang hilang. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam transaksi pembelian rumah sangat penting untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum. Hukum perjanjian dan perlindungan konsumen menjadi dasar utama dalam menangani sengketa semacam ini. Selain itu, diperlukan peraturan yang jelas dan penegakan hukum yang tegas untuk mencegah pembatalan sepihak yang merugikan.

Dinamika pasar properti yang terus berkembang dan kompleksitas transaksi yang meningkat, masalah pembatalan pembelian rumah secara sepihak menjadi semakin relevan untuk dikaji. Pemahaman mendalam mengenai konsekuensi hukum dari pembatalan ini akan memudahkan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi untuk mengambil langkah-langkah yang tepat dalam melindungi hak-hak mereka. Selain itu, kajian ini diharapkan dapat memberikan andil dalam perbaikan regulasi dan penegakan hukum di sektor properti. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada konsekuensi hukum dari pembatalan pembelian rumah secara sepihak. Penelitian ini penting untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi pembelian rumah, serta Tindakan hukum dapat diambil untuk menyelesaikan perselisihan.

Terkait dengan pembayaran uang muka pembelian rumah sebesar 20% dari harga rumah, tidak jarang pengembang memberikan kemudahan kepada calon konsumen untuk mengangsur. Ini dilakukan mengingat persaingan antar pengembang dalam memasarkan perumahan semakin ketat, sehingga strategi pemasaran yang menarik sangat diperlukan untuk menarik konsumen yang membutuhkan perumahan. Dewasa ini, pengembang sering menawarkan uang muka (down payment) dengan pembayaran tanda jadi (booking fee) yang boleh diangsur. Sebagai bukti pemesanan, pengembang membuat "Surat Pemesanan Pembelian Rumah" (SPPR). Contohnya, pengembang PT. B menawarkan kepada calon konsumen untuk mengangsur 10 kali. Pembayaran uang muka dengan mengangsur ini biasanya disertai dengan bukti berupa SPPR.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pemesanan diartikan sebagai proses, perbuatan, atau cara memesan atas permintaan "hendak" membeli barang yang dipesan. Kata "hendak" berarti akan atau bermaksud membeli, yang mengindikasikan bahwa jual beli belum dilakukan. Dalam praktiknya, pengembang membuat SPPR yang dalam beberapa kasus mencantumkan klausula pembatalan. Misalnya, dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 114/Pdt.G/2019/PN.Ckg, terdapat klausula di Romawi III yang menyatakan bahwa surat pemesanan itu menjadi batal demi hukum dan pemesan mengundurkan diri, mengembalikan hak atas kapling kepada pengembang, serta hak pengembang untuk menjual kapling tersebut ke orang lain. Selain itu, pembayaran yang dilakukan oleh pemesan sebesar kurang dari atau sama dengan 40% dari harga jual menjadi hak pengembang dan pemesan tidak

berhak menuntut pengembaliannya. Pengakhiran kontrak didefinisikan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata, yang menetapkan bahwa suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan kecuali atas persetujuan bersama antara para pihak atau berdasarkan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Klausula pembatalan ini bersifat kabur karena menempatkan pemesan dalam posisi tidak dilindungi hukum, sementara pengembang tidak tercantum kewajibannya dalam "Surat Pemesanan Pembelian Tanah dan Bangunan".

Setiap orang mempunyai kedudukan yang sama di hadapan hukum, maka masing-masing pihak harus dilindungi sesuai dengan hak hukumnya. Klausula dalam SPPR menempatkan calon pemesan dalam posisi rentan karena pemesanan yang berarti jual beli belum dilakukan, sehingga belum ada hubungan hukum yang jelas. Jika pemesan membatalkan atau tidak melanjutkan, uang pemesanan bisa menjadi hangus, seperti dalam kasus PT Byang menjual tanah dan bangunan kepada C, di mana C telah membayar booking fee dan uang muka, namun membatalkan secara sepihak karena pengembang belum membangun perumahan.

Dalam kasus tersebut, PT. B mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh C, meskipun SPPR menyatakan bahwa 50% dari uang yang dibayarkan menjadi milik pengembang jika pembeli membatalkan secara sepihak. C mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cikarang, namun gugatan ditolak dengan pertimbangan bahwa PT. B telah mengembalikan uang muka secara keseluruhan. Hal ini menunjukkan adanya kekaburan dalam SPPR yang tidak memberikan kepastian hukum terkait hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Memperhatikan uraian tersebut, nampak bahwa "Surat Pemesanan Pembelian Tanah & Bangunan" atau *booking fee* belum terikat dalam Perjanjian (PPJB), Secara Sepihak Sehingga belum menimbulkan kewajiban timbal balik. Ketidakpastian hukum ini menarik untuk dibahas dalam skripsi dengan judul: "Akibat Hukum Pembatalan Pembelian Perumahan Dalam Praktik Jual Beli Perumahan".

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metodologi hukum yuridis normatif atau jenis penelitian hukum, yaitu penelitian yang meneliti penerapan ketentuan hukum positif dan dokumen tertulis pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi. Metode penelitian ini bertujuan untuk memastikan apakah penerapan hukum dalam perkara hukum telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau apakah ketentuan tersebut dilaksanakan sebagaimana mestinya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Perkembangan Perumahan di Indonesia

Perkembangan sektor perumahan di Indonesia telah mengalami transformasi yang mendalam sejalan dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat dan arus urbanisasi yang terus meningkat. Urbanisasi ini tidak hanya memicu peningkatan permintaan akan hunian di pusat-pusat perkotaan, tetapi juga mendorong inovasi dalam konsep dan pembangunan perumahan. Pemerintah dan sektor swasta berkolaborasi untuk mengatasi tantangan ini dengan mengembangkan berbagai solusi, termasuk program subsidi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan pengembangan kawasan perumahan terintegrasi yang dilengkapi dengan infrastruktur modern dan fasilitas publik.

Penggunaan teknologi dalam desain dan konstruksi perumahan telah memberikan dampak signifikan, tidak hanya dalam efisiensi dan keberlanjutan, tetapi juga dalam memenuhi ekspektasi akan kualitas hidup yang lebih baik bagi penghuni. Namun, sambil berinovasi, sektor perumahan juga dihadapkan pada tantangan yang kompleks, seperti memastikan aksesibilitas yang adil terhadap perumahan terjangkau, menjaga kualitas pembangunan yang konsisten, dan memperbaiki infrastruktur pendukung di lingkungan perumahan.

Perkembangan perumahan di Indonesia tidak sekadar mencerminkan kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga menggambarkan transformasi dalam gaya hidup, teknologi, dan keberlanjutan lingkungan. Untuk menjawab tantangan ini, kolaborasi antara berbagai pihak, termasuk pemerintah, pengembang, dan masyarakat, menjadi krusial dalam memastikan pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan inklusif, yang dapat memberikan dampak positif bagi masa depan sosial dan ekonomi Indonesia.

Data perkembangan perumahan menunjukkan adanya peningkatan jumlah unit perumahan yang dibangun setiap tahunnya. Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), jumlah rumah yang dibangun atau diselesaikan telah meningkat pesat dalam beberapa waktu terakhir. Peningkatan ini sejalan dengan upaya pemenuhan kebutuhan perumahan seiring dengan pertambahan jumlah penduduk..

Dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR), data dari Bank Indonesia (BI) menunjukkan bahwa jumlah KPR yang disalurkan juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. KPR merupakan salah satu instrumen penting yang mendukung akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah secara finansial. Program KPR Subsidi yang dikelola oleh berbagai bank dan lembaga keuangan di Indonesia telah membantu ribuan keluarga dengan pendapatan menengah ke bawah untuk memiliki rumah sendiri dengan bunga dan cicilan yang lebih terjangkau.

Perkembangan perumahan di Indonesia juga dihadapkan pada beberapa tantangan, seperti perluasan infrastruktur yang tidak merata di berbagai daerah, pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan, dan kesenjangan akses terhadap perumahan yang terjangkau antara kota dan pedesaan. Pemerintah terus berupaya untuk mengatasi tantangan ini melalui kebijakan yang berbasis data dan berbagai program strategis untuk mendukung pertumbuhan sektor perumahan yang inklusif dan berkelanjutan di masa depan.

Data tentang total perkembangan perumahan tiap tahun dan jumlah KPR yang disalurkan memberikan gambaran yang jelas tentang bagaimana Indonesia menghadapi tantangan dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakatnya, sambil berupaya untuk mencapai pembangunan yang berkelanjutan dan merata di seluruh Indonesia.

Data Penelitian

Berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang 1 Tahun 2011 mengizinkan penggunaan perjanjian jual beli untuk penjualan properti tempat tinggal pribadi dan/atau rumah susun yang sedang dibangun sesuai dengan peraturan. Perumahan mencakup kategori seperti bangunan dan properti tempat tinggal yang mempunyai nilai ekonomi dan menjadi sasaran empuk dalam bisnis jual beli. Dalam konteks ini, PT. B sebagai pengembang properti dan C sebagai pembeli terikat dalam hubungan hukum melalui PPJB sebagai persiapan sebelum transaksi jual beli resmi dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. PPJB berperan sebagai pengikat sementara antara kedua belah pihak sambil menunggu proses akta jual beli (AJB).

Dalam konteks transaksi jual beli tanah yang nantinya akan dibangun perumahan, diatur oleh Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 yang memperbolehkan pengembang untuk menjual properti tersebut melalui perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB), meskipun pada saat itu bangunan fisik belum selesai. PT. B, selaku pengembang, menjual tanah beserta rencana pembangunan perumahan kepada pembeli, termasuk C, dengan pembayaran yang masih dilakukan secara angsuran melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). C saat ini sedang dalam proses pembayaran uang muka atau down payment, yang dilakukan secara angsuran selama 12 bulan.

Dalam hal ini, PPJB tidak dapat dilakukan sebelum pembayaran awal C dilunasi. PPJB merupakan bentuk akad jual beli khusus, di mana pengembang berjanji untuk menyerahkan tanah beserta rencana pembangunan kepada pembeli, yang kemudian setuju untuk membayar harga yang telah disepakati. Prinsip kebebasan berkontrak memperbolehkan kedua belah pihak

menentukan ketentuan transaksi sesuai dengan kontrak mereka, baik yang telah ditentukan oleh hukum ataupun yang belum diatur.

Oleh karena itu, PPJB menjadi dasar hubungan hukum antara PT. B sebagai pembeli dan C sebagai penjual menekankan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dalam transaksi pembelian dan penjualan tanah dan proyek konstruksi terkait.

Dalam kesepakatan jual beli antara PT B sebagai pengembang dan penjual, serta C sebagai pembeli unit perumahan di Perumahan Residence 27 Blok A No 19, keduanya telah sepakat mengenai objek transaksi: sebidang tanah dengan rumah tipe 45/134,4 yang terletak di lokasi tersebut. Harga yang disetujui mencapai Rp 700.992.727, dengan pembayaran uang muka (down payment) sebesar Rp 150.000.000,-

Dalam aspek hukum, kedua belah pihak diakui cakap bertindak: PT B sebagai badan hukum yang sah, dan C sebagai individu yang memenuhi kriteria usia atau status pernikahan sesuai Pasal 47 KUH Perdata. Persyaratan bahwa objek perjanjian harus jelas dan spesifik telah terpenuhi, yaitu unit rumah yang spesifik dengan tipe dan lokasi yang ditentukan, sesuai dengan prinsip yang diatur dalam Pasal 1333 KUH Perdata.

Akta jual beli itu tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku, asalkan objek jual belinya sudah ditentukan secara tegas, sesuai dengan ketentuan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memungkinkan adanya benda-benda yang akan datang menjadi objek perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, perjanjian antara PT B dan C mengenai apartemen di Perumahan Residence 127 Blok A No. dianggap sah. 19 sah dan mengikat berdasarkan hukum yang berlaku.

PT. B sebagai pengembang dapat menentukan PPJB setelah memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011, termasuk status kepemilikan tanah yang jelas, penetapan objek transaksi, kepemilikan izin mendirikan bangunan utama, ketersediaan infrastruktur umum seperti prasarana dan utilitas, serta ketercapaian progres pembangunan perumahan minimal 20%. PT. B telah berhasil memasarkan tanah dan bangunan rumah kepada masyarakat, menunjukkan kepatuhan mereka terhadap ketentuan-ketentuan UU No. 1 Tahun 2011. PPJB diinisiasi sebagai langkah awal karena saat pembuatannya, pembayaran penuh atas harga tanah dan bangunan rumah oleh pembeli belum dilakukan, sementara proses pembangunan bangunan rumah masih berlangsung dan belum selesai sepenuhnya

Analisis Hasil Penelitian

Teknik Keabsahan data

Pada prinsipnya, pemeriksaan keabsahan data tidak hanya membantu menyangkal klaim penelitian kualitatif yang tidak ilmiah, namun juga merupakan bagian integral dari pengetahuan penelitian kualitatif. (Moleong, 2007: 1-320). Data yang diperoleh diverifikasi untuk memastikan keakuratannya. Penelitian kualitatif meliputi pemeriksaan keabsahan, keteralihan, keterpercayaan, dan kekonfirmasian suatu data.

Teknik Analisis Data

Bahan hukum yang dihasilkan dianalisis dengan pendekatan normatif yang disebut analisis deskriptif kualitatif. Di sini, seluruh dokumen hukum yang dikumpulkan (baik dokumen hukum primer maupun sekunder) diolah dan dianalisis secara sistematis untuk sampai pada kesimpulan, teori atau undang-undang yang jelas dan tidak memihak, terkadang disajikan dalam bentuk kesimpulan hukum pidana tertentu terkait dengan topik yang dibicarakan.

Kekuatan Hukum Surat Pesanan Pembelian Rumah Dalam Jual Beli Perumahan

PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) adalah salah satu instrumen krusial dalam industri properti, terutama dalam pemasaran perumahan dan kawasan permukiman. Dalam upaya memasarkan properti, pengembang sering kali bermitra dengan lembaga keuangan untuk

menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada calon pembeli. Sistem SPPR (Surat Pemesanan Pembelian Rumah) yang diperkenalkan oleh pengembang memainkan peran utama dalam memfasilitasi penjualan perumahan dan kawasan permukiman kepada konsumen yang membutuhkan hunian.

SPPR menjadi langkah awal dalam proses penjualan, di mana calon konsumen mengekspresikan niat untuk membeli rumah dengan membayar booking fee. Dengan pembayaran ini, calon konsumen menyetujui syarat-syarat pembelian dan memilih unit yang mereka inginkan. Oleh karena itu, SPPR harus menyediakan informasi yang lengkap mengenai calon konsumen dan detail spesifik mengenai unit yang akan dibeli. Sebagai contoh, transaksi jual beli antara PT B dan C didokumentasikan dalam Surat Pesanan Pembelian Rumah (SPPR) No: 030/SPPR/R 27 /DDK/ APR/2018 sebagai bukti konkret dari kesepakatan di antara kedua belah pihak.

Menurut J.M. Van Dunne, yang disitir oleh Riduan Khairandy, transaksi jual beli perumahan dan kawasan permukiman bisa dipisahkan menjadi tiga fase yang berbeda:

1. Fase Persiapan Perjanjian (*Prekontraktuele fase*): Tahap ini mencakup persiapan sebelum perjanjian jual beli resmi dibuat. Pada fase ini, pihak-pihak terlibat dalam transaksi (seperti pengembang dan calon pembeli) melakukan negosiasi mengenai syarat-syarat pembelian. Ini meliputi harga, spesifikasi properti, jangka waktu, dan persyaratan lainnya. Dokumen seperti Surat Pemesanan Pembelian Rumah (SPPR) sering kali digunakan untuk mencatat kesepakatan awal dan niat pembelian.
2. Fase Pelaksanaan Perjanjian (*Contraktuele fase*): Tahap ini terjadi ketika perjanjian jual beli resmi dibuat berdasarkan kesepakatan yang dicapai pada fase sebelumnya. Di sini, dokumen formal seperti Akta Jual Beli (AJB) atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dan ditandatangani untuk memastikan semua ketentuan yang disepakati dijalankan dengan benar.
3. Fase Pelaksanaan dan Penyelesaian (*Postkontraktuele fase*): Tahap ini merupakan periode setelah perjanjian jual beli ditandatangani dan dijalankan. Pada tahap ini, kedua belah pihak harus mematuhi kewajiban dan hak yang telah diatur dalam perjanjian. Jika terjadi sengketa atau pelanggaran terhadap perjanjian, tahap ini mencakup upaya penyelesaian konflik melalui mediasi, arbitrase, atau proses hukum.

Dengan pengetahuan komprehensif tentang prosedur ini Semua pihak yang terlibat dalam jual beli properti dapat mengelola prosesnya secara terstruktur dan sesuai dengan ketentuan hukum terkait. Agar dapat mencapai tujuan transaksi dan efisien.

Tahap pra kontrak sering kali diwujudkan dalam format Memorandum of Understanding (MoU) atau Letter of Intent (LoI), serta melalui promosi sebagai manifestasi dari tawaran dan persetujuan, menunjukkan "niat atau kesepakatan para pihak sebelum memasuki tahap kontraktual". Permasalahan yang sering terjadi misalnya pada perjanjian jual beli (PPJB) yang sering terjadi ketidaksesuaian antara apa yang ditawarkan penjual (pengembang) dengan apa yang sebenarnya diterima pembeli (pembeli) sehingga berujung pada kekecewaan. Meskipun pihak pembeli sudah melakukan tindakan hukum seperti pembayaran, sebagian harga, di pengadilan, perjanjian pendahuluan ini sering kali tidak memiliki kekuatan yang mengikat secara hukum.

Hal yang serupa berlaku untuk Memorandum of Understanding (MoU). Menurut teori klasik hukum kontrak, janji-janji yang tercantum dalam brosur atau promosi tidak bisa dipertanggungjawabkan secara hukum, karena merupakan janji-janji pra kontrak yang tidak termasuk dalam perjanjian jual beli yang mengikat. Namun, pendekatan teori modern lebih cenderung untuk menghilangkan persyaratan formal guna meningkatkan kepastian hukum dan menekankan pada prinsip keadilan.

Perbedaan sistem hukum perdata setiap negara mempunyai dampak yang signifikan terhadap perkembangan hukum kontrak, baik secara formal maupun substantif. Perbedaan-

perbedaan ini juga mempengaruhi kekuatan kontrak lama dalam kajian hukum kontrak klasik dan kontemporer, sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai dampak kontrak lama di Indonesia dan Eropa.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berkaitan dengan Pasal 1320 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa asas itikad baik dapat diterapkan apabila perjanjian memenuhi ketentuan-ketentuan tertentu. Namun, jika syarat-syarat tersebut belum dipenuhi, maka janji-janji pada tahap pra kontrak tidak memiliki dampak hukum yang signifikan. Oleh karena itu, dalam konteks KUHP, Indonesia cenderung mengikuti teori kontrak klasik yang belum mengakui keabsahan janji-janji pada tahap pra kontrak.

Menurut Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata, KUH Perdata hanya mengatur tentang kaidah itikad baik dalam pelaksanaan suatu kontrak. Dalam praktiknya, hakim pada umumnya menggunakan prinsip-prinsip yang dikemukakan oleh para ahli selama persidangan. Aturan itikad baik hanya berlaku bila perjanjian tertentu telah dibuat. Oleh karena itu, ketentuan ini tidak memberikan perlindungan hukum bagimereka yang menderita kerugianpra-kontrak atau negosiasi.

Sebelum suatu perjanjian resmi dan mengikat dibuat, biasanya ada masa konsultasi atau negosiasi awal di mana salah satu pihak mengambil tindakan hukum, seperti meminjam uang atau membeli barang. Itupun belum ada kesepakatan akhir pada masing-masing kontrak. Hal ini sering terjadi karena peserta mengandalkan janjinya kepada mitra bisnisnya.

Tidak tercapainya kesepakatan dalam negosiasi, seperti sengketa biaya atau royalti, Tidak mungkin untuk menuntut kompensasi atas biaya dan investasi yang dikeluarkan atas nama perusahaan. Hal yang sama berlaku untuk janji-janji dalam brosur yang digunakan sebagaiiklan komersial. Menurut teori klasik hukum kontrak Janji-janji seperti itu tidak dapat dilaksanakan. Sebab, hal tersebut merupakan janji pra-kontrak yang belum mempunyai akibat hukum dalam perjanjian jual beli.

Pemahaman ini seringkali mengabaikan persoalan sejajar dan proteksi yang harus diberikan kepada pihak-pihak yang seringkali memiliki posisi tawar yang lebih rendah, seperti konsumen atau debitur dalam kontrak utang dan piutang.

Pengembang PT. B menjual bangunan perumahan kepada C dengan merujuk pada Surat Pesanan Pembelian Rumah (SPPR) No: 030/SPPR/R 27/DDK/APR/2018. Dalam konteks kontrak, SPPR sering kali menjadi manifestasi dari tahap pra kontrak yang sering diwujudkan dalam Memorandum of Understanding (MoU) atau Letter Of Intent (LoI), serta promosi sebagai bukti dari penawaran dan kesepakatan para pihak sebelummemasuki tahap kontraktual.

SPPR ini menjadi titik awal perjanjian, namun belum mencapai kesepakatan formalseperti dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan tahap pelaksanaan isi perjanjian atau kontraktual. Karena belum mencapai tahap kontrak seperti PPJB, jika salah satu pihak membatalkan SPPR secara sepihak, pengembang tidak memiliki alasan untuk menahan pembayaran yang telah diterima dari calon pembeli dan pemegang Surat Pesanan Pembelian Rumah (SPPR) No: 030/SPPR/R 27/DDK/APR/2018.

Hal tersebut mengindikasikan bahwa SPPR dalam konteks jual beli perumahan dan kawasan permukiman belum memiliki kekuatan hukum yang sama seperti yang diberikan oleh undang-undang. Ketika salah satu pihak memutuskan untuk membatalkan SPPR tersebut, pengembang harus mengembalikan sepenuhnya jumlah uang yang telah dibayarkan oleh calon pembeli tanpa ada pengecualian.

Tinjauan terhadap kekuatan hukum Surat Pesanan Pembelian Rumah (SPPR) dalam transaksi jual beli perumahan menunjukkan bahwa SPPR, jika dibandingkan dengan jenis kontrak lainnya, sering kali muncul dalam tahap pra- kontrak yang diwakili oleh MoU atau LoI. SPPR diterbitkan ketika terjadi negosiasi antara pengembang dan calon pembeli yang belum mencapai kesepakatan final, artinya belum ada komitmen untuk melanjutkan ke tahap

berikutnya, yaitu pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bagian dari tahap pelaksanaan isi kontrak atau fase kontraktual (contractuelefase).

SPPR memiliki kedudukan belum mencapai tahap kontrak seperti PPJB, maka SPPR belum memiliki kekuatan hukum yang sama untuk mengikat pihak-pihak terlibat. Oleh karena itu, SPPR belum memiliki kekuatan mengikat yang dapat ditegakkan secara hukum.

Akibat Hukum Pembatalan Pembelian Perumahan Secara Sepihak Dalam Praktik Jual Beli Perumahan

Sebelum pengembang memulai proyek pembangunan perumahan, penting bagi mereka untuk memahami konsep “3-in-1” akuisisi lahan, seperti yang dijelaskan oleh Jarot Widya Mulliawan. Konsep ini mencakup seluruh proses pengadaan tanah dari awal hingga akhir, termasuk persyaratan lokasi, pengalihan hak atas tanah, dan penerbitan sertifikat hak guna tanah. Terakhir, pengusaha yang membutuhkan tanah dapat membuat produk berupa sertifikat penggunaan tanah. Sebelum tanah dan bangunan dikembangkan dan dijual, perusahaan konstruksi seperti PT. B harus memenuhi persyaratan dasar seperti izin instalasi, kepemilikan tanah, dan penerbitan sertifikat.

Pengembang harus menyelesaikan tiga langkah ini sebelum mereka dapat memasarkan atau menjual rumah yang mereka bangun. Dasar hukum jual beli rumah susun dan bangunan tempat tinggal yang diatur dalam Pasal 42 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 memperbolehkan penjualan rumah yang masih dalam pembangunan melalui kontrak penjualan pendahuluan. Perjanjian ini merupakan perjanjian antara calon pembeli rumah dengan penyedia perumahan yang diakui oleh otoritas terkait. Itu sebabnya pengembang menyukai PT. B berhak menjual rumah yang sedang dibangun kepada calon pembeli yang disetujui oleh instansi terkait berdasarkan kontrakpenjualan awal.

Perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB/Prakontrak) dapat disepakati jika pengembang telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 42 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011. Ini mencakup aspek penting seperti status pemilikan tanah yang terjamin, kesepakatan mengenai kondisi rumah yang akan dibangun dan ditawarkan kepada konsumen, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk yang sesuai, serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai. Pada titik ini, perumahan juga sudah harus mencapai minimal 20% dari tahapan pembangunan, dan telah dipastikan bahwa hak guna bangunan atas tanah telah tersertifikasi dengan jelas.

PT. B, sebagai pengembang perumahan, telah mengadopsi konsep 3 in 1 dalam akuisisi tanah dan mematuhi persyaratan untuk memasarkan produk perumahan sesuai dengan Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 menggunakan perjanjian penjadwalan jual beli (PPJB). Proses ini melibatkan beberapa tahapan krusial :

1. Tahap Prakontraktual (Precontractuele Fase):
 - a) Pengembang dan calon pembeli berunding untuk menetapkan syarat- syarat pembelian, termasuk harga dan spesifikasi unit.
 - b) Kesepakatan awal direkam dalam Memorandum of Understanding (MoU) atau Surat Pemesanan Pembelian Rumah (SPPR), dengan pembayaran booking fee sebagai bentuk komitmen awal dari pembeli.
2. Tahap Kontraktual (Contractuele Fase):
 - a) PPJB ditandatangani setelah semua syarat dibahas secara rinci, mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak.
 - b) Pembeli melakukan pembayaran uang muka dan angsuran sesuai dengan jadwal yang disepakati, yang mendukung kelancaran pembangunan perumahan.
3. Tahap Pascakontraktual (Postcontractuele Fase):
 - a) Pengembangan fisik perumahan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam PPJB.

- b) Penyelesaian sengketa, jika terjadi, melalui proses mediasi atau mekanisme hukum lain yang ditetapkan.

Dengan mengikuti proses ini, PT. B memastikan bahwa setiap transaksi jual beli perumahan berjalan dengan lancar dan memenuhi standar hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam proses ini.

Dalam praktiknya, pengembang biasanya menawarkan produk perumahan melalui brosur atau "Surat Pemesanan Pembelian Rumah" (SPPR). Calon pembeli dapat menunjukkan keseriusannya dengan membayar booking fee atau uang muka sebagai bukti komitmen untuk memesan unit properti tertentu. Booking fee ini menegaskan keseriusan calon pembeli dalam membeli rumah, meskipun belum mencakup angsurankredit.

Meskipun MoU mencatat kewajiban calon pembeli untuk membayar angsuran uang muka, belum ada kewajiban sebaliknya bagi pengembang setelah menerima uang muka pembelian tanah dan bangunan. Oleh karena itu, tahap prakontrak belum dapat disebut sebagai kontrak atau perjanjian secara umum karena belum ada kewajiban yang saling mengikat secara hukum.

Nomor Urut Pemesanan (NUP) atau *booking fee* memberikan manfaat besar, seperti memberikan gambaran pasar kepada pengembang dan menyediakan pembeli dengan harga yang lebih kompetitif serta berbagai promosi. Ini membantu pengembang menyesuaikan harga dan menarik minat pasar yang lebih luas.

Tahap kontraktual (*contractuele fase*), merupakan kelanjutan dari tahap prakontrak, para pihak setelah mencapai kesepakatan, menyusun klause-klausul dalam draft kontrak, menganalisisnya, dan menghasilkan finalisasi kontrak dalam bentuk yang bisa berupa kontrak dibawah tangan atau otentik, yang kemudian ditandatangani. Secara umum, isi tahap kontrak ini meliputi:

1. Bagian pokok perjanjian (*Essensialia*): Ini adalah bagian yang tidak boleh diabaikan dalam perjanjian dan mencakup identitas para pihak, persetujuan bersama (syarat subyektif), objek yang spesifik, dan alasan yang diperkenankan (syarat obyektif sah nya perjanjian). Contohnya, dalam perjanjian jual-beli, hal-hal esensial seperti barang yang dijual dan harga jual harus jelas.
2. Bagian *Naturalia*: Bagian ini mencakup ketentuan hukum umum yang dianggap sudah ada tanpa perlu disepakati secara khusus oleh pihak. Misalnya, aturan hukum mengenai pembayaran, waktu pembayaran, dan tempat pembayaran sesuai dengan KUH Perdata.
3. Bagian *Aksidentalita*: Bagian ini mencakup ketentuan khusus yang diperjanjikan oleh para pihak untuk tujuan tertentu. Meskipun tidak wajib ada, bagian ini memberikan kepastian tentang hal-hal seperti tempat penyerahan, domisili, dan pilihan hukum yang berlaku di dalam perjanjian.

Pada tahap kontraktual, PT. B sebagai pengembang telah mencapai kesepakatan dengan C sebagai calon pembeli dan telah membayar uang muka sesuai yang disepakati, kemudian dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB ini mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pengembang berkewajiban untuk membangun dan menyerahkan rumah secara fisik kepada pembeli, sementara pembeli berkewajiban untuk membayar angsuran pembelian rumah hingga lunas.

Dalam PPJB, pembeli biasanya membayar uang muka, diikuti dengan pembayaran bertahap seiring kemajuan konstruksi. Pembeli secara bertahap menjadi pemilik dan PPJB memberikan perlindungan hukum apabila pengembang tidak menyelesaikan pembangunannya. Pengembang dapat menerima pembayaran dan angsuran untuk membiayai pembangunan hingga selesai, sehingga memperoleh dana dari lembaga keuangan dan membayar kontraktor.

PPJB, sebagai perjanjian pendahuluan jual beli, sesuai dengan Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 di Indonesia, merupakan bentuk perjanjian yang memungkinkan pemasaran properti yang

masih dalam tahap pembangunan. Meskipun PPJB tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, ia memenuhi unsur-unsur perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban hukum.

Dalam konteks perumahan dan kawasan permukiman, PPJB memungkinkan pengembang untuk menjual tanah dan bangunan setelah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk memastikan status kepemilikan tanah, izin mendirikan bangunan, ketersediaan prasarana, dan pembangunan minimal 20%. PT. B telah memenuhi persyaratan ini saat menjual tanah dan bangunan perumahan kepada C, meskipun C mengajukan sengketa terkait pembatalan pembelian rumah yang masih dalam tahap perjanjian pemesanan setelah membayar booking fee. Sedangkan pada tahap pasca kontraktual (postcontractuele fase) Merupakan langkah pelaksanaan perjanjian setelah kesepakatan dibuat dan penyelesaian sengketa jika terjadi. Setelah tahapan kontrak selesai dan syarat-syarat penting perjanjian jual beli telah terpenuhi, langkah berikutnya adalah memenuhi ketentuan formalitas jual beli. Proses formal ini melibatkan pembuatan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menandai pelaksanaan sah nya perjanjian dan penyelesaian segala persyaratan hukum yang diperlukan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut.

1. Surat Pesanan Pembelian Rumah dalam konteks perjanjian jual beli perumahan sering kali diungkapkan dalam format MoU sebagai bagian dari tahap pra-kontrak. Dokumen ini diterbitkan ketika pengembang dan calon pembeli masih dalam proses tawar-menawar dan belum mencapai kesepakatan yang mengikat. Oleh karena itu, SPPR belum sampai pada tahap kontrak seperti PPJB, sehingga belum memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk mengikat semua pihak yang terlibat. Hal ini mengindikasikan bahwa SPPR tidak memiliki daya sah yang memadai untuk ditegakkan sebagai perjanjian yang mengikat secara hukum.
2. Jika calon pembeli memutuskan untuk membatalkan pembelian perumahan dan kawasan permukiman pada tahap Surat Pesanan Pembelian Rumah (SPPR) secara sepihak, meskipun demikian, tindakan pembatalan tersebut diizinkan dan tidak terdapat alasan bagi pengembang untuk menolak untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh calon pembeli. Ini dikarenakan bahwa pada tahap prakontrak seperti SPPR, belum terbentuk perjanjian yang mengikat, sehingga tidak ada kewajiban hukum yang mengikat pihak-pihak terlibat. Namun, apabila pembatalan dilakukan setelah masuk ke tahap kontrak (PPJB), sesuai dengan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, diperlukan persetujuan dari kedua belah pihak. Jika pengembang tidak setuju dengan pembatalan tersebut, maka ketentuan yang tercantum dalam SPPR masih berlaku, di mana pengembang mungkin tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah diterima dari pembeli.

Saran

1. Sebaiknya organisasi pengembang atau *Real-estate* Indonesia menerapkan pengawasan yang ketat terhadap anggotanya dan mengenakan sanksi tegas pada pengembang yang melanggar aturan. Di sisi lain, calon pembeli disarankan untuk memperoleh informasi yang terperinci tentang properti yang hendak dibelinya sebagai pertimbangan sebelum melakukan pembelian.
2. Pengembang seharusnya tidak hanya fokus pada promosi fitur-fitur menarik dari propertinya kepada calon konsumen, tetapi juga menegakkan prinsip transparansi dalam segala tahap pemasaran. Hal ini penting untuk

mencegah adanya klausula-klausula dalam Surat Pesanan Pembelian Rumah yang berpotensi merugikan konsumen jika mereka memutuskan untuk membatalkan transaksi jual beli perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

UNDANG-UNDANG

Undang – Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor

11/PRT/M/2019 mengenai Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

BUKU

Bakarbessy L, & Anand G, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, (Jakarta: Zifatama Jawara, 2018)

JURNAL

Aulia A, *Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, Vol. 9 No. 3, 2021

Pradipta, A. & Iriantoro A, *Akibat Hukum Pembatalan PPJB Secara Sepihak Karena Terdapat Unsur Wanprestasi Yang Dilakukan Salah Satu Pihak (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 139/Pdt. G/2017/PN. Jkt. Pst)*. Jurnal Kemahasiswaan Hukum Kenotariatan, Vol. 2 No. 1, 2022

Rivaldi, MNA. & Supriatna R., *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Jurnal Ris Ilmu Hukum, 2023

Yunanto, DH. & Paramita AR., *Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembang Kota Semarang)*. Jurnal Diponegoro Law, Vol. 5 No. 3, 2016

Saraswita, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre Project Selling*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, Vol. 5 No. 2, 2019

Soebagio FM, Alfisyah S, Sujianto AE, *Implementasi Akad Istishna' Dalam Jual Beli Rumah Non*

Bank DiRoyal Madina Kediri, Jurnal Soc Sci Vol. 4 No. 1, 2024

Armelia D, Yuniarti D, Tehedi T, *Praktik Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri Kota Singkawang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam*, Jurnal Al – Sulthaniyah, Vol. 10 No. 1, 2021

Puspitaarum I, Turisno BE, Suharto R., *Perlindungan Konsumen Terhadap Pembayaran Uang Muka Pembelian Rumah Apabila Tidak Dapat Melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli Sesuai Waktu Yang Telah Ditentukan*, Jurnal Diponegoro Law, Vol. 5 No. 4, 2016

Raypangestu Y, Gultom ER., *Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah*, Jurnal Unes Law, Vol. 5 No. 2, 2022

Nugraha AP, Guinevere MC, Alamsyah FI, Irvan M., *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Yang Dijaminkan Kepada Bank Atas Kebijakan Restrukturisasi*, Jurnal Educ Dev, Vol 9 No. 2, 2021

YURISPRUDENSI

Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 114/Pdt.G/2019/PN. Ckg