
Peran Notaris Dalam Penyuluhan Hukum Mengenai Adanya Praktik Jual Beli Apartemen Melalui Metode *Pre Project Selling*

Ulfa Nabila

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia
20921094@students.uui.ac.id

Key Word:

notary, legal
counselling, pre
project selling, sale
and purchase binding
agreement

Abstract

Today, there are many cases involving flat or apartment developers who neglect the legal certainty in the implementation of housing and residential areas as stipulated in Article 3 letter a of Law Number 1 of 2011 on Housing and Residential Areas. One form is sales with pre-project selling. This practice is permitted by law by requiring the existence of a Purchase Agreement (PPJB) drawn up by and before a Notary. This practice is closely related to the authority of a Notary to be able to conduct legal counseling in connection with making a deed as stipulated in Article 15 paragraph (2) letter e of Law Number 2 of 2014 on Amendments to Law Number 30 of 2004 on the Notary Public. Therefore, a formulation of the problem is drawn, what is the role of a notary in legal counseling regarding the practice of buying and selling apartments through the pre project selling method? The research method used is normative by studying literature and legislation. The results of this study conclude that the role of a Notary in legal counseling regarding the practice of buying and selling apartments on a Pre-Project Selling basis can be carried out by ensuring that the developer has complied with statutory provisions and providing an explanation to the buyer that the PPJB is only an introduction. The notary provides an explanation regarding the rights and obligations of each party that arises regarding the practice of Pre Project Selling in buying and selling apartments.

Kata-kata Kunci:

notaris,
penyuluhan
hukum, pre project
selling, perjanjian
pengikatan jual
beli

Abstrak

Dewasa ini banyak ditemukan kasus developer rumah susun atau apartemen yang lalai terhadap kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Salah satu bentuknya adalah penjualan dengan *pre project selling*. Praktik tersebut diperbolehkan undang-undang dengan mensyaratkan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Praktik tersebut berkaitan erat dengan kewenangan Notaris untuk dapat melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Oleh karenanya, ditarik suatu rumusan masalah, bagaimanakah peran notaris dalam penyuluhan hukum terkait praktik jual beli apartemen melalui metode *pre project selling*? Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan studi kepustakaan dan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa peran Notaris dalam penyuluhan hukum mengenai adanya praktik jual beli apartemen secara *Pre Project Selling* dapat dilakukan dengan memastikan pihak developer telah memenuhi ketentuan perundang-undangan dan memberikan penjelasan kepada pihak pembeli bahwa PPJB hanyalah sebagai pendahuluan. Notaris memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang timbul mengenai praktik *Pre Project Selling* dalam jual beli apartemen.

Pendahuluan

Berbicara mengenai kebutuhan manusia, salah satunya adalah kebutuhan *primer* yaitu tempat tinggal. Bahkan, negara sampai memberikan kepastian hukum mengenai kebutuhan manusia seperti tempat tinggal. Di Indonesia, kepastian hukum tersebut tertuang dalam Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Pemerintah wajib menyediakan atau mengadakan tempat tinggal, baik perumahan berderet ataupun bertingkat. Akan tetapi dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal ini tidak mudah untuk dilakukan, mengingat semakin berkembangnya waktu dan meningkatnya jumlah penduduk, harga tanah semakin mahal dan semakin sulit untuk didapatkan oleh setiap orang.

Tempat tinggal di perkotaan merupakan suatu hal yang ekonomis, karena harganya yang sangat mahal dan jumlahnya tidak banyak. Bahkan, tidak semua orang dapat mempunyai tempat tinggal yang layak dan memadai. Pada pusat kota-kota, saat ini marak dibangun gedung-gedung yang tinggi dengan kepemilikan bersama atau biasa disebut rumah susun.¹ Rumah susun juga memiliki sebutan kekinian, yaitu apartemen.² Kontruksi rumah susun atau apartemen dianggap sebagai jalan ke luar atas suatu masalah dalam penyediaan tempat tinggal, karena konstruksi rumah susun ini dianggap mampu meminimalisir penggunaan tanah, menambah kawasan terbuka yang terletak pusat kota agar kian banyak wilayah terbuka dan dapat dijadikan sebagai instrumen pembaharuan kota bagi daerah kumuh.³ Sebagai alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan tempat tinggal, pelaksanaan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun) menyebutkan bahwa:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Rumah susun juga terdiri atas beberapa jenis seperti rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.⁴ Berbicara mengenai rumah susun komersial, yang lebih dikenal dengan sebutan apartemen digarap oleh pihak pengembang swasta atau *developer*.⁵ *Developer* atau pengembang adalah institusi

¹ Suriansyah Murhaini, “*Hukum Rumah Susun*”, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 1

² Erwin Kallo, “*Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun*”, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm. 59

³ Arie S. Hutagalung, “*Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman*”, Banyumedia Publishing, Jakarta, 2004, hlm. 3

⁴ Adrian Sutedi, “*Hukum Rumah Susun dan Apartemen*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 160

⁵ Andi Hamzah, “*Dasar-Dasar Hukum Perumahan*”, Rineka Cipta, Jakarta, 2011, hlm. 3

atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.⁶ Mengingat tempat tinggal adalah kebutuhan primer manusia, yang dibuktikan dengan maraknya pembangunan apartemen di Indonesia yang dilakukan oleh para pengembang dalam rangka memenuhi kebutuhan primer manusia tersebut, maka pengembang tidak boleh hanya mementingkan profit atau keuntungan semata dengan menghalalkan segala cara. Pengembang harus mengetahui bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, harus diselenggarakan berdasarkan asas-asas seperti kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.⁷ Selain itu, berdasarkan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.⁸

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sewajarnya para pengembang khususnya pengembang apartemen tidak hanya mencari keuntungan dengan dalih untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tetapi juga harus dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum. Apabila melihat fakta yang terjadi akhir-akhir ini, banyak kejadian atau kasus yang cenderung menyudutkan para pengembang apartemen yang justru memperlihatkan bahwa mereka para pengembang hanya mengejar *profit* dengan terus mengadakan pembangunan apartemen tanpa memperdulikan aspek-aspek terwujudnya kepastian hukum. Dugaan tersebut dapat dibuktikan dengan banyaknya kasus pembangunan apartemen yang mangkrak, pengembang membangun tanpa mengantongi izin pembangunan, pengembang belum membangun namun sudah menjual unit apartemennya (dikenal dengan istilah 'jual gambar'). Padahal, pengembang baru dapat menjual unit bangunan apabila rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, misalnya keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).⁹ Justru yang terjadi saat ini, masih dalam bentuk gambar saja sudah dijual oleh pengembang. Fenomena tersebut, dalam dunia properti lebih dikenal dengan istilah '*Pre Project Selling*'. *Pre Project Selling* adalah salah satu metode jual beli apartemen dengan pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, sehingga yang ditawarkan pengembang berupa ilustrasi maupun rancangan.¹⁰

⁶ Lihat Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

⁷ Lihat Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁸ Lihat Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁹ Lihat Pasal 22 ayat (4) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁰ Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan

Pemasaran *Pre Project Selling* sering dilaksanakan oleh pengembang agar memahami ketertarikan pasar atas konstruksi yang akan dipasarkan. Pemasaran dengan siasat sebagaimana disebutkan di atas memang diperbolehkan untuk dilaksanakan dalam Pasal 42 ayat (1) UU Rumah Susun selama pengembang memenuhi ketentuan seperti kepastian sasaran ruang, kepastian status hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.¹¹ Selain itu, selama proses pemasaran dilakukan oleh pengembang, keseluruhan hal yang disanggupi oleh pengembang menjadi komitmen yang dituangkan sebagai suatu perjanjian pengikatan jual beli atau disebut dengan PPJB oleh para pihak.¹² Jual beli yang dilakukan sebelum dilakukannya konstruksi rumah susun atau melalui sistem *Pre Project Selling* dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli atau dikenal dengan PPJB yang memuat kewenangan dan keharusan para pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta jual beli.¹³ Pembayaran dapat dilakukan dengan *cash* atau tunai, maupun secara bertahap atau kredit. Pelaksanaannya, pemasaran dengan sistem pemasaran dimuka ini sering diselenggarakan oleh pengembang atau *developer* sebelum terpenuhinya persyaratan yang telah ditentukan, sehingga dapat dikatakan perjanjian yang dilakukan sebelum pemenuhan syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut tidak memiliki kepastian hukum. Tentunya, hal ini melanggar Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 dan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang pada intinya kepastian hukum harus diwujudkan.

Notaris dan PPAT sebenarnya mempunyai kesempatan untuk dapat meminimalisir terjadinya praktek *Pre Project Selling* dalam pengadaan apartemen, karena dalam proses terjadinya praktik *Pre Project Selling* melibatkan Notaris dan PPAT dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual beli atau dikenal dengan PPJB yang memuat kewenangan dan keharusan para pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta jual beli. Definisi dari Notaris secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat dengan UUJN). Kewenangan dari Notaris, secara lengkap diatur dalam Pasal 15 UUJN, yang menyatakan bahwa:

- “(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/Pdt.G/2019/Pt.DKI), *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2019, hlm. 4

¹¹ Lihat Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹² Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, *Op. Cit.*, hlm. 5

¹³ Maria S. W. Sumardjono, “Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi”, Buku Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 161

- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan."

Apabila diperhatikan pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN tersebut di atas, notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kewenangan notaris dalam penyuluhan hukum secara praktik, salah satunya dapat diartikan sebagai pemberian pemahaman lebih lanjut mengenai hukum oleh notaris kepada para pihak, dimana hukum yang dimaksud adalah perbuatan hukum yang hendak dilakukan para pihak tersebut, dan notaris dapat melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sesuai dengan perbuatan hukum yang telah dilakukan tersebut. Artinya, notaris dapat memberikan penyuluhan hukum dari sebelum akta dibuat sampai kepada akta yang telah sampai tahap pendaftaran notaris.¹⁴ Mengingat adanya kewenangan notaris dalam hal penyuluhan hukum tersebut, notaris dan PPAT dapat meminimalisir praktik *Pre Project Selling* yang beresiko bagi konsumen apartemen karena notaris dan PPAT yang mempunyai kewenangan untuk mengkonstatir Perjanjian Pengikatan Jual beli atau dikenal dengan PPJB yang memuat kewenangan dan keharusan para pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta jual beli. Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai 'Peran Notaris Dalam Penyuluhan Hukum Mengenai Adanya Praktik Jual Beli Apartemen Melalui Metode *Pre Project Selling*'.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, penulis merumuskan 1 (satu) rumusan masalah, yaitu mengenai bagaimanakah peran notaris dalam penyuluhan hukum mengenai adanya praktik jual beli apartemen melalui metode *pre project selling*?

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai peran notaris dalam penyuluhan hukum mengenai adanya praktik jual beli apartemen melalui metode *Pre Project Selling*.

¹⁴ Siti Fauziah Dian Novita Sari, "Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Untuk Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Para Pendiri Perusahaan Berbentuk Perseroan Terbatas", *Thesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 10

Metode Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penulisan dengan cara melakukan penelitian kepustakaan dengan cara meneliti bahan pustaka dengan jenis penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang peneliti gunakan adalah dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep, dengan sumber data primer dan data sekunder berbagai peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum dan/atau konsep hukum, dan jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan menggunakan teknik analisis, yaitu deskriptif kualitatif.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Peran Notaris dalam Penyuluhan Hukum Mengenai Adanya Praktik Jual Beli Apartemen Melalui Metode *Pre Project Selling*

Seiring berjalannya waktu jumlah manusia kian meningkat, hal tersebut terbilang wajar karena manusia sebagai makhluk sosial akan selalu mempunyai keturunan. Berdasarkan data terkini, jumlah penduduk di Indonesia kurang lebih mencapai 273.879.750 jiwa.¹⁵ Setiap tahun cenderung mengalami peningkatan jumlah penduduk di Indonesia, sayangnya hal tersebut tidak dibarengi dengan adanya perluasan wilayah di Indonesia yang memungkinkan manusia untuk membangun tempat tinggal. Artinya, saat ini jumlah lahan untuk permukiman di Indonesia akan selalu menipis karena tidak terkontrolnya peningkatan jumlah penduduk Indonesia. Fenomena semakin banyaknya jumlah penduduk, namun di sisi lain jumlah lahan untuk permukiman semakin menipis akan sangat berbahaya apabila tidak segera ditemukan alternatif penyelesaiannya.¹⁶ Oleh karena itu, negara hadir untuk menyelesaikan persoalan tersebut di atas dengan menggandeng berbagai pengembang atau *developer* yang kini marak memperkenalkan bangunan rumah susun komersial atau apartemen, karena kontruksi bangunan tersebut tidak membutuhkan lahan yang luas.¹⁷ Kontruksi bangunan apartemen dinilai mampu untuk terus menjaga eksistensi ruang terbuka hijau, dan kontruksi bangunan apartemen dinilai dapat mengatasi terbatasnya ketersediaan lahan untuk permukiman.

Gagasan membangun dengan kontruksi rumah susun komersial atau apartemen memang disambut baik, khususnya di pusat perkotaan. Namun, justru yang terjadi adalah banyak pengembang atau *developer* yang memanfaatkan momentum tersebut dengan hanya bertujuan mencari *profit* semata, dari pada mewujudkan kepastian hukum. Padahal, berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, harus diselenggarakan berdasarkan asas-asas seperti kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan,

¹⁵ Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kementerian dalam Negeri Republik Indonesia, "273 Juta Penduduk Indonesia Terupdate Versi Kemendagri", dalam <https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/1032/273-juta-penduduk-indonesia-terupdate-versi-kemendagri>, terakhir diakses pada 19 November 2022 Pukul 17.35 WIB.

¹⁶ C. Djemabut Blaang, "Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok", Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 3-5

¹⁷ Urip Santoso, "Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah", Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 76-92

keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.¹⁸ Selain itu, berdasarkan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.¹⁹

Bukti bahwa banyak pengembang atau *developer* yang hanya bertujuan mencari *profit* dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, seperti adanya kasus pembangunan apartemen yang mangkrak, pengembang membangun tanpa mengantongi izin pembangunan, pengembang belum membangun namun sudah menjual unit apartemennya (dikenal dengan istilah 'jual gambar'). Padahal, pengembang baru dapat menjual unit bangunan apabila rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, misalnya keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).²⁰ Justru yang terjadi saat ini, masih dalam bentuk gambar saja sudah dijual oleh pengembang. Fenomena tersebut, dalam dunia properti lebih dikenal dengan istilah '*Pre Project Selling*'.

Sistem *pre project selling* adalah cara penawaran apartemen yang dilaksanakan sebelum pembangunan dilakukan, masalah ini bertentangan dengan cara transaksi jual beli menurut tanah nasional dimana tidak terpenuhinya asas terang dan tunai dalam pelaksanaan jual beli tersebut.²¹ Meskipun, dalam beberapa kasus penerapan pemasaran dan transaksi apartemen pada dasarnya diperbolehkan untuk dilakukan sebelum konstruksi selesai dibangun yang dilaksanakan dengan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan setelah bangunan selesai dibangun melalui proses Akta Jual Beli (AJB). Pemasaran dan transaksi yang diselenggarakan dalam hal sebelum pembangunan apartemen direalisasikan dalam Pasal 42 ayat (1) UU Rumah Susun diperbolehkan dengan ketentuan sudah melengkapi ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pihak pengembang dan calon pembeli dalam penjualan (*Pre Project Selling*) satuan unit apartemen. Perjanjian pengikatan jual beli ialah suatu kesepakatan yang dilakukan oleh pihak pembangunan dan orang pada umumnya untuk melaksanakan kegiatan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat diselenggarakan oleh pelaku pembangunan sebelum konstruksi atau dalam proses konstruksi untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.²² Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pengembang

¹⁸ Lihat Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁹ Lihat Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²⁰ Pasal 22 ayat (4) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²¹ Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, *Op. Cit.*, hlm. 10

²² *Ibid.*

dan calon pembeli ditegaskan dapat mengamankan proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara nyata dan memenuhi ketentuan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata).

Proses jual beli dalam penjualan secara *Pre Project Selling* yang dilaksanakan melalui penyusunan PPJB, semata-mata dilakukan untuk meringankan perundingan perbisnisan yang dilaksanakan para pihak yang membentuk perjanjian, selama ketentuan yang ada tidak memberatkan kedua belah pihak. Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. PPJB yang dimaksud, baru dapat dilaksanakan apabila telah memenuhi persyaratan seperti status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan hal yang diperjanjikan.²³ PPJB wajib dibuat oleh notaris selaku pejabat yang berwenang dalam pembuatan suatu kesepakatan, yang banyak terjadi di lapangan pengembang kerap kali melakukan PPJB sebelum terpenuhi ketentuan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang ada, dimana hal tersebut dapat merugikan pembeli. Maka dari itu, ketentuan tersebut penting untuk dipenuhi sebelum dilakukannya PPJB, dimana hal ini ditujukan agar memberikan perlindungan dan kepastian hukum untuk pembeli atas apa yang diperjanjikan oleh *developer* meskipun bangunan apartemen belum terbangun, dan PPJB ini digunakan sebagai bukti kepemilikan yang dimiliki calon pembeli sebelum bangunan selesai terbangun.

Apabila diperhatikan uraian tersebut di atas, jelas sekali adanya peran notaris dalam hal pembuatan PPJB dalam praktik jual beli apartemen dengan sistem *Pre Project Selling*. Seharusnya, dalam hal ini menjadi momentum bagi seorang Notaris untuk memberikan penyuluhan hukum mengenai praktik jual beli secara *Pre Project Selling* kepada para pihak. Penyuluhan hukum oleh notaris biasanya dilakukan kepada orang-orang yang tidak mampu. Tidak mampu dalam hal ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua) makna, yaitu tidak mampu dari segi ekonomi dan tidak mampu dari segi pengetahuan atau pemahaman. Orang kaya dapat dikatakan tidak mampu karena tidak mempunyai pengetahuan atau pemahaman tentang akta Notaris.²⁴

Adapun maksud dari dilakukannya penyuluhan hukum supaya menjadikan masyarakat paham akan hukum. Dalam arti memahami maksud dari ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam peraturan-peraturan hukum yang mengatur kehidupannya sebagai warga negara yang baik, dan meningkatkan kesadaran hukum warga masyarakat sehingga setiap warga taat pada hukum dan secara ikhlas tanpa dorongan atau paksaan dari siapapun untuk melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh hukum yang berlaku.²⁵ Apabila dikaitkan dalam konteks

²³ Lihat Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

²⁴ Rahmat Solehan dan Gunarto, Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Notariil Di Wilayah Kedu Selatan, *Jurnal Akta*, Vol. 4 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2017, hlm. 13

²⁵ *Ibid.*, hlm. 14

penelitian ini, penyuluhan hukum yang dimaksud adalah dalam rangka notaris memberikan pemahaman kepada para pihak terkait praktik jual beli apartemen dengan sistem *Pre Project Selling*, dimana notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum mengingat dalam praktik *Pre Project Selling* Notaris mempunyai andil dalam hal pembuatan PPJB.

Penyuluhan hukum yang dapat dilakukan oleh seorang notaris dalam praktik jual beli apartemen secara *Pre Project Selling*, ketika para pihak menghadap dalam rangka pembuatan PPJB hendaknya notaris memastikan bahwa pihak pengembang atau *developer* telah memenuhi ketentuan perundang-undangan seperti Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun, dan memberikan penjelasan kepada pihak pembeli bahwa PPJB hanyalah sebagai pendahuluan. Nantinya, akan ada AJB ketika bangunan apartemen yang dibeli pembeli telah selesai dibangun. Seorang notaris dapat memberikan penjelasan kepada para pihak, bahwa notaris hanyalah mengkonstantir kehendak para pihak ke dalam akta PPJB. Oleh karena itu, sebelum kehendak para pihak dimasukkan kedalam PPJB, notaris mempunyai kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap agar para pihak benar-benar telah sepakat tentang apa yang akan dituangkan kedalam akta PPJB tersebut. Selain itu, penyuluhan hukum yang dapat dilakukan seorang notaris dalam praktik *Pre Project Selling* adalah dengan memastikan bahwa pihak pembeli telah benar-benar mengetahui terkait obyek apartemen yang masih dalam rangka proses pembangunan oleh pihak pengembang. Sehingga, notaris telah mendapatkan kepastian mengenai kewajiban pengembang untuk dapat menyelesaikan pembangunan apartemen yang menjadi obyek jual beli. Pada sisi yang lain, notaris juga telah mendapatkan kepastian bahwa hak dari pihak pembeli adalah menerima obyek jual beli yaitu apartemen telah selesai dibangun. Singkatnya, Notaris memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang timbul mengenai praktik *Pre Project Selling* dalam jual beli apartemen.

Penyuluhan hukum tersebut, diharapkan menimbulkan kesadaran hukum dan taat hukum kepada semua pihak sehingga kepastian hukum dapat terwujud dalam rangka penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyuluhan hukum oleh notaris mengenai praktik jual beli apartemen secara *Pre Project Selling*, juga berfungsi untuk meredam pihak pengembang yang nakal dan hanya bertujuan mencari *profit* semata tanpa memperdulikan kepastian hukum bagi pihak pembeli. Oleh karena itu, dengan adanya penyuluhan hukum yang diberikan oleh notaris, para penghadap yang memerlukan bantuan notaris menjadi paham dan mengerti mengenai keputusan yang terbaik tentang apa yang akan diperbuatnya. Selain itu, sebelum notaris membuat akta yang diinginkan oleh kliennya, notaris harus terlebih dahulu memberikan suatu penjelasan mengenai keadaan hukum yang sebenarnya kepada klien, hak dan kewajiban mereka masing-masing, agar klien tersebut mengerti akan keadaan yang sebenarnya.²⁶

²⁶ Brahma Putra Perkasa, "Peranan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak Di Kota Pekanbaru", *Jurnal Hukum Kaidah*, Volume 20 Nomor 2, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021, hlm. 230

Penutup

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan dalam penelitian bahwa Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Akta yang dimaksud dalam hal ini adalah PPJB yang dibuat atas dasar adanya praktik jual beli unit apartemen secara *Pre Project Selling*. Peran Notaris dalam penyuluhan hukum mengenai adanya praktik jual beli apartemen secara *Pre Project Selling* pada dasarnya dapat dilakukan dengan memastikan bahwa pihak pengembang atau *developer* telah memenuhi ketentuan perundang-undangan seperti Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun, dan memberikan penjelasan kepada pihak pembeli bahwa PPJB hanyalah sebagai pendahuluan. Notaris memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang timbul mengenai praktik *Pre Project Selling* dalam jual beli apartemen. Penyuluhan hukum tersebut, diharapkan menimbulkan kesadaran hukum dan taat hukum kepada semua pihak sehingga kepastian hukum dapat terwujud dalam rangka penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Daftar Pustaka

Buku

- Djemabut Blaang, C., *“Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok”*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.
- Hamzah, Andi, *“Dasar-Dasar Hukum Perumahan”*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
- Kallo, Erwin, *“Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun”*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- Murhaini, Suriansyah, *“Hukum Rumah Susun”*, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015.
- S. Hutagalung, Arie, *“Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman”*, Banyumedia Publishing, Jakarta, 2004.
- Sutedi, Adrian, *“Hukum Rumah Susun dan Apartemen”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- S. W. Sumardjono, Maria, *“Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi”*, Buku Kompas, Jakarta, 2001.
- Santoso, Urip, *“Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah”*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Tesis dan Jurnal

- Brahma Putra Perkasa, Peranan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak Di Kota Pekanbaru, *Jurnal Hukum Kaidah*, Volume 20 Nomor 2, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021.
- Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta

Nomor: 20/Pdt.G/2019/Pt.DKI), *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2019.

Rahmat Solehan dan Gunarto, Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Notariil Di Wilayah Kedu Selatan, *Jurnal Akta*, Vol 4 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2017.

Siti Fauziah Dian Novita Sari, Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Untuk Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Para Pendiri Perusahaan Berbentuk Perseroan Terbatas, *Thesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Internet

Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kementerian dalam Negeri Republik Indonesia, "273 Juta Penduduk Indonesia Terupdate Versi Kemendagri", dalam <https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/1032/273-juta-penduduk-indonesia-terupdate-versi-kemendagri>, terakhir diakses pada 19 November 2022 Pukul 17.35 WIB.