

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah Penelitian**

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia sebagai sarana untuk mempertahankan hidup. Kebutuhan pokok akan tempat tinggal merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh negara sebagaimana disebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.<sup>1</sup>

Di Indonesia, tempat tinggal dibangun secara horisontal dan vertikal. Terutama di DKI Jakarta, dengan mahalnya harga tanah, terbatasnya jumlah tanah dan terus bertambahnya jumlah penduduk, perkembangan rumah dan perumahan cenderung dibangun vertikal. Pembangunan rumah susun, menjadi suatu alternatif solusi mengatasi kebutuhan perumahan di perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat karena selain dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka dalam kota juga sebagai sarana untuk peremajaan kota dari daerah kumuh yang belakangan ini sering dilakukan oleh gubernur DKI Jakarta.

Berbeda dengan pembangunan rumah secara horisontal yang bisa dilakukan secara mandiri oleh perseorangan, pembangunan rumah susun selain yang dibangun oleh pemerintah, selalu melibatkan pengusaha dan/atau pengembang real estate untuk membangun rumah susun yang kemudian dijual

---

<sup>1</sup> Indonesia, *UUD 1945*, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pasal 28H

secara satuan kepada calon pembeli. Sesuai pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Rumah Susun, dimungkinkan bagi perseorangan untuk memiliki satuan rumah susun. Pemilikan hak atas satuan rumah susun ini dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah dan waris.

Untuk memiliki satuan rumah susun, pembeli dapat melakukan pembelian dimuka atau dikenal dengan istilah *indent* dimana pembeli memesan satuan rumah susun, membayar sejumlah uang sebagai tanda pengikat kepada penjual walaupun bangunan rumah susun belum ada secara fisik bahkan masih dalam tahap perencanaan. Setelah pembeli melakukan pemesanan, pembeli dan penjual kemudian mengikatkan diri dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB). Pembelian dengan cara PPJB apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1320 KUHPerdara (untuk selanjutnya disebut KUHPerdara), dimana baik penjual dan pembeli sepakat mengikatkan dirinya, keduanya cakap untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal yang tertentu yaitu pembangunan satuan unit rumah susun dan dengan suatu sebab yang halal, maka PPJB adalah sah sebagai suatu perjanjian. Tetapi, pembelian semacam ini rentan risiko yang dapat merugikan konsumen, dimana pengembang selaku penjual bisa saja tidak melaksanakan kewajibannya membangun rumah susun setelah menerima uang muka pesanan dari pembeli, atau pengembang terlibat sengketa dengan pihak lain yang menyebabkan pengembang pailit sehingga tidak dapat meneruskan pengembangan rumah susun sebagaimana yang seharusnya diselesaikan.

Dalam memberikan perlindungan kepada konsumen dan mengembangkan sikap pelaku usaha yang bertanggung jawab, telah ditetapkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam pasal 16 Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan dan tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.<sup>2</sup>

Proses Jual Beli Rumah Susun melalui PPJB diatur dalam pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Secara lebih rinci, untuk mengamankan kepentingan pengembang dan konsumen, sebagai pedoman hak dan kewajiban pengembang dan konsumen, serta mengurangi risiko wanprestasi pengembang, Menteri Negara Perumahan Rakyat telah menerbitkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Dengan diberlakukannya Keputusan Menteri Perumahan Rakyat nomor 11/1994 tersebut, maka setiap adanya Perikatan Jual Beli satuan rumah susun wajib mengikuti pedoman yang ada di Keputusan Menteri Perumahan Rakyat nomor 11/1994, dimana salah satu pedomannya adalah pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman wajib menyerahkan satuan rumah susun secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan<sup>3</sup>

Adanya aturan-aturan yang melindungi konsumen satuan rumah susun diharapkan tidak ada lagi pengembang yang dapat lari dari tanggung jawab untuk

---

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Undang-Undang nomor 8 tahun 1999, pasal 16

<sup>3</sup> Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, Bab III Angka 5.3 point ke 10

menyelesaikan pembangunan rumah susun serta melanggar hak-hak yang seharusnya diberikan kepada konsumen. Namun kenyataannya, ada saja pengembang yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya dari pengembang yang belum mengantongi ijin namun properti sudah diperjual-belikan, pembangunan tidak sesuai rencana proyek, kualitas bangunan tidak sesuai spesifikasi sampai pengembang yang tidak dapat melaksanakan pembangunan karena diputus pailit oleh pengadilan.

