

**KONSEKUENSI HUKUM PEMASARAN DAN JUAL BELI  
RUMAH DALAM PROSES PEMBANGUNAN  
(STUDI PT. PRATAMA HUTAMA JAYA)**

*LEGAL CONSEQUENCES OF MARKETING AND BUYING  
HOUSE IN THE STUDY DEVELOPMENT PROCESS AT  
(PT. PRATAMA HUTAMA JAYA)*

**Yetti<sup>1</sup>, Yalid<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: [yetti@unilak.ac.id](mailto:yetti@unilak.ac.id)

<sup>2</sup>Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: [yalid@unilak.ac.id](mailto:yalid@unilak.ac.id)

Received: 2021-06-22, Reviewed: 2021-11-30, Accepded: 2022-04-27, Published: 2022-04-27

**Abstract**

*The marketing and sales of houses that are still in the stage of the construction process or are not yet physically available cannot be done freely, because information has been regulated that must be conveyed to the public in carrying out the marketing. Among the information that must be submitted, such as the basis for land rights, clear information about the promised infrastructure, facilities, and public utilities, and so on. Then in selling a house that is still in the stage of the development process, it can be done through a system of preliminary home sale and purchase agreements. As for the requirements that must be met in making a preliminary sale and purchase agreement after fulfilling the requirements for certainty on the status of land ownership, the agreed terms, ownership of the main building permit, availability of infrastructure, facilities, and public utilities, and housing construction of at least 20%. However, in practice, the home sales and marketing arrangements, which are still in the development process, are not effectively adhered to by the developer. This study aims: First, to explain the marketing and sales of houses under construction at PT Pratama Hutama Jaya. Second, to analyze the legal consequences of marketing and selling houses under construction for PT Pratama Hutama Jaya. The research method used in this study is empirical legal research with the category of legal effectiveness which will be tested for its effectiveness related to norms regarding home marketing and sales in the development process stage. The results of this study indicate that the information requirements for marketing and selling houses under construction based on the Law on Housing and Settlement Areas do not work at PT Pratama Hutama Jaya. For terms of information in marketing, not all of it is contained in the home marketing media. Then for the sale of the house, no preliminary agreement for the sale and purchase of the house is made. Legal sanctions that can be imposed on the marketing and sale of houses under construction for PT Pratama Hutama Jaya have administrative, criminal and civil dimensions. In the context of administrative and criminal sanctions, there is a legal basis for the Law on Housing and Settlement Areas. In the civil context, the initiative comes from the party who feels aggrieved.*

**Keywords: Marketing; a Preliminary Agreement to Sell and Buy Home; PT Pratama Hutama Jaya**

**Abstrak**

Pemasaran dan penjualan rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan atau belum ada fisiknya tidak bisa dilakukan secara bebas, karena sudah diatur informasi yang wajib disampaikan kepada masyarakat dalam melakukan pemasaran tersebut. Diantara informasi yang wajib disampaikan tersebut, seperti alas hak tentang tanah, informasi yang jelas mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan, dan sebagainya. Kemudian dalam melakukan penjualan rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan tersebut dapat dilakukan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah. Adapun persyaratan hal yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian pendahuluan jual beli setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20 %. Namun dalam praktik, pengaturan pemasaran dan penjualan rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan tersebut tidak efektif ditaati oleh pengembang (developer). Penelitian ini bertujuan: Pertama, untuk menjelaskan pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap pembangunan di PT Pratama Utama Jaya. Kedua, untuk menganalisis konsekuensi hukum pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap pembangunan bagi PT Pratama Utama Jaya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan kategori efektivitas hukum yang akan diuji efektivitas keberlakuannya terkait norma tentang pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap proses pembangunan. Hasil penelitian ini bahwa syarat informasi pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap pembangunan berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak berjalan di PT Pratama Utama Jaya. Untuk syarat informasi dalam pemasaran tidak semua dimuat dalam media pemasaran rumah. Kemudian untuk penjualan rumah tidak dibuat perjanjian pendahuluan jual beli rumah. Sanksi hukum yang dapat dikenakan terhadap pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap pembangunan bagi PT Pratama Utama Jaya berdimensi administrasi, pidana dan perdata. Dalam konteks sanksi administrasi dan pidana ada dasar hukumnya dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Untuk konteks perdata inisiatifnya datang dari pihak yang merasa dirugikan.

**Kata Kunci:** *Pemasaran; Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah; PT Pratama Utama Jaya*

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan satu unit bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sekaligus sarana pembinaan keluarga<sup>1</sup> dan merupakan kebutuhan dasar manusia,<sup>2</sup> karenanya penyediaan kebutuhan rumah merupakan hak dasar setiap orang yang dijamin dalam Konstitusi pada Pasal 28H ayat (1) dengan cita hukum bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.<sup>3</sup> Cita hukum tersebut kemudian ditindaklanjuti dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan dan Permukiman).

Kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman disebut perumahan, dalam Pasal 1 angka 2 UU Perumahan dan Permukiman terminologi perumahan definisinya adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan,

1 Sunarti, 2019, *Perumahan dan Permukiman*, Undip Press, Semarang, hlm. 6.

2 Arie S Hutagalung, 2002, *Condomonium dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 15.

3 Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, 2013, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Cet. 1, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hlm. 33.

yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Penyelenggaraan kebutuhan rumah dan perumahan menurut Pasal 19 ayat (2) UU Perumahan dan Permukiman dapat dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Karenanya dalam praktik kebutuhan rumah selain dapat diselenggarakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah juga dapat dilaksanakan oleh swasta atau yang biasa disebut pengembang/developer. Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa disingkat pengembang (*developer*) adalah orang perorang atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.<sup>4</sup>

Berkaitan dengan penyelenggaraan kebutuhan rumah tersebut menurut ketentuan Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Permukiman mengatur bahwa rumah dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>5</sup> Adapun persyaratan hal yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian pendahuluan jual beli menurut Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan dan Permukiman setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: Status kepemilikan tanah; Hal yang diperjanjikan; Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk; Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan Keterbangunan perumahan paling sedikit 20 % (dua puluh persen).

Persyaratan tersebut secara teknis diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri sesuai amanat Pasal 42 ayat (3) UU Perumahan dan Permukiman. Pada tanggal 12 Juli 2019 Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat telah menetapkan Peraturan Menteri dimaksud dalam peraturannya No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Peraturan Menteri No. 11/PRT/M/2019 mencabut Surat Keputusan Menteri No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Substansi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 selain mengatur persyaratan perjanjian pendahuluan jual beli rumah juga mengatur persyaratan pemasaran rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 kegiatan pemasaran rumah yang masih dalam tahap proses

<sup>4</sup> Dhaniswara K. Harjono, 2016, *Hukum Property*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, hlm. 20.

<sup>5</sup> Muslim, Yalid dan Sandra Dewi, 2014, *Implementasi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dalam Bsinis Property di Kota Pekanbaru Berdasarkan Ketentuan Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Jurnal Hukum Yustisia, Vol. 21 No. 1, hlm. 36.

pembangunan paling sedikit memuat informasi: Nomor surat keterangan rencana kabupaten/kota; Nomor sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan; Surat dukungan dari bank/bukan bank; Nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan; Nomor dan tanggal penerbitan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan; Rencana tapak perumahan atau rumah susun; Spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah sarusun; Harga jual rumah atau sarusun; Informasi yang jelas mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan Informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan rumah susun.

Berkaitan dengan sertipikat hak atas tanah apabila alas haknya merupakan hak guna bangunan di atas hak atas tanah lainnya, harus mencantumkan nomor perjanjian antara pemegang hak atas tanah lainnya dengan pemegang hak guna bangunan sebagaimana ditentukan pada Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019.

Penulis mengamati aturan pemasaran dan perjanjian pendahuluan jual beli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan dalam praktik masih ada yang belum menerapkannya, seperti di PT Pratama Utama Jaya. Perusahaan ini adalah developer yang berdomisili dan beroperasi di Kota Pekanbaru sejak mulai beroperasi hingga saat ini sudah banyak memasarkan rumah, namun tidak menerapkan aturan pemasaran dan perjanjian pendahuluan jual beli rumah dalam tahap proses pembangunan sebagaimana dimaksudkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Informasi yang disampaikan pada konten pemasaran rumah di PT Pratama Utama Jaya tidak mencantumkan informasi sebagaimana ditentukan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019. Kemudian dalam penjualan, developer ini bahkan ada menerima pembayaran dari konsumen mencapai 100 % (seratus persen), seperti di lokasi Patin Cluster di Jalan Taman Karya Blok G6 dan D'Club Mansion Blok B1-B3 yang pada saat penelitian ini dilakukan masih dipasarkan oleh PT Pratama Utama Jaya.

Padahal dalam memasarkan rumah yang masih tahap proses pembangunan berdasarkan ketentuan Pasal 45 UU Perumahan dan Permukiman tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan dan Permukiman.

Fakta yang penulis amati di atas menunjukkan adanya isu dalam penerapan hukum khususnya ketentuan pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap proses

pembangunan sehingga secara ilmiah beralasan untuk diteliti. Agar relevan dengan isu hukum yang diangkat maka penulis menetapkan judul "Konsekuensi Hukum Pemasaran dan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dalam Tahap Proses Pembangunan Studi di PT Pratama Utama Jaya".

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu bagaimana pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap proses pembangunan di PT Pratama Utama Jaya? Bagaimana konsekuensi hukum pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap proses pembangunan bagi PT Pratama Utama Jaya?

Penelitian ini bertujuan antara lain *pertama*, untuk menjelaskan pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap proses pembangunan di PT Pratama Utama Jaya. *Kedua*, untuk menganalisis konsekuensi hukum pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap proses pembangunan bagi PT Pratama Utama Jaya.

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan sebagai pendekatan utama. Kemudian ditunjang dengan pendekatan sosiologis terkait penerapan suatu norma, yaitu norma Pasal 42 UU Perumahan dan Permukiman serta peraturan terkait lainnya. Proses pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan kuesioner terhadap obyek dan sampel penelitian serta melalui kajian kepustakaan yang relevan. Data yang diperoleh melalui teknik observasi dan wawancara dikelompokkan dan dipilah kemudian disajikan dalam bentuk narasi, sedangkan data yang diperoleh dari hasil kuesioner disajikan dalam bentuk tabel. Data yang diperoleh dari kepustakaan diinventaris sesuai kebutuhan berupa teori atau penjelasan normatif dideskripsikan dalam bentuk narasi. Selanjutnya penulis melakukan interpretasi secara kualitatif, yaitu menghubungkan antar data dalam bentuk uraian kalimat dihubungkan dengan teori-teori dan norma hukum yang berkaitan dengan permasalahan. Teknik pengambilan kesimpulan dilakukan dengan cara deduktif, yaitu metode penarikan kesimpulan dari dalil atau pernyataan yang bersifat umum ke pernyataan atau dalil yang bersifat khusus.

Penelitian sejenis pernah penulis lakukan bersama Muslim dan Sandra Dewi berkaitan dengan implementasi ketentuan Pasal 42 UU Perumahan dan Permukiman dalam bisnis property di Kota Pekanbaru. Penelitian ini hanya sebatas melihat implementasi Pasal 42 UU Perumahan dan Permukiman dalam bisnis property di Kota Pekanbaru.<sup>6</sup> Kemudian penelitian Safira Riza Rahmani, Nynda Fatmawati Octarina pernah meneliti tentang akta perjanjian pengikatan jual beli rumah/ rumah susun sebagai perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. Ia menjelaskan karakteristik akta perjanjian pendahuluan jual beli rumah/sarusun serta akibat hukum tidak dilaksanakannya klausul dalam akta perjanjian pendahuluan jual beli rumah/sarusun,<sup>7</sup> sedangkan penelitian ini fokus pada

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 36-46, hlm. 38.



aspek hukum terkait pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap proses pembangunan dalam praktik serta konsekuensi hukumnya.

## PEMBAHASAN

### **Pemasaran dan Penjualan Rumah dalam Tahap Proses Pembangunan di PT Pratama Utama Jaya**

Pemasaran secara terminologi menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 didefinisikan:

*Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi tentang rumah atau perumahan dan satuan rumah susun atau rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan perjanjian pendahuluan jual beli rumah.*

Memperhatikan definisi di atas maka yang dimaksud pemasaran memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi tentang rumah atau perumahan dan satuan rumah susun atau rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan perjanjian pendahuluan jual beli rumah. Adapun ketentuan pemasaran pihak atau pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran menurut ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 harus memiliki paling sedikit:

1. Kepastian peruntukan ruang;
2. Kepastian hak atas tanah;
3. Kepastian status penguasaan rumah;
4. Perizinan pembangunan perumahan atau rumah susun; dan
5. Jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin.

Masing-masing dari ketentuan pemasaran di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kepastian peruntukan ruang

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 ditentukan bahwa harus dibuktikan dengan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang sudah disetujui Pemerintah Daerah.

2. Kepastian hak atas tanah

Mempedomani ketentuan Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 harus dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan. Bilamana hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan maka pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian

status penguasaan tanah sebagaimana dirumuskan pada Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019.

3. Kepastian status penguasaan rumah

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 kepastian tersebut diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik rumah yang terdiri atas:

- a. Status sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, dan sertipikat hak pakai untuk rumah tunggal atau rumah deret; dan
- b. Sertifikat hak milik atas sarusun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun untuk rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota atau pemerintah daerah provinsi khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

4. Perizinan pembangunan perumahan pada rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 harus dibuktikan dengan surat izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan. Namun, dengan lahirnya Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Pengaturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung maka hal ini perlu dilakukan penyesuaian.

4. Jaminan atas pembangunan perumahan pada rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun dari lembaga penjamin

Mempedomani ketentuan Pasal 4 ayat (7) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 maka hal ini harus dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank.

Pengawasan terhadap ketentuan persyaratan pemasaran menurut ketentuan Pasal 4 ayat (8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 harus dilakukan oleh perangkat daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman pemerintah daerah sesuai kewenangan daerah itu.

Kegiatan pemasaran rumah yang masih dalam tahap pembangunan atau belum ada fisiknya tidak bisa dilakukan asal-asalan, sudah ada pengaturannya. Untuk informasi yang disampaikan kepada masyarakat menurut ketentuan Pasal 5 ayat (1) memuat paling sedikit:

1. Nomor surat keterangan rencana kabupaten/kota;
2. Nomor sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan;
3. Surat dukungan dari bank/bukan bank;

4. Nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan;
5. Nomor dan tanggal penerbitan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
6. Rencana tapak perumahan atau rumah susun;
7. Spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah Sarusun;
8. Harga jual rumah atau sarusun;
9. Informasi yang jelas mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan
10. Informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan rumah susun.

Berkaitan dengan hal sertipikat hak atas tanah apabila alas haknya merupakan hak guna bangunan di atas hak atas tanah lainnya, harus mencantumkan nomor perjanjian antara pemegang hak atas tanah lainnya dengan pemegang hak guna bangunan sebagaimana ditentukan pada Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019.

Mengulang kembali pengamatan penulis bahwa aturan pemasaran dan perjanjian pendahuluan jual beli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan dalam praktik masih ada yang belum menerapkannya, seperti di PT Pratama Utama Jaya. PT Pratama Utama Jaya dalam memasarkan produk memiliki marketing tersendiri untuk pemasaran diantaranya D'Club Mansion Unggas dan Patin Cluster Taman Karya. Pemasaran tersebut dilakukan baik di media online berbentuk iklan di media sosial maupun versi cetak, seperti brosur serta pelaksanaan pameran di pusat perbelanjaan. Di dalam iklan maupun brosur tersebut memuat site plan, gambar rumah dan spesifikasi rumah. Bila diperhatikan pemasaran rumah PT Pratama Utama Jaya tersebut tidak menyediakan keseluruhan informasi sebagaimana ditentukan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019.

Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya yang secara teknis diserahkan kepada supervisornya dalam wawancara dengan penulis menjelaskan “informasi pemasaran yang biasa disajikan hanyalah rencana tapak perumahan, spesifikasi bangunan dan denah rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan, harga jual rumah, informasi prasarana dan sarana, serta utilitas umum yang dijanjikan”.<sup>8</sup> Dari keterangan ini membuktikan informasi pemasaran rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan di PT Pratama Utama Jaya tidak menaati ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019.

---

8 *Ibid.*



Kemudian berkaitan dengan pengaturan sistem perjanjian pendahuluan jual beli penulis kembali melakukan wawancara dengan Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya yang secara teknis diserahkan kepada supervisornya. Ia menjelaskan “maksud PT Pratama Utama Jaya menjual rumah dalam tahap proses pembangunan atau belum ada fisik, agar konsumen bisa merubah bentuk sesuai keinginan”.<sup>9</sup> “Namun, PT Pratama Utama Jaya tidak ada membuat perjanjian pendahuluan jual beli, meskipun perjanjian pendahuluan jual beli sudah dikenal”. “PT Pratama Utama Jaya hanya membuat perjanjian dengan konsumen dalam berbentuk perjanjian jual beli (PJB) yang buat dihadapan notaris”. “Dalam hal PJB biasanya ditentukan bentuk dan spesifikasi bangunan, tanggal serah terima rumah, pembayaran nilai rumah”.<sup>10</sup>

Memperhatikan penjelasan Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya yang diwakili oleh supervisornya di atas maka aturan pemasaran dan perjanjian pendahuluan jual beli rumah dalam tahap proses pembangunan tidak diterapkan PT Pratama Utama Jaya.

Berkaitan dengan aturan pemasaran dan perjanjian pendahuluan jual beli rumah tersebut Kepala Bidang Perkim di Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Permukiman Kota Pekanbaru yang diwakili oleh bagian izin perumahan menjelaskan “aturan informasi pemasaran dan perjanjian pendahuluan jual beli rumah tersebut tidak menjadi kewenangan Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Permukiman Kota Pekanbaru. Kewenangan Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Permukiman Kota Pekanbaru hanya mengawasi pelaksanaan kebijakan dibidang perumahan dan pemukiman dan juga menyelenggarakan fungsi operasional dan koordinasi pelaksanaan kebijakan penyedia rumah dan pengembangan kawasan permukiman”.<sup>11</sup> Dari informasi Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Permukiman Kota Pekanbaru ini tampak kelemahan pemahaman pihak Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Permukiman Kota Pekanbaru bahwa konsekuensi dari ketentuan Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 berimplikasi sanksi administrasi. Padahal penjatuhan sanksi administrasi menjadi wewenangan pemerintah daerah melalui organisasi perangkat daerah terkait.

### **Konsekuensi Hukum Pemasaran dan Penjualan Rumah dalam Tahap Proses Pembangunan Bagi PT Pratama Utama Jaya**

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (perumahan) dilakukan sebelum selesai dibangun, tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon pembeli rumah, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual

<sup>9</sup> Wawancara dengan Direktur PT Pratama Utama Jaya yang diwakili oleh Handri Suryadi selaku supervisor di PT Hutama Hutama Jaya pada tanggal 1 Juni 2021.

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Wawancara dengan Kepala Bidang Perkim yang diwakili oleh Wahyu darmawan bagian izin perumahan di Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Permukiman pada tanggal 14 Juni 2021.

maupun purnajual, developer terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya.<sup>12</sup>

Pembahasan di atas telah dijumpai fakta bahwa aturan pemasaran dan perjanjian pendahuluan jual beli rumah dalam tahap proses pembangunan sebagaimana dimaksud Pasal 42 UU Perumahan dan Permukiman *junto* Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/201 tidak diterapkan PT Pratama Utama Jaya maka kajian ini akan membahas konsekuensi hukumnya.

Konsekuensi hukum yang dimaksud adalah terkait sanksi hukumnya. Bila diperhatikan sanksi yang diatur dalam UU Perumahan dan Permukiman mengatur adanya sanksi administrasi dan pidana. Berkaitan dengan tidak terpenuhinya atau tidak diterapkan aturan informasi pemasaran rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan tidak ada sanksinya, sedangkan untuk perjanjian pendahuluan jual beli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan berkonsekuensi sanksi administrasi dan pidana. Selain itu, kerugian akibat tidak terpenuhinya perjanjian pendahuluan jual beli rumah juga mempunyai konsekuensi hukum mendapat tuntutan kerugian perdata dari konsumen. Masing-masing dari konsekuensi hukum tersebut akan dijabarkan sebagai berikut.

### 1. Sanksi administrasi

Pengaturan sanksi administrasi dijumpai pada ketentuan Pasal 150 UU Perumahan dan Permukiman dengan norma sebagai berikut:<sup>13</sup>

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 49 ayat (2), Pasal 63, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 137, Pasal 138, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, atau Pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
  - e. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);

<sup>12</sup> Paramita, A. R., & Yunanto, D. H. (2016). WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PENELITIAN PADA PENGEMBANG KOTA SEMARANG). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1-12., hlm. 3.

<sup>13</sup> Lihat juga Agustining, *Tanggung Jawab Perusahaan Properti (Penjual) Dalam Pemasaran Perumahan Pola Pre Project Selling*, Proceeding Seminar Nasional Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 28 Februari 2019, hlm. 16.

- f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- g. pembatasan kegiatan usaha;
- h. pembekuan izin mendirikan bangunan;
- i. pencabutan izin mendirikan bangunan;
- j. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. perintah pembongkaran bangunan rumah;
- l. pembekuan izin usaha;
- m. pencabutan izin usaha;
- n. pengawasan;
- o. pembatalan izin;
- p. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- q. pencabutan insentif;
- r. pengenaan denda administratif; dan/atau
- s. penutupan lokasi.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah sebagai amanat dari Pasal 150 UU Perumahan dan Permukiman tersebut telah diundangkan, yaitu Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman dan perubahannya melalui Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman. Mekanisme sanksi administrasi dapat berpedoman pada Pasal 135 Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021.

Memperhatikan ketentuan di atas, salah satu sebab dapat dikenakan sanksi administrasi karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 45 UU Perumahan dan Permukiman yang berkorelasi dengan ketentuan Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan dan Permukiman. Adapun bunyi Pasal 45 sebagai berikut:

*Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).*

Ketentuan Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Permukiman sendiri mengatur tentang rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana telah disinggung pada bagian terdahulu. Memperhatikan maksud Pasal 45 UU Perumahan dan Permukiman tersebut maka setiap badan hukum yang memasarkan rumah yang dalam tahap proses pembangunan tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembeli. Tentunya, jika hal ini dilakukan oleh PT Pratama Utama

Jaya semestinya memenuhi syarat dikenakan sanksi administrasi. Persoalannya dalam konteks ini, apakah PT Pratama Utama Jaya telah memenuhi syarat untuk dikenakan sanksi administrasi? Untuk melihat syarat ini, penulis telah melakukan wawancara dengan beberapa konsumen pembeli rumah yang menjadi sampel penelitian ini.

Ibu Netti selaku konsumen pembeli rumah yang dijual PT Pratama Utama Jaya mengaku telah melakukan transaksi membeli rumah di Patin Cluster Taman Karya mengatakan:<sup>14</sup>

*Memang betul telah melakukan transaksi dengan Developer Patin Cluster dari awal Januari 2021 tanpa adanya fisik rumah. Pihak Developer menjanjikan 3 bulan penyelesaian bangunan setelah menyelesaikan seluruh pembayaran. Walau sudah dibayar seluruhnya, namun rumah yang dibeli sampai sekarang belum dibangun.*

Selanjutnya, Bapak Candra selaku konsumen pembeli rumah yang dijual PT Pratama Utama Jaya juga mengaku telah melakukan transaksi membeli rumah di D'Club Mansion menjelaskan:<sup>15</sup>

*Sudah melunasi pembayaran untuk rumah tipe 54 seharga 330 juta, janji developer 3 bulan setelah pelunasan. Harusnya bulan Februari Tahun 2020 sudah kelar, tapi sampai sekarang belum dibangun, perkembangan pembangunan hanya ada tanah lapang dan hanya sebagian tembok baru dibangun.*

Menelaah informasi yang disampaikan konsumen pembeli rumah di atas jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 45 *juncto* Pasal 151 UU Perumahan dan Permukiman maka PT Pratama Utama Jaya telah memenuhi syarat untuk dikenakan sanksi administrasi. Karena syarat untuk dikenakan sanksi administrasi sebagaimana dirumuskan Pasal 45 UU Perumahan dan Permukiman bahwa badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) sebelum membuat perjanjian pendahuluan jual beli rumah sebagaimana ditentukan pada Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Permukiman. Mekanismenya diperjelas dalam Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman dan perubahannya Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman.

Artinya, serah terima dan/atau telah menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) tidak boleh dilakukan oleh PT Pratama Utama Jaya. Syarat menarik dana sudah terpenuhi, meskipun syarat serah terima belum dilakukan. Oleh karena itu, PT Pratama Utama Jaya dapat dikenakan sanksi administrasi jika dikaitkan dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh konsumen.

<sup>14</sup> Wawancara dengan Ibu Netti selaku konsumen pembeli rumah (Patin Cluster Taman) perumahan yang sedang dipasarkan PT Pratama Utama Jaya pada tanggal 14 April 2021.

<sup>15</sup> Wawancara dengan Bapak Candra selaku Konsumen pembeli rumah (D'Club Mansion) perumahan yang sedang dipasarkan PT Pratama Utama Jaya pada tanggal 14 April 2021.

Namun, upaya sanksi administrasi tersebut tidak pernah ditempuh oleh konsumen pembeli rumah di PT Pratama Utama Jaya. Kelemahan ini merupakan pengaruh dari ketidaktahuan konsumen terhadap norma yang diatur dalam UU Perumahan dan Permukiman dan peraturan pelaksanaannya. Hal ini dibuktikan berdasarkan hasil kuesioner yang penulis ajukan terhadap konsumen sebagai berikut:

Tabel

Tanggapan Konsumen pembeli rumah (Patin Cluster Taman Karya dan D'Club Mansion) Perumahan yang Sedang dipasarkan PT Pratama Utama Jaya Jumlah Sampel = 20

Pertanyaan	Pilihan Jawaban	
	Tidak Tahu	Tahu
Apakah bapak/ibu tahu sanksi bagi developer yang memasarkan rumah masih dalam tahap proses pembangunan?	16 (80%)	4 (20%)

Sumber: data primer diolah tahun 2021.

Memperhatikan jawaban konsumen pembeli rumah (Patin Cluster Taman Karya dan D'Club Mansion) perumahan yang sedang dipasarkan PT Pratama Utama Jaya maka dijumpai fakta lebih dominan tidak mengetahui sanksi bagi developer yang memasarkan rumah masih dalam tahap proses pembangunan. Dengan keadaan ini, tentu wajar konsumen tidak menempuh upaya sanksi administrasi dengan cara melaporkan pada instansi terkait. Jika konsumen tahu, pastilah jika PT Pratama Utama Jaya yang telah menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) maka konsumen dapat melakukan upaya sanksi administrasi bilamana merasa perlu dilakukan. Penjatuhan sanksi administrasi menjadi kewenangan Pemerintah Daerah melalui organisasi perangkat daerah yang terkait.

## 2. Sanksi pidana

Setiap sistem norma dalam pandangan Hans Kelsen selalu bersandar pada sanksi,<sup>16</sup> oleh karenanya sebagai sistem norma maka UU Perumahan dan Permukiman mengatur perihal sanksi pidana. Bila diperhatikan dalam UU Perumahan dan Permukiman untuk informasi pemasaran rumah dalam tahap proses pembangunan tidak ada sanksi pidananya. Namun, ketentuan sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan berkonsekuensi sanksi pidana. Ketentuan ini dapat dilihat dari rumusan Pasal 42, *juncto* Pasal 45, Pasal 138 dan Pasal 155 UU Perumahan dan Permukiman. Ketentuan Pasal 42 UU Perumahan dan Permukiman tidak perlu diulang lagi, karena telah dijabarkan sebelumnya. Adapun ketentuan Pasal 45 UU Perumahan dan Permukiman berbunyi:

*Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau*

<sup>16</sup> Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, 2007, *Pengantar Ke Filsafat Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 84.



*rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).*

*Kemudian ketentuan Pasal 138 UU Perumahan dan Permukiman berbunyi:*

*Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.*

*Selanjutnya ketentuan Pasal 155 UU Perumahan dan Permukiman berbunyi:*

*Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).*

Ketentuan Pasal 45 berkaitan dengan ketentuan Pasal 42, karena pada Pasal 45 secara terang menyebutkan badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2). Konsekuensi dari terpenuhinya Pasal 45 ini berimplikasi sanksi pidana sebagaimana secara terang disebutkan pada Pasal 138 di atas. Selanjutnya, apakah terhadap praktik yang dilakukan oleh PT Pratama Hutama Jaya dapat dikenakan sanksi pidana? Untuk menjawab hal ini maka perlu dipahami unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Unsur badan hukum

Untuk unsur ini karena PT Pratama Hutama Jaya merupakan badan hukum sebagaimana telah mendapatkan pengesahan badan hukum Menteri Hukum dan HAM.

2. Unsur dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138,

Beberapa ahli hukum pidana telah menjelaskan teori kesengajaan dalam hukum pidana. Pada esensinya “sengaja dan tidak sengaja” dalam hukum pidana Indonesia adalah kesengajaan itu adalah “menghendaki” dan “mengetahui” (*willens en wetens*). Maksudnya adalah seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sengaja itu, haruslah menghendaki (*willens*) apa yang ia perbuat dan harus mengetahui pula (*wetens*) apa yang ia perbuat tersebut beserta akibatnya.<sup>17</sup> Jika dikaitkan keadaan di PT Pratama Hutama Jaya unsur sengaja ini sudah terpenuhi. Hal ini berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur Utama yang diwakili oleh Supervisornya mengatakan “sudah mengetahui adanya pengaturan perjanjian pendahuluan jual beli rumah sebagaimana diatur dalam UU Perumahan dan Permukiman. Kemudian salah satu dari serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80 % (delapan puluh

17 Utoyo, M., Afriani, K., & Rusmini, R. (2020). Sengaja Dan Tidak Sengaja Dalam Hukum Pidana Indonesia. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 75-85., hlm. 83.

persen) dari pembeli sudah terpenuhi, yaitu unsur menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen).

Meskipun penjualan rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan di PT Pratama Utama Jaya dapat dikenakan sanksi pidana karena telah memenuhi unsur-unsurnya, namun konsumen pembeli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan di PT Pratama Utama Jaya tidak ada yang menempuh upaya ini. Hal ini dipengaruhi ketidaktahuan konsumen tersebut tentang sanksi bagi developer yang menjual rumah masih tahap proses pembangunan sebagaimana telah ditampilkan pada tabel di atas. Dengan demikian, penyelesaian masalah secara pidana tidak pernah dilakukan.

Untuk melihat keadaan praktik perkara pidana terkait isu hukum ini maka penulis telah melakukan wawancara dengan Kepala Unit Tanah dan Bangunan satuan reserse kriminal di Polres Pekanbaru yang dalam hal ini diwakili salah seorang penyidik, yaitu Briпка Jaka Suma yang menjelaskan bahwa perkara pidana terkait perjanjian pendahuluan jual beli rumah masih dalam tahap proses pembangunan yang berkonsekuensi pidana belum pernah ada laporannya. Perkara pidana yang pernah dilaporkan hanya masalah antara pemilik tanah dengan pengembang atau developer.

Mengamati informasi yang disampaikan Kepala Unit Tanah dan Bangunan satuan reserse kriminal di Polres Pekanbaru yang dalam hal ini diwakili salah seorang penyidik, yaitu Briпка Jaka Sum di atas, maka beralasan logis disebabkan konsumen tidak mengetahui adanya sanksi pidana tersebut.

### **3. Sanksi perdata**

Untuk sanksi perdata bilamana dalam konteks tidak terpenuhinya perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana ditentukan keharusannya pada Pasal 42 UU Perumahan dan Permukiman maka beralasan hukum dikenakan sanksi perdata. Karena sifatnya perdata maka inisiatif penyelesaiannya mesti datang dari pihak yang merasa dirugikan, dalam hal ini pihak konsumen. Secara formal Pasal 147 UU Perumahan dan Permukiman mensyaratkan penyelesaian masalah perdata terlebih dahulu harus ditempuh melalui upaya musyawarah untuk mufakat. Adapun bunyi Pasal 147 sebagai berikut: Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Kemudian sesuai ketentuan Pasal 148 ditentukan bahwa dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan pun tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Berkaitan dengan sanksi perdata dapat mempedomani ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata mengatur mengenai wanprestasi menyatakan:

*Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.*

Menurut Agus Yudha Hernoko, pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling tukar bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.<sup>18</sup> Pihak yang dirugikan mempunyai hak gugat kepada pihak yang merugikan berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata:

*Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak; jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.*

Selain wanprestasi, terdapat perbuatan melanggar hukum yang dapat dijadikan dasar mengajukan ganti rugi. Perbuatan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata: Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Upaya hukum apabila terjadi pelanggaran dan/atau tidak dipenuhinya syarat dalam perjanjian adalah perjanjian berakhir, perjanjian mengalami pengakhiran, perjanjian mengalami pemutusan, perjanjian dapat dibatalkan atau perjanjian batal demi hukum. Upaya hukum yang ditempuh adalah tergantung dari bentuk pelanggaran dan tahapan perjanjian. Penggunaan dasar hukum wanprestasi atau perbuatan melawan hukum jika diajukan ke pengadilan umum pilihannya harus konsisten agar tidak dieksepsi gugatan yang kabur. Baik dasar hukum wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dimungkin diterapkan dalam kasus pembelian rumah dalam tahap proses pembangunan yang tidak memenuhi persyaratan UU Perumahan dan Permukiman.

## SIMPULAN

Pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap pembangunan di PT Pratama Utama Jaya tidak menaati ketentuan yang mengatur tentang syarat informasi dan sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah dalam proses pembangunan sebagaimana diatur dalam Undang Perumahan dan Permukiman *juncto* peraturan-peraturan pelaksanaannya. Informasi pemasaran yang disampaikan tidak mencantumkan informasi minimal sebagaimana diatur pada Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum

<sup>18</sup> Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 261.

Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Kemudian berkaitan dengan ketentuan sistem perjanjian pendahuluan jual beli dalam proses pembangunan sebagaimana ditentukan Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman juga tidak ditaati PT Pratama Utama Jaya.

Konsekuensi hukum pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap proses pembangunan bagi PT Pratama Utama Jaya dimaksud adalah terkait sanksi hukumnya. Bila diperhatikan sanksi yang diatur dalam UU Perumahan dan Permukiman mengatur adanya sanksi administrasi dan pidana. Berkaitan dengan tidak terpenuhinya atau tidak diterapkan aturan informasi pemasaran rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan tidak ada sanksinya, sedangkan untuk perjanjian pendahuluan jual beli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan berkonsekuensi sanksi administrasi dan pidana. Selain itu, kerugian akibat tidak terpenuhinya perjanjian pendahuluan jual beli rumah juga mempunyai konsekuensi hukum mendapat tuntutan kerugian perdata dari konsumen. Sanksi hukum yang dapat dikenakan terhadap pemasaran dan penjualan rumah dalam tahap proses pembangunan yang dilakukan PT Pratama Utama Jaya berdimensi administrasi, pidana dan perdata. Dalam konteks sanksi administrasi berdasarkan ketentuan Pasal 45 *juncto* Pasal 151 UU Perumahan dan Permukiman maka PT Pratama Utama Jaya telah memenuhi syarat untuk dikenakan sanksi administrasi. Dalam konteks sanksi pidana berkaitan tidak terpenuhinya syarat pemasaran rumah dalam tahap proses pembangunan tidak ada sanksi pidananya. Namun, untuk perjanjian pendahuluan jual beli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan ketentuan Pasal 42, *juncto* Pasal 45, Pasal 138 dan Pasal 155 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Untuk konteks perdata bila tidak terpenuhinya perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana ditentukan Pasal 42 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman maka beralasan hukum dikenakan sanksi perdata. Karena sifatnya perdata maka inisiatif penyelesaiannya mesti datang dari pihak yang merasa dirugikan, dalam hal ini pihak konsumen.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Agus Yudha Hernoko, (2010), *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, (2007), *Pengantar Ke Filsafat Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Arie S Hutagalung, (2002), *Condomonium dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Dhaniswara K. Harjono, (2016), *Hukum Property*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta.

Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, (2013), *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Cet. 1, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

Sunarti, (2019), *Perumahan dan Permukiman*, Undip Press, Semarang.

### **Jurnal:**

Agustining, *Tanggung Jawab Perusahaan Properti (Penjual) Dalam Pemasaran Perumahan Pola Pre Project Selling*, Proceeding Seminar Nasional Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 28 Februari 2019, 1-16.

Paramita, A. R., & Yunanto, D. H. (2016). WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATANJUALBELITANAHDANBANGUNAN (STUDIPENELITIAN PADA PENGEMBANG KOTA SEMARANG). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1-12.

Muslim, Yalid dan Sandra Dewi, *Implementasi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dalam Bsinis Property di Kota Pekanbaru Berdasarkan Ketentuan Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, *Jurnal Hukum Yustisia*, Vol. 21, No. 1, Januari-Juni 2014, 34-45.

Utoyo, M., Afriani, K., & Rusmini, R. (2020). Sengaja Dan Tidak Sengaja Dalam Hukum Pidana Indonesia. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 75-85.

Rio Y. Pongantung, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VI, No. 10, Edisi Desember 2018, 183-194.

Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 36-46.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883).

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777).



**Wawancara:**

Wawancara dengan Direktur PT Pratama Utama Jaya yang diwakili oleh Handri Suryadi selaku supervisor di PT Utama Utama Jaya pada tanggal 1 Juni 2021.

Wawancara dengan Kepala Bidang Perkim yang diwakili oleh Wahyu darmawan bagian izin perumahan di Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Permukiman pada tanggal 14 Juni 2021.

Wawancara dengan Ibu Netti selaku konsumen pembeli rumah (Patin Cluster Taman) perumahan yang sedang dipasarkan PT Pratama Utama Jaya pada tanggal 14 April 2021.

Wawancara dengan Bapak Candra selaku Konsumen pembeli rumah (D'Club Mansion) perumahan yang sedang dipasarkan PT Pratama Utama Jaya pada tanggal 14 April 2021.