

ASAS I'TIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN PEMBAYARAN ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN CARA DICICIL

Iva Qohari, Rahmatul Hidayati

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

Jl. MT. Haryono No. 193 Malang, 65144, 0341-551932, Fax: 0341-552249

ABSTRAK

Lahirnya akta PPJB-HAT yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, dengan Adanya pencantuman syarat batal dalam PPJB-HAT. maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Syarat batal yang kedua berbunyi apabila pembangunan telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Hal ini terdapat ketidakpastian hukum antara pihak.

LATAR BELAKANG

Tanah adalah sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena tanah dalam fungsinya baik itu sebagai sarana untuk mencari kehidupan seperti pendukung mata pencarian di berbagai bidang pertanian, perkebunan, perternakan, perikanan, industri, maupun digunakan sebagai perumahan dengan didirikannya tempat tinggal. Semakin banyaknya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah sangat diperlukan guna sebagai lahan yang akan dibangun perumahan untuk tempat tinggal. Bertambahnya perkembangan ekonomi, sosial-budaya, dan teknologi menjadikan manusia memerlukan jumlah tanah yang banyak terutama untuk perkantoran, perkebunan, pabrik dan sebagainya.¹

Seiring dengan berkembangnya dinamika kehidupan sosial kemasyarakatan, hubungan interaksi antar individu semakin luas, terutama dalam hubungan yang bersifat ekonomi dan bernilai komersial, di antaranya adalah yang menyangkut perikatan atau perjanjian. Ada beberapa pihak yang saling berhubungan, satu sama lain, saling mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Terdapat kondisi dalam interaksi sosial dan komersial, yang menyangkut benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan beserta turunannya. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), biasanya diawali dengan perjanjian terlebih dahulu.

¹ Wantjik Saleh. 1977. **Hak Anda Atas Tanah**. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm.7.

Sebelum diadakan jual beli atau pengikatan, terlebih dahulu, dibuatkan suatu perjanjian, untuk menentukan kondisi-kondisi yang perlu disepakati, pada umumnya adalah peristiwa jual beli.

Jual beli atau pengikatan jual beli yang sebagaimana tersebut di atas, lazimnya disebut Perjanjian Pengikatan, pengertian dan maksud dari perjanjian pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Pada umumnya, PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Baik PPJB yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB tersebut. Kenapa PPJB bisa terjadi dan kenapa para pihak tidak langsung mengadakan jual-beli saja, yang dapat ditindak lanjuti untuk pengurusan administrasi selanjutnya, seperti balik nama untuk sertipikat hak atas tanahnya. Hal ini disebabkan karena, para pihak membuat PPJB, melakukan hal-hal dibawah ini:

1. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas.
2. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap.
3. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
4. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.²

Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menyebutkan: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal ini bermakna perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan.

Secara teoritis asas itikad baik dapat dibedakan menjadi dua:

1. Itikad baik subjektif, yaitu sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran. Biasanya itikad baik subjektif ada pada tahap negosiasi, di mana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya (misalnya dokumen Anggaran Dasar jika pihak dalam perjanjian adalah badan hukum PT) dan pihak lain wajib memeriksa dengan teliti.
2. Itikad baik objektif, yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan

² Dewi Kurnia Putri. Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

kepatutan atau keadilan.

Dalam sistem hukum di Indonesia, asas itikad baik berkembang utamanya dalam kegiatan bisnis perumahan (*property*) karena saat ini banyak pengembang perumahan yang melakukan penawaran melalui brosur. Apabila konsumen tertarik dengan satu rumah, maka sebelum perjanjian jual beli yang oleh undang-undang harus disusun menggunakan akta notariil berupa Akta Jual Beli (AJB), para pihak membuat perjanjian di bawah tangan. Perjanjian ini dinamakan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Pada masa perjanjian pra jual beli ini dilakukan negosiasi untuk nantinya dituangkan dalam perjanjian jual beli yang sesungguhnya.

Lahirnya akta PPJB-HAT yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, dengan Adanya pencantuman syarat batal dalam PPJB-HAT. maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Syarat batal yang kedua berbunyi apabila pembangunan telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Hal ini terdapat ketidakpastian hukum antara pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian yuridis normatif. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian hukum normatif tidak mengenal adanya data-data. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*), menggunakan sumber bahan hukum sekunder terbagi bahan hukum primer dan sekunder, teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kepustakaan, kemudian analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif, yaitu bahan hukum yang diuraikan dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi bahan hukum dan memahami hasil analisis.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli

Secara rinci tahapan dalam perjanjian jual beli rumah diawali dengan penawaran. Penawaran dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, antara lain melalui brosur, melalui iklan media cetak, baliho atau dunia maya. Ketika konsumen tertarik untuk menerima penawaran itu, maka konsumen harus melakukan penerimaan dengan cara membayar sejumlah uang sebagai tanda jadi pemesanan (*panjer/booking fee*). Uang *booking fee* ini berfungsi sebagai jaminan bahwa konsumen memang benar-benar hendak membeli rumah.

Uang ini nantinya akan diperhitungkan sebagai bagian dari jumlah harga rumah keseluruhan. Namun dalam hal konsumen membatalkan jual beli, maka uang panjer ini akan menjadi milik *developer* / pemilik hak atas tanah sepenuhnya. Hal ini terjadi karena jual beli tanah atau rumah dalam hukum agraria menggunakan sistem hukum adat yang bersifat tunai, berbeda dengan sistem hukum perdata barat yang bersifat konsensual. Bersifat tunai artinya untuk terjadi perjanjian jual beli memerlukan formalitas tertentu, sedangkan bersifat konsensual artinya, perjanjian lahir atau terjadi seketika tercapai kata sepakat di antara para pihak (penjual dan pembeli) dan tidak memerlukan formalitas tertentu.

Tiga cara pembayaran dapat dilakukan oleh konsumen yaitu dengan cara *cash/tunai* artinya dua minggu setelah pembayaran *booking fee* konsumen membayai kekurangan harga rumah secara langsung sesuai harga rumah kepada *developer* ditambah biaya-biaya lain misalnya BPHTB (Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan PPN (Pajak Penambahan Nilai). Cara kedua, konsumen membayar dengan uang tunai bertahap, artinya dua minggu setelah pembayaran *booking fee* konsumen langsung membayar 50% dari harga rumah pada *developer*. Kekurangannya dibayar dalam beberapa tahap sesuai kesepakatan. Cara ketiga adalah dengan Kredit Pinjaman Rumah (KPR) yaitu pembayaran dilakukan secara angsuran oleh bank sebagai pihak ketiga yang bertindak juga sebagai penjamin bagi konsumen. Sebaliknya, konsumen juga harus memberikan jaminan atau agunan berupa rumah yang menjadi objek perjanjian jual beli antara konsumen dengan *developer* dan pembayaran sejumlah 30% dari harga rumah.

Jika pembayaran *booking fee* telah beres, pihak *developer* dan konsumen kemudian menuangkan kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dua *developer* sebagai responden memberi nama perjanjian pengikatan jual beli dengan istilah yang berbeda.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau perjanjian pendahuluan adalah perjanjian antara penjual (*developer*) dan pembeli (konsumen) yang dibuat untuk mendahului perjanjian jual beli yang sesungguhnya yang dituangkan dalam Akta Jual Beli oleh PPAT. PPJB merupakan dokumen yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara *developer* dengan konsumen. Hubungan hukum terjadi karena *developer* mengikatkan diri untuk menjual tanah beserta rumah sedangkan konsumen wajib membayar harga objek perjanjian itu. PPJB bukan merupakan perjanjian jual beli, karena perjanjian jual beli itu belum terjadi. Perjanjian jual beli itu belum terjadi karena masih ada persyaratan yang belum terlaksana, misalnya jual beli harus telah dibayar lunas harganya baru kemudian Akta Jual Beli dapat ditandatangani atau tanah dan rumah belum bersertifikat. Belum selesainya semua persyaratan ini menyebabkan

Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak membuat akta jual beli. Agar para pihak tetap dapat melakukan jual beli rumah, maka mereka sepakat jual beli akan dilakukan setelah sertifikat telah jadi dan konsumen telah membayar lunas harganya.

Sementara persyaratan belum selesai diurus, para pihak menuangkan kesepakatan awal dalam perjanjian pengikatan jual beli atau lazim disebut perjanjian pendahuluan. Perjanjian pengikatan jual beli dibuat oleh para pihak karena objek jual beli secara fisik belum ada sama sekali atau masih dalam proses pembangunan atau karena pembeli belum melunasi objek jual beli tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, akan tetapi tetap tunduk pada ketentuan-ketentuan umum dalam Buku III KUHPerdara. Ketentuan khususnya ada dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Menurut J. M. van Dunne dalam setiap perjanjian terdapat tiga tahapan yang akan dilalui oleh para pihak dalam perjanjian. Tahapan itu meliputi:

- a) Tahap prakontraktual (*precon-tractuele fase*);
- b) Tahap kontraktual (*contractuele fase*);
- c) Tahap pascakontraktual (*postcontractuele*).

Jika dikaitkan dengan asas itikad baik maka dapat dikatakan bahwa pada masa prakontraktual telah ada itikad baik. Artinya itikad baik harus telah ada di antara para pihak pada masa negosiasi. Secara sederhana dapat dikatakan pada setiap negosiasi untuk menentukan isi perjanjian maka kedua belah pihak harus mengedepankan kejujuran.

Dalam perjanjian bisa dibedakan antara teori modern dengan konvensional. Pada teori konvensional, ikatan di antara para pihak artinya janji-janji yang dilakukan oleh *developer* dianggap belum terwujud pada tahap prakontraktual dalam perjanjian sehingga tidak mengikat sama sekali. Berbeda dengan teori konvensional, dalam teori modern janji-janji yang telah disepakati oleh para pihak pada tahap prakontraktual dianggap telah mengikat. Jadi pada intinya konsep bahwa perjanjian hanya mengikat pada saat tahap kontraktual saja telah bergeser. Maknanya perjanjian telah mengikat para pihak baik pada tahap prakontraktual, kontraktual dan pascakontraktual.

Subekti mengemukakan bahwa terdapat dua jenis asas itikad baik yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif.³ Itikad baik subjektif maknanya adalah kejujuran. Kejujuran harus ada sebelum perjanjian dilaksanakan oleh para pihak. Artinya pada tahap

³ Subekti. 2009. **Hukum Perjanjian**. Jakarta: Intermasa. Hlm. 7.

prakontraktual telah ada itikad baik subjektif, sedangkan itikad baik objektif ada pada tahap kontraktual. Makna itikad baik objektif adalah kepatutan dan berada pada tahap kontraktual. Hal ini terjadi karena masa tahap kontraktual isi perjanjian yang berupa hak dan kewajiban harus dilaksanakan dengan itikad baik pula. Pada tahap kontraktual ini yang wenang menilai apakah dalam perjanjian ada kepatutan atau tidak adalah hakim. Itikad baik objektif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa tentang isi atau hak dan kewajiban dalam perjanjian.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik (*goeder trouw*). Undang-undang hanya menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik; tetapi tidak menentukan tahap prakontraktual, kontraktual atau pascakontraktual. Jadi dapat disimpulkan bahwa itikad baik harus sudah ada sejak tahap prakontraktual sampai pascakontraktual.

Sementara itu perlu untuk ditelaah lebih lanjut apakah PPJB yang merupakan perjanjian pendahuluan antara *developer* dengan konsumen sebagai bagian dari tahap prakontraktual mengikat sebagai perjanjian. Seperti diketahui PPJB adalah perjanjian yang mengikat para pihak. Sebagai perjanjian yang mengikat para pihak maka harus memenuhi ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Perjanjian jual beli tanah dan rumah menganut sistem hukum adat di mana pembayaran harus dilakukan secara kontan atau tunai. Oleh karenanya konsumen harus memberikan uang panjer atau uang muka sebagai tanda jadi. Pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli dianggap selesai, sedangkan sisa harga dianggap sebagai utang konsumen kepada *developer*. Hal ini berbeda dengan sistem hukum barat di mana perjanjian jual beli bersifat konsensual. Hal itu tampak dari isi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu dalam Pasal 5, yang intinya menyebutkan bahwa UUPA menggunakan sistem hukum adat sehingga jual beli bersifat tunai dan tidak mengenal pembayaran secara kredit atau angsuran.

Bentuk Upaya Hukum

Untuk meminta pertanggungjawaban hukum sebagai akibat dari PPJB yang isinya bertentangan dengan undang-undang, ada beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh calon pembeli, yakni melalui penyelesaian sengketa di luar peradilan umum (non litigasi) dan melalui proses peradilan umum (litigasi).

1. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (ADR)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan *Alternatif Dispute Resolution (ADR)* merupakan penyelesaian sengketa perdata atas dasar itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi. Menurut Suyud Margono, penyelesaian melalui *ADR* dilakukan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase. Penyelesaian melalui *ADR* diatur oleh Undang- Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternatif Dispute Resolution/ADR*). Penyelesaian sengketa melalui *ADR* sejalan dengan Permen PUPR No. 11/2019 tentang Sistem Pengikatan Jual Beli yang mengatur penyelesaian sengketa PPJB melalui mekanisme arbitrase.

Upaya hukum lain yang dapat ditempuh oleh calon pembeli berupa pengaduan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Dengan menggunakan instrumen Pasal 16 dan Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, calon pembeli dapat menuntut hak-haknya sebagai konsumen rumah susun. Berdasarkan Pasal 16 UUPK pengembang sebagai salah satu pelaku usaha yang menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan dan dilarang untuk tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Penggunaan Pasal 18 ayat (1) UUPK sebagai dasar laporan ke BPSK didasarkan pada substansi PPJB yang umumnya memuat klausula baku yang pada dasarnya menghindari tanggung jawab dari pengembang selaku pelaku usaha. Pasal 18 ayat (1) UUPK memuat aturan tentang larangan bagi pelaku usaha membuat dan/atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian.

2. Penyelesaian Secara Litigasi

Selain mengupayakan proses non litigasi, konsumen rumah susun juga dapat melakukan upaya litigasi guna memperoleh hak-haknya sebagaimana tertuang dalam PPJB. Proses litigasi yang ditempuh dapat dilakukan melalui 2 cara, yaitu:

a. Penyelesaian Secara Perdata

1) Gugatan Wanprestasi

Biasanya, developer akan membatalkan perjanjian ketika calon pembeli tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya. Berangkat dari pengaturan sanksi dalam PPJB, pengembang melakukan pembatalan perjanjian tanpa ada kewajiban untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh calon pembeli. Namun, tidak demikian jika yang melakukan pelanggaran adalah pihak pengembang. Melalui pencantuman klausula baku, pengembang berupaya menghindari

pertanggungjawaban secara perdata ketika janji-janji yang terdapat dalam PPJB tidak dapat direalisasikan. Berlindung dari berlakunya ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata tentang “asas kebebasan berkontrak” dan “asas kekuatan mengikat” dari perjanjian, para pengembang berusaha menghindari tanggung jawabnya dalam memenuhi prestasi atau kewajiban-kewajibannya dalam PPJB termasuk menghindari tanggung jawabnya dalam membayar ganti rugi. Para pengembang selalu menyatakan bahwa mereka tidak melakukan wanprestasi dan tidak dapat dikenai sanksi perdata.

Pada satu dua kasus, ditemukan pembuatan PPJB dengan rasa AJB. Hal ini dilakukan pengembang supaya calon pembeli yakin bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual belinya, padahal yang terjadi baru perbuatan hukum akan jual beli. Perbuatan hukum jual belinya baru terjadi setelah bangunan rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun dan sudah diterbitkan sertipikat HMSRS, diterbitkan akte pertelaannya serta sertipikat laik fungsi (sertipikat layak fungsi) dan instansi terkait. Selain itu perbuatan hukumnya harus dituangkan dalam AJB yang dibuat oleh PPAT. Hal ini berbeda dengan PPJB yang aktanya dibuat oleh notaris. Sebagai perbuatan hukum akan jual beli, maka penjualan melalui PPJB belum memindahkan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersangkutan dari pengembang kepada pembeli.

Untuk menghindari kenakalan, akal-akal atau itikad tidak baik dari pengembang, calon pembeli dapat menempuh upaya hukum perdata melalui gugatan wanprestasi. Langkah hukum ini juga dapat ditempuh oleh calon pembeli apabila pihak developer tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam PPJB seperti tidak menyelesaikan pembangunan rumah susun, tidak menyerahkan fisik bangunan, tidak membuatkan AJB atau tidak menerbitkan sertipikat HMSRS. Sebenarnya langkah hukum ini sudah diantisipasi dan diperkirakan oleh pengembang. Dengan perhitungan, dari sekian banyak calon pembeli (konsumen rumah susun), hanya beberapa saja yang paham dan tahu langkah-langkah hukum apa yang harus ditempuh ketika pengembang melakukan ingkar janji (wanprestasi. Sedangkan sisanya yang jumlahnya cukup besar banyak yang tidak tahu dan tidak paham atas aturan-aturan hukum yang berlaku. Akibatnya pengembang yang nakal selalu mengulangi dan melakukan hal yang serupa di lokasi yang berbeda.

Dalam upaya mendapatkan hak-haknya, calon pembeli dapat memilih

untuk memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dengan menggunakan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, calon pembeli menuntut pengembang dalam bentuk pemenuhan prestasi dari pengembang, ganti rugi, pembatalan perjanjian, pemenuhan prestasi disertai ganti rugi atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

2) Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Gugatan perbuatan melawan hukum dapat ditempuh calon pembeli dalam menuntut haknya untuk memperoleh ganti rugi jika dalam PPJB dicantumkan pasal-pasal perjanjian yang bertentangan melanggar undang-undang. Misalnya saja tentang pencantuman klausula baku dan klausula yang isinya mengabaikan/menghindari berlakunya ketentuan Pasal 43 ayat (2) UURS. Meskipun PPJB telah ditandatangani para pihak dan memiliki kekuatan hukum mengikat, perbuatan pengembang yang secara sengaja menghindari pasal-pasal imperatif dari UURS maupun UUPK dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH). Berdasarkan Arrest Cohen- Lindenbaum 31 Januari 1919, suatu perbuatan dikatakan melanggar hukum apabila melanggar suatu hak, perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban yang ditentukan dalam undang-undang dan bertentangan dengan hukum tidak tertulis yang berlaku dalam kehidupan masyarakat.

Dalam banyak kasus, pencantuman pasal-pasal pengabaian atas ketentuan Pasal 43 ayat (2) UURS dalam PPJB merupakan upaya pengembang untuk meminimalisir kerugian, karena pembangunan rumah susun tersebut belum memiliki IMB bahkan tanahnya belum dikuasai secara legal atau sertipikat hak atas tanah belum diperoleh, atau tanahnya dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Meskipun pencantuman klausula tersebut dilakukan untuk menghindari berlakunya syarat kepemilikan sertipikat, IMB dan keterbangunan 20% serta untuk meminimalisir kerugian karena properti yang dibangun tidak laku dijual, alasan itu tetap tidak dapat diterima.

Gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum juga dapat ditempuh jika dalam PPJB dicantumkan klausula baku. Tindakan pengembang yang dengan sengaja yang meminimalisir bahkan menghindari tanggung jawabnya melalui pencantuman klausula baku juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum (dalam arti luas) dan tidak semata-

mata hanya melanggar undang-undang saja.

Penggunaan pasal perbuatan melawan sebagai dasar gugtan calon pembeli jangan dipahami seolah-olah perbuatan itu hanyalah perbuatan yang melanggar undang-undang saja. Akan tetapi, pemahaman akan perbuatan melawan hukum harus ditafsirkan secara luas dalam arti perbuatan pengembang tidak hanya melanggar undang-undang saja tapi juga melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya, serta bertentangan dengan kesusilaan dan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.⁴ Oleh karena itu, untuk melindungi calon pembeli atau konsumen rumah susun dari itikad tidak baik atau tindakan sewenang-wenang pihak pengembang, dapat digunakan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar untuk menuntut ganti rugi.

b. Pengenaan Sanksi Pidana

Untuk memberikan efek jera dan tidak diulangnya perbuatan, calon pembeli dapat menggunakan mekanisme hukum pidana dalam memperoleh keadilan dan kepastian hukum. Selain dapat dikenai sanksi perdata dan sanksi administratif, pengembang juga dapat dikenai pidana. Dari ketentuan yang ada dalam UURS, pencantuman pasal pengabaian atas Pasal 43 ayat (2) UURS merupakan perbuatan yang melanggar Pasal 98 UURS yang melarang pengembang untuk menjual rumah susun yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau melakukan penjualan yang tidak memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) UURS. Sanksi atas pelanggaran Pasal 98 UURS dapat dikenai sanksi yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 110 UURS berupa pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah). Hal yang sama juga berlaku bagi pengembang yang melanggar Pasal 18 huruf c, d, dan g UUPK. Menurut ketentuan Pasal 62 ayat (1) UUPK, pelanggaran atas Pasal 18 dapat dikenai sanksi pidana berupa pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).

Pengenaan sanksi pidana yang terdapat dalam 110 UURS maupun Pasal 62 ayat (1) UUPK tidak bisa dilepaskan dari penerapan hukum pidana sebagai *ultimum remedium* yakni instrumen hukum pidana sebagai obat terakhir jika instrumen hukum perdata dan administratif tidak memberikan efek jera. Yusuf Shofie menyatakan,

⁴ Munir Fuady. 2005. **Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 6-7.

pidana melalui instrumen hukum pidana administratif (*administrative penal law*) dilakukan atas dasar kepentingan masyarakat dan tidak berdasarkan tingkat kesalahan subjektif si pelaku tindak pidana.⁵

Sebagai hukum pidana administratif (*administratif penal law*), sanksi pidana yang ada dalam UURS dan UUPK merupakan hukum pidana yang sifatnya khusus yang dalam penerapannya juga dalam hal-hal yang khusus. Andi Hamzah menegaskan bahwa sebenarnya tidak ada perbedaan mendasar antara sanksi administratif dan sanksi hukum pidana. Kecuali jika perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar hukum (*onrecht-matig*).⁶ Mengutip pendapat De Ross, Andi Hamzah juga menyatakan bahwa penerapan hukum pidana dalam pengertian *ultimum remedium* merupakan pilihan yang mana yang menguntungkan dan merugikan dalam berbagai alat penegakan hukum.

KESIMPULAN

Asas itikad baik dilaksanakan dalam tahap prakontraktual pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (PPJB) karena dalam ketiga tahapan kontrak selalu terkandung itikad baik. Itikad baik dalam tahap prakontraktual adalah itikad baik subjektif. Namun karena dalam jual beli rumah ini ada perjanjian pendahuluan yang mendahului Perjanjian Jual Beli yang sesungguhnya, maka PPJB itu tetap mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan kejujuran.

Melihat banyaknya kasus-kasus hukum yang timbul dari penjualan rumah susun melalui PPJB, pada prinsipnya dapat diselesaikan melalui upaya hukum perdata. Jika upaya hukum perdata dianggap sulit untuk mengembalikan hak-hak perdata dari calon pembeli, dapat digunakan instrumen hukum administratif maupun hukum pidana. Penggunaan instrumen hukum pidana administratif (*administrative penal law*) dilakukan sebagai upaya untuk meminimalisir akal-akalan pihak pengembang yang berusaha mengambil keuntungan dari ketidaktahuan calon pembeli (konsumen rumah susun) atas aturan-aturan hukum yang berlaku. Yang juga tidak kalah penting adalah perlunya pengetahuan dan pemahaman yang benar dari aparat penegakan hukum terhadap hukum rumah susun maupun hukum perlindungan konsumen. Pengetahuan yang bersifat komprehensif dapat membantu aparat dalam melakukan penegakan hukum serta memberikan rasa keadilan bagi masyarakat.

⁵ Yusuf Shofie. 2002. **Pelaku Usaha, Konsumen, Dan Tindak Pidana Korporasi**. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm. 55.

⁶ Andi Hamzah. 2016. **Penegakan Hukum Lingkungan (Environmental Law Enforcement)**. Bandung: Alumni. Hlm. 123.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Hamzah. 2016. **Penegakan Hukum Lingkungan** (*Environmental Law Enforcement*). Bandung: Alumni.
- Dewi Kurnia Putri. Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. Vol. 4 No. 4 Desember 2017.
- Munir Fuady. 2005. **Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 2009. **Hukum Perjanjian**. Jakarta: Intermedia.
- Wantjik Saleh. 1977. **Hak Anda Atas Tanah**. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Yusuf Shofie. 2002. **Pelaku Usaha, Konsumen, Dan Tindak Pidana Korporasi**. Jakarta: Ghalia Indonesia.