Subekti menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan. Menurut Ketua Mahkamah Agung, Wiryono Projodikoro S.H., dalam rancangan Undang-Undang Hukum Perjanjian, bahwa jika suatu perjanjian itu mengenai suatu benda yang harus diserahkan oleh satu pihak kepada pihak lain, maka hak atas benda itu baru tercipta apabila benda itu sudah diserahkan. Berhubung jual beli menurut sistem KUHPerdara hanya bersifat “Obligatoir” saja, sukarlah dapat dimengerti maksud pasal 1471, yang mengatakan: “Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk ganti rugi, jika si pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”. Artinya, kalau memang jual beli itu hanya bersifat “obligatoir” saja, yang berarti belum memindahkan hak milik, tentulah tiada keberatan apabila seorang menjual sesuatu barang yang belum menjadi kepunyaannya, asal saja nanti pada waktu ia harus melever barang itu, ia benar-benar menjadi pemilik barang tersebut.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm 1 dan 81

Kasus yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012 tertanggal 30 Januari 2013, dimana ada salah satu pengembang yang tidak dapat menyelesaikan penyerahan satuan rumah susun kepada konsumen yaitu PT Mitra Safir Sejahtera (selanjutnya disebut PT MSS). PT MSS adalah pengembang rumah susun sederhana milik (rusunami) Kemanggisan Residence. Pemasaran rusunami Kemanggisan Residence oleh PT MSS dilakukan pada tahun 2008 hingga tahun 2010. Sampai tahun 2010 sudah terjual dua ratus satuan rumah susun kepada konsumen yang telah membayar lunas, tiga ratus satuan rumah susun konsumen yang membayar dengan Kredit Pemilikan Apartemen dan ada yang baru membayar uang muka atau tanda jadi. Namun pada tanggal 28 Februari 2012 PT MSS dinyatakan pailit oleh pengadilan dan tidak dapat melaksanakan pembangunan Rusunami Kemanggisan Residence dan harus mencari investor, dan dana investor yang telah lunas, hanya dikembalikan 15% dari yang sudah dilunasi<sup>5</sup>.

Keputusan ini tentu dirasa tidak sesuai dengan tujuan dari Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen. Konsumen Rusunami Kemanggisan Residence yang telah mengantongi PPJB telah melakukan upaya kasasi yang akhirnya permohonan kasasi mereka ditolak oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012 pada tanggal 30 Januari 2013. Istilah perlindungan konsumen sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu segala upaya yang menjamin adanya

---

<sup>5</sup> Hilda B. Alexander, *Kasus Kemanggisan Residence*, Potret Lemahnya Posisi Tawar Konsumen, <http://properti.kompas.com/read/2014/02/19/1829411/Kasus.Kemanggisan.Residence.Potret.Lemahnya.Posisi.Tawar.Konsumen> diakses tanggal 13 Mei 2016

kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen, ternyata dirasa tidak melindungi konsumen. Sampai saat ini masih banyak lagi konsumen satuan rumah susun yang dirugikan, pengembang Rumah Susun mempunyai berbagai macam dalih sehingga tidak dapat melaksanakan kewajibannya menyelesaikan dan melakukan serah terima Rumah Susun kepada konsumen. Padahal telah diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat nomor 11/1994, bahwa pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman wajib menyerahkan satuan rumah susun secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis mengambil tema **Perlindungan Konsumen Satuan Rumah Susun atas Putusan Pailit PT Mitra Safir Sejahtera selaku Pengembang Rusunami Kemanggisan Residence**

## **1.2. Rumusan Masalah Penelitian**

Rumusan masalah yang terdapat dalam latar belakang di atas yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah pemesanan satuan rumah susun dalam Perikatan Jual Beli sudah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara KUHPerdara, Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang tentang Rumah Susun?
2. Bagaimanakah Perlindungan Hukum terhadap konsumen satuan rumah susun Kemanggisan Residence yang telah melakukan pemesanan dengan Perikatan Jual Beli karena pengembang diputus pailit dengan Putusan Mahkamah

Agung Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012, Jo Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mengkaji bagaimana peraturan-peraturan Indonesia mengatur mengenai jual beli satuan rumah susun dengan perikatan jual beli, terutama adalah untuk mengetahui:

1. Keabsahan dan kekuatan hukum mengikat pemesanan satuan rumah susun dalam bentuk Perikatan Jual Beli secara KUHPerdara, Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang tentang Rumah Susun.
2. Perlindungan Hukum terhadap konsumen satuan rumah susun Kemanggis Residence yang telah melakukan pemesanan dengan Perikatan Jual Beli karena pengembang diputus pailit dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012, Jo Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst

### **1.4. Definisi Operasional**

Untuk menyamakan persepsi, berikut definisi istilah-istilah yang akan digunakan dalam penelitian ini

1. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal 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.<sup>6</sup>

2. Satuan Rumah Susun adalah bagian rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.<sup>7</sup>
3. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.<sup>8</sup>
4. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.<sup>9</sup>
5. Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>10</sup>
6. Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun adalah perikatan jual beli atas satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan yang dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan.<sup>11</sup>
7. Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang

---

<sup>6</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Pasal 1 angka 1

<sup>7</sup> *Ibid*, Pasal 1 angka 2

<sup>8</sup> *Ibid*, Pasal 8 ayat 2

<sup>9</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2010), hlm 1

<sup>10</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1457

<sup>11</sup> Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, Bab III angka 1

nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.<sup>12</sup>

8. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen<sup>13</sup>

### **1.5. Metode Penelitian**

Metode Penelitian yang digunakan adalah Penelitian Hukum Normatif, dengan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap sinkronisasi vertikal dan horisontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>14</sup>

Pendekatan kasus ini dilakukan dengan menelaah kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>15</sup>

Pertama, penelitian dilakukan dengan melihat fakta mengenai keabsahan Perikatan Jual Beli ditinjau dari KUHPerdara, Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang tentang Rumah Susun. Kedua, fakta yang ada pada PPJB Rusunami Kemanggisan Residence antara PT MSS

---

<sup>12</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, Pasal 1 butir 1.

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Pasal 1 angka 1

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2015), hlm 12.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2005), hlm 134.

sebagai pengembang dengan konsumen Rusunami Kemanggis Residence yang dipasarkannya. Ketiga, fakta yang terjadi akibat putusan pailit PT MSS dan dampaknya terhadap konsumen. Keempat, perlindungan konsumen sesuai Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan keputusan menteri negara perumahan rakyat mengenai pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun. Kelima, fakta dan harapan yang seharusnya dilindungi yang sebaiknya ada dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan/atau peraturan menteri negara perumahan rakyat.

Sumber Penelitian Hukum dibagi menjadi dua. Pertama, sumber hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>16</sup> yang dijadikan sebagai acuan utama yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, KUHPerdata, Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menggantikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-Undang nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Peraturan Pemerintah Nomor 04 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2015), hlm 13

Kedua, sumber hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer<sup>17</sup> yaitu artikel-artikel ilmiah, buku-buku, laporan-laporan penelitian, jurnal-jurnal, skripsi dan dokumen yang berkaitan yang berasal dari internet.

## **1.6. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi ini, secara keseluruhan dapat diuraikan sebagai berikut:

### **BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini akan membahas latar belakang masalah penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penulisan

### **BAB II : Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli**

Pada bab ini akan dibahas pengertian perjanjian dan pengertian perikatan, syarat sah perjanjian, asas hukum perjanjian, hapusnya perikatan, perjanjian jual beli, kewajiban pembeli dan penjual dalam perjanjian jual beli dan PPJB.

### **BAB III : Tinjauan tentang Perlindungan Konsumen Rumah Susun.**

Bab ini akan membahas pengertian perlindungan konsumen, asas dan tujuan perlindungan konsumen, hak dan Kewajiban konsumen dan Pelaku Usaha, tinjauan umum terhadap rumah

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

susun, penyelesaian sengketa konsumen, pembangunan dan penjualan rumah susun, pengertian, asas dan tujuan pembangunan rumah susun, PPJB satuan rumah susun dan perbandingan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Undnag-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

**BAB IV : Perlindungan Konsumen Kemanggisan Residence atas putusan pailit pengembang oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012 Jo Nomor 28/PKPU/2011/PN. Niaga.Jkt.Pst**

Bab ini membahas kasus posisi pailitnya PT MSS selaku pengembang Rusunami Kemanggisan Residence, analisa kasus, keabsahan PPJB secara KUHPperdata, Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang tentang Rumah Susun dan perlindungan konsumen atas pailitnya pengembang Rusunami Kemanggisan Residence.

**BAB V : Penutup**

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil pembahasan dalam karya tulis ini dan saran yang diharapkan berguna bagi konsumen agar mengetahui sejak awal hak, kewajiban dan resiko pembelian satuan rumah susun dengan sistem PPJB sebelum melakukan pemesanan juga bagi pemerintah agar diadakan perlindungan konsumen yang lebih menjamin konsumen terutama untuk masyarakat ekonomi lemah.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI**

#### **2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **2.1.1 Pengertian Perjanjian dan Perikatan**

Perjanjian menurut KUHPerdara pasal 1313 adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Selanjutnya dalam pasal 1314 KUHPerdara disebutkan bahwa suatu perjanjian dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban, dimana yang dimaksud dengan suatu perjanjian cuma-cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri, dan yang dimaksud dengan suatu perjanjian atas beban, adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian menurut Prof. Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dengan pengertian perjanjian diatas, ada enam unsur perjanjian yang dapat disimpulkan, yaitu:

- a. ada para pihak sebagai subyek
- b. ada persetujuan yang bersifat tetap
- c. ada tujuan yang hendak dicapai
- d. ada prestasi yang dapat dilaksanakan, pada umumnya untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu atau menyerahkan sesuatu
- e. ada bentuk tertentu bisa tertulis maupun lisan
- f. ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian
- g. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>18</sup>

#### 2.1.2. Syarat Sah Perjanjian

Untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat menurut pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- 3. Mengenai suatu hal tertentu
- 4. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena

---

<sup>18</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1987), hlm 1

mengenai perjanjiannya itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Berdasarkan pasal 1321 sampai dengan pasal 1328 KUHPerdara menjelaskan yang dimaksud dengan sepakat pada dasarnya adalah kesepakatan yang bebas, kecuali kesepakatan itu diberikan karena kekhilafan, dengan paksaan maupun penipuan.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian. Kekhilafan itu harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya. Kekhilafan tidak menjadi sebab batalnya perjanjian. Kekhilafan dapat menjadi alasan bagi orang yang khilaf itu untuk minta pembatalan perjanjiannya. Agar adil, kekhilafan itu harus diketahui oleh lawan atau paling sedikit lawan mengetahui bahwa ia berhadapan dengan seorang yang berada dalam kekhilafan.<sup>19</sup>

Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat. Yang dimaksud dengan paksaan adalah perbuatan sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm24

kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata dengan memperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan. Paksaan dapat berbentuk paksaan rohani atau paksaan jiwa dan bukan paksaan badan, dalam artian orang yang dipaksa adalah orang yang memberikan persetujuan tetapi tidak bebas karena ia takut terhadap suatu ancaman perbuatan yang melanggar undang-undang. Paksaan yang dapat mengakibatkan batalnya perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami, istri, sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Penipuan terjadi, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Dalam pasal 1329 Kitab Undang Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali dinyatakan tidak cakap oleh Undang-Undang bahwa ia tidak cakap. Dalam pasal 1330 KUHPerdato disebutkan bahwa yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa;

Dari sudut keadilan, diperlukan bahwa orang yang membuat perjanjian akan terikat dengan perjanjian itu, sehingga ia harus cukup kemampuan untuk memahami benar akan tanggung jawab yang dipikulnya. Dari sudut ketertiban hukum, karena seseorang yang membuat perjanjian berarti

mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.

2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu memahami tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan kekayaannya. Ia di bawah pengampuan dan kedudukannya sama dengan orang yang belum dewasa. Apabila seorang anak yang belum dewasa dapat diwakili oleh orang tuanya, orang di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.<sup>20</sup>

3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepasda siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut pasal 108 KUHPperdata, seorang perempuan bersuami perlu bantuan atau ijin dari suaminya untuk mengadakan perjanjian. Seorang istri dimasukkan dalam golongan orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian.

Ketidak cakapan seorang perempuan yang bersuami dalam melakukan perbuatan hukum, telah dihapus dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, bahwa Mahkamah Agung menganggap pasal-pasal 108 dan 110 KUHPperdata tentang wewenang seorang

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm18

istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya, dinyatakan sudah tidak berlaku lagi.

Ketidakmampuan perempuan bersuami dalam melakukan perbuatan hukum menurut KUHPerdara juga telah dihapus dengan pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dimana disebutkan bahwa hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat, masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Yang dimaksud dengan hal tertentu dalam KUHPerdara adalah suatu perjanjian harus mempunyai sesuatu barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi pokok perjanjian. Artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan yang berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh Undang-Undang, juga mengenai jumlahnya tidak perlu disebutkan asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Dalam hal syarat obyektif yaitu mengenai hal tertentu dan suatu sebab yang halal tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim . Perjanjian yang demikian dalam bahasa Inggris disebut *null* atau *void*.

Dalam hal syarat subyektif yaitu mengenai sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan tidak terpenuhi, maka perjanjian bukan batal demi hukum, namun salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap, atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak membatalkan perjanjian.<sup>21</sup> Sesuai pasal 1454 KUHPerdara, apabila tidak dibatasi oleh Undang-Undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, dalam hal kebelum dewasaan, waktu pembatalan dibatasi lima tahun sejak kedewasaan. Dalam hal pengampuan, sejak hari pencabutan pengampuan. Dalam hal paksaan, sejak paksaan itu berhenti. Dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan.

---

<sup>21</sup> *Ibid*

### 2.1.3 Asas-Asas dalam Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas atau prinsip yang harus diperhatikan para pihak yang membuat perjanjian untuk dijadikan pegangan dalam proses dan pelaksanaan perjanjian, juga berguna jika terdapat permasalahan hukum berkaitan dengan proses dan pelaksanaan perjanjian tersebut. Asas-asas yang dimaksud antara lain<sup>22</sup>:

1. Asas Konsensualisme;

Yang dimaksud dengan asas konsensualisme adalah perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa suatu formalitas tertentu atau perbuatan tertentu. Asas konsensualisme ini tercermin antara lain dalam pasal 1458 KUHPerdara tentang perjanjian jual beli dimana disebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal 1338 KUHPerdara mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, juga dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini memberi kebebasan kepada para pihak untuk dengan bebas membuat

---

<sup>22</sup> Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata-Suatu Pengantar*, (Jakarta: Gitama Jaya, 2005), hlm 146

perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

### 3. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 KUHPerdara mensyaratkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini memberikan wewenang kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian disyaratkan untuk dilaksanakan dengan itikad baik.

### 4. Asas Kepribadian

Pasal 1315 KUHPerdara menyebutkan bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama diri sendiri atau minta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan meminta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Berdasarkan asas ini suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya, sedangkan pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut tidak terikat. Berdasarkan hal ini, jika seseorang mengikatkan diri dengan orang lain maka pihak lain hanya dapat menuntut haknya terhadap siapa seseorang mengikatkan diri padanya.

#### 2.1.4 Hapusnya Perikatan

Pasal 1381 Kitab undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan ada sepuluh cara hapusnya suatu perikatan, yaitu<sup>23</sup>:

##### 1. Pembayaran

Pembayaran adalah pelaksanaa prestasi secara sukarela, artinya tidak melalui eksekusi oleh pengadilan. Kata pembayaran di sini adalah pembayaran dalam arti luas, bukan hanya pembayaran sejumlah uang tetapi juga pelaksanaan prestasi yang berupa penyerahan suatu barang atau pelaksanaan suatu pekerjaan.

- ##### 2. Penawaran pemnbayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- Jika si kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran yang kemudian diikuti dengan penitipan. Penawaran harus dilakukan secara resmi oleh seorang Notaris atau juru sita dan penitipan dapat dilakukan kepadas si kreditur. Jika putusan hakim telah menyatakan bahwa penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan tersebut berharga dan mempunyai kekuatan yang pasti, maka utang debitur hapus dan debitur tidak dapat menarik kembali uang atau barangnya. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan hanya berlaku bagi perikatan untuk membayar sejumlah uang dan penyerahan barang bergerak.

##### 3. Pembaharuan utang

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm 157

Pembaharuan utang atau novasi terjadi jika seorang kreditur membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang sehingga perikatan antara kreditur dan debitur hapus, akan tetapi dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan.

4. Perjumpaan utang atau kompensasi

Jika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain tetapi pada saat yang sama orang tersebut juga berutang kepada orang yang sama, maka menurut Undang-Undang utang-piutang mereka dapat diperhitungkan atas suatu jumlah yang sama. Menurut ketentuan pasal 1426 KUHPerdara perhitungan itu terjadi dengan sendirinya.

5. Percampuran utang

Percampuran utang terjadi bila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang. Misalnya si debitur menggantikan hak-hak kreditur, karena menjadi ahli warisnya, seorang kreditur menikah dengan seorang debitur dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan.

6. Pembebasan utang

Pembebasan utang terjadi jika seorang kreditur membebaskan seorang debitur dari segala kewajibannya. Pembebasan utang ini harus dengan persetujuan debitur.

7. Musnahnya barang yang terutang

Berdasarkan ketentuan pasal 1444 KUHPerdara, jika suatu barang yang menjadi obyek perjanjian musnah bukan karena kesalahan debitur dan ia tidak melakukan wanprestasi atau terjadi karena kejadian yang memaksa

(*overmacht*), sebelum diadakan penyerahan, maka perikatan hapus. Konsekuensinya debitur tidak wajib menyerahkan barang dan tidak dapat dituntut ganti rugi atas musnahnya barang tersebut.

8. Kebatalan atau pembatalan

Pembatalan perjanjian dapat diputuskan oleh hakim atas permintaan orang-orang yang memberikan kesepakatan karena khilaf, paksaan atau penipuan dan permintaan wali atas perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap yang berada di bawah perwaliannya. Demikian pula berdasarkan *Woeker Ordonantie* (Stb. 1938-542), hakim dapat membatalkan perjanjian yang isinya berat sebelah dan ternyata salah satu pihak telah membuat kesepakatan karena bodoh, kurang pengalaman atau keadaan terpaksa seperti kesulitan ekonomi.

9. Berlakunya suatu syarat batal

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian berakhir. Dengan berakhirnya perjanjian tersebut maka membawa akibat hukum kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1265 KUHPerdara. Jika perjanjian batal, maka prestasi yang sudah dilakukan oleh salah satu pihak harus dikembalikan seningga kembali kedalam keadaan semula.

10. Lewatnya waktu

Menurut pasal 1946 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum. Yang pertama adalah lewat waktu

untuk memperoleh hak dan yang kedua adalah lewat waktu yang membebaskan dari adanya suatu perikatan. Dengan lewatnya waktu, maka kreditur kehilangan hak untuk menuntut prestasi yang menjadi kewajiban debitur sebagaimana diatur dalam pasal 1967 KUHPerdara.

## **2.2. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli**

### **2.2.1 Definisi Jual Beli**

Jual Beli menurut pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.

### **2.2.2 Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli**

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme hukum perjanjian, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>24</sup> Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka

---

<sup>24</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 2

mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

### 2.2.3 Kewajiban-Kewajiban si Penjual

Bagi pihak penjual, ada dua kewajiban utama sesuai pasal 1474 KUHPerdara, yaitu:

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belian
2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

Ada tiga macam penyerahan hak milik sesuai masing-masing macam barang sebagai berikut:

1. Untuk barang bergerak, cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu sebagaimana diatur dalam pasal 612 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.
2. Untuk barang yang tetap (tak bergerak), penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan balik nama dimuka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpan hipotik, menurut pasal 616 dan pasal 620 KUHPerdara disebutkan bahwa penyerahan atau

penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register. Ketentuan mengenai tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang mencabut seluruh ketentuan tentang tanah yang ada di KUHPerdato. Selanjutnya ketentuan tanah diatur juga dalam Peraturan pemerintah nomor 10 Tahun 1961, dalam pasal 19 menentukan bahwa Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut.

3. Untuk barang yang tidak bertubuh, penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan *cessie* sebagaimana diatur dalam pasal 613 KUHPerdato yang berbunyi penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu,

penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.

Perjanjian jual beli menurut KUHPerdara, hanya obligatoir saja, baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antar kedua belah penjual dan pembeli. Perjanjian jual beli meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijualnya sekaligus memberikan hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Dengan perkataan lain, Perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan. Penyerahan merupakan sebuah perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik sesuai pasal 1459 KUHPerdara.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan jaminan dari penjual kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak, penjual wajib memberikan ganti rugi kepada pembeli jika sampai terjadi si pembeli karena adanya gugatan pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.

Perjanjian dibuat dengan kehendak bebas dalam artian bolehlah diperjanjikan bahwa penjual tidak akan diwajibkan menanggung apapun. Namun telah ada batasan dalam pasal 1494 KUHPerdara yang menyatakan bahwa

meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya, semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal. Kemudian dalam pasal 1495 KUHPerdara dipertegas bahwa apabila terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk meyerahkan barangnya kepada orang lain, penjual diwajibkan untuk mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila pembeli pada saat membeli telah mengetahui adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia membuat pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya.

Dalam pasal 1496 KUHPerdara diatur bahwa jika dijanjikan penanggungan, ataupun tidak dijanjikan, pembeli apabila dihukum untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada pihak lain, ia berhak menuntut kembali dari penjual berupa:

1. Pengembalian uang harga pembelian
2. Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil kepada pihak lain itu
3. Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan yang ditanggung pembeli
4. Ganti rugi dan biaya perkara atas pembelian dan penyerahkannya jika telah dibayar oleh pembeli.

Penanggungan penjual terhadap cacat-cacat tersembunyi diatur dalam pasal 1504 sampai dengan 1511 KUHPerdara. Penjual diwajibkan menanggung cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tidak

dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat-cacat tersembunyi tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya sekalipun dengan harga yang telah dikurangi. Namun penjual tidak diharuskan untuk menanggung cacat-cacat yang kelihatan atau yang memang sudah sepantasnya. Yang dimaksud dengan tersembunyi harus diartikan bahwa cacat itu tidak mudah dapat dilihat oleh seorang pembeli yang normal, bukan oleh pembeli yang sangat teliti, sebab mungkin saja pembeli yang sangat teliti akan menemukan cacat tersebut.<sup>25</sup>

Apabila terjadi hal demikian, pembeli dapat memilih untuk mengembalikan barangnya dan menuntut pengembalian harga pembelian atau akan tetap memiliki barang sambil menuntut sebagian dari harga beli.

#### 2.2.4 Kewajiban-Kewajiban si Pembeli

Kewajiban pembeli diatur dalam pasal 1513 sampai dengan pasal 1518 KUHPerdara. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada si penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian menurut pasala 1266 dan 1267 KUHPerdara. Dalam hal penjualan barang-barang dagangan dan barang-barang perabotan rumah, pembatalan pembelian untuk kepentingan penjual akan terjadi demi hukum dan tanpa

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 16 dan 18

peringatan, setelah lewat waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual.

### **2.3. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perjanjian Peengikatan Jual Beli, disingkat PPJB, pada dasarnya adalah perjanjian untuk membeli tanah dan/atau properti, misalnya rumah, unit apartemen dan lain-lain, dimana penjual berjanji pada suatu saat yang ditentukan akan menjual tanah dan/atau aset properinya kepada pembeli dan pembeli berjanji pada suatu saat yang ditentukan akan membeli tanah dan/atau aset properti tersebut dari penjual. PPJB dibuat sebagai perikatan sebelum para pihak membuat Akta jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>26</sup>

PPJB disebut sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dalam Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang didefinisikan sebagai kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui pejabat yang berwenang.<sup>27</sup>

PPJB biasa dibuat sebelum Akta Jual Beli, PPJB merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 KUHPer yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian apa saja, berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan ketertiban umum dan kesusilaan.

---

<sup>26</sup> Rama Mahendra, Leks & Co Lawyer, *Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah (Dari Perspektif Pembeli)*, <http://www.hukumproperti.com/tag/ppjb/>, diakses tanggal 15 Juni 2016

<sup>27</sup> Indonesia, *Undang Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011, Penjelasan pasal 42 ayat (1)

Pemasaran rumah tunggal, rumah deret dan atau rumah susun melalui sistem PPJB hanya dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)<sup>28</sup>

Dalam penjelasan Undang-Undang Perumahan dan kawasan Pemukiman, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan hal yang diperjanjikan adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Sedangkan yang dimaksud dengan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli khususnya untuk Satuan Rumah Susun diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Pedoman ini merupakan salah satu dari peraturan-peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Keputusan Menteri Negara

---

<sup>28</sup> *Ibid*, pasal 42

Perumahan Rakyat no 11/KPTS/1994 sampai saat ini masih berlaku sebagai suatu peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana dinyatakan dalam pasal 118 huruf b Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyebutkan bahwa semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Ketentuan berlakunya peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 sebagaimana diatur dalam pasal 118 huruf b Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dimana salah satunya adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang masih berlaku sampai pada saat penulisan ini dilakukan, telah dikonfirmasi ke Bapak Fauzie Kamal Ismail, S.H., M.Kn. yang pada saat dikonfirmasi, menjabat sebagai Analis Pendaftaran hak Tanah dan Guna Ruang Subdirektorat Pendaftaran Hak Tanah dan Ruang pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / BPN pada tanggal 23 Agustus 2016.

## **BAB III**

### **TINJAUAN TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN RUMAH SUSUN**

#### **3.1. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen**

##### **3.1.1. Definisi Pelindungan Konsumen**

Perlindungan Konsumen menurut Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Konsumen yang dimaksud adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>29</sup>

##### **3.1.2. Asas dan Tujuan Pelindungan Konsumen**

Ada lima asas-asas perlindungan konsumen yaitu asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, keselamatan konsumen dan kepastian hukum, yang dimaknai sebagai berikut:

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan

---

<sup>29</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, pasal 1 angka 1

2. Asas keadilan maksudnya agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan kewajibannya secara adil.
3. Asas keseimbangan, yaitu perlindungan konsumen memberikan keseimbangan antara konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiik ataupun spiritual
4. Asas keselamatan dan keamanan konsumen, yaitu untuk memberikan jaminan keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan dan pemakaian, serta pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar pelaku usaha dan konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.<sup>30</sup>

Berdasarkan Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, perlindungan konsumen ditujukan untuk:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari mekses negatif pemakaian barang dan/atau jasa
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen

---

<sup>30</sup> Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm 192

4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.<sup>31</sup>

### 3.1.3. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha

Pada prinsipnya ada dua pihak yang terkait dalam perlindungan konsumen, yaitu konsumen itu sendiri dan pelaku usaha. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun sama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

---

<sup>31</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, Loc.Cit*, Pasal 3

Konsumen dan pelaku usaha mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang diatur dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen. Hak konsumen adalah:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban Konsumen adalah:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut

Hak Pelaku usaha adalah:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban pelaku usaha adalah :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

2. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.<sup>32</sup>

### **3.2. Tinjauan Umum Rumah Susun**

#### **3.2.1. Pengertian Rumah Susun**

Definisi rumah susun dalam Undang-Undang Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi

---

<sup>32</sup> *Ibid*, pasal 4, 5, 6 dan 7

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.<sup>33</sup>

Di Indonesia tempat tinggal bersusun memiliki istilah yang berbeda untuk masyarakat kelas atas, menengah dan bawah. Untuk kalangan atas dan menengah diperkenalkan dengan istilah *Condominium* dan apartemen, sedangkan untuk kalangan menengah bawah diperkenalkan dengan istilah rumah susun, rusunawa (rumah susun sederhana sewa) dan rusunami (rumah susun sederhana milik).

### 3.2.2. Asas dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan dan keamanan, ketertiban dan keteraturan.

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;

---

<sup>33</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011, pasal 1 angka 1

- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> *Ibid*, pasal 2 dan 3

### 3.2.3. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dalam Undang-Undang Rumah Susun, yang dimaksud dengan Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama adalah sebagai berikut:

1. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satu-satuan rumah susun.
2. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
3. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan. Selain itu, rumah susun dapat dibangun dengan

pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf.

Bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan Sertipikat Hak Milik satuan rumah susun (SHM sarusun). SHM sarusun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung, (SKBG) sarusun.

Menurut Undang-Undang pokok Agraria, tanah Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dalam Peraturan Pemerintah nomor 38 Tahun 1963, tanah Hak Guna Bangunan dapat dipunyai perorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>35</sup> Dengan adanya ketentuan yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, maka yang boleh membeli dan memiliki satuan rumah susun adalah perorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan tersebut.

Pertama diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari

---

<sup>35</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pasal 21 dan pasal 30

pemerintah daerah yang bersangkutan.<sup>36</sup> Kemudian dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun bab III angka 1 diatur bahwa satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun. Aturan dalam UU Rumah Susun tahun 1985 kemudian dinyatakan tidak berlaku dengan diundangkannya Undang Undang Nomor 20 tahun 2011, dalam pasal 42 UU Rumah Susun tahun 2011 yang sampai sekarang masih berlaku disebutkan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, dimana pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

- a. kepastian peruntukan ruang;
- b. kepastian hak atas tanah;
- c. kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
- e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.<sup>37</sup>

Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai PPJB bagi para pihak. PPJB dibuat di hadapan notaris setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;

---

<sup>36</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, pasal 18 ayat (1)

<sup>37</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, pasal 42

- b. kepemilikan IMB;
- c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e. hal yang diperjanjikan.<sup>38</sup>

Walaupun PPJB telah ditandatangani oleh penjual dan pembeli, PPJB ini tidak bisa dijadikan dasar untuk mendaftarkan kepemilikan tanah ke kantor pertanahan. Pendaftaran jual beli sarusun diatur dalam pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun bahwa pendaftaran peralihan hak hanya dapat dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>39</sup> Dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>40</sup>

Akta yang dibuat oleh PPAT itu merupakan bukti telah dilakukannya jual beli satuan rumah susun yang bersangkutan. Setelah akta tersebut selesai ditandatangani, maka hak milik atas satuan rumah susun yang dijual berpindah dari penjual kepada pembeli berikut hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah

---

<sup>38</sup> *Ibid*, pasal 43

<sup>39</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun*, Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988, pasal 42 ayat (1)

<sup>40</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pasal 37

bersama, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan. Dalam waktu tujuh hari sejak ditandatanganinya akta peralihan PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.<sup>41</sup>

#### 3.2.4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Dengan diperbolehkannya pemasaran satuan rumah susun oleh Undang-undang Rumah Susun sebelum pembangunan perumahan dan pemukiman dimulai, menyebabkan timbulnya PPJB satuan rumah susun (PPJB sarusun) sebagai langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan konsumen sebelum dipenuhinya syarat-syarat jual beli dan dibuatnya AJB atas Sarusun oleh PPAT.

Dengan maraknya jual beli sarusun yang belum selesai dibangun yang pelaksanaannya dilakukan dengan perikatan pendahuluan atau dengan PPJB sarusun, untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun perlu pedoman, pengawasan dan pengendalian perikatan jual beli satuan rumah susun tersebut, maka Menteri Negara Perumahan Rakyat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 11/1994)

Dengan diberlakukannya Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No.11/1994, maka setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib

---

<sup>41</sup> *Ibid*, pasal 40

mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No.11/1994 tersebut.

Aspek-aspek hukum yang diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/1994 mengenai perikatan jual beli satuan rumah susun antara lain:

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
  - a. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
  - b. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
  - c. luas satuan rumah susun;
  - d. harga jual satuan rumah susun;
  - e. ketentuan pembayaran uang muka.
  - f. spesifikasi bangunan;
  - g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
  - h. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.

3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran;
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perjanjian jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagai klien ditetapkan dalam PPJB hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani PPJB dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika lalai berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.
5. PPJB, antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:
  - a. Obyek yang diperjualbelikan;  
Obyek yang akan diperjualbelikan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman kepada pembeli adalah hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah

susun tersebut sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan. Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperiukan seperti izin lokasi, buku penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan.

b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni,

Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.

c. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Permukiman.

1) sebelum melakukan pemasaran perdana perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara. Perumahan Rakyat.

Laporan tersebut harus dilampiri dengan, antara lain :

- a. salinan surat persetujuan izin prinsip;
- b. salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- c. bukti pengadaan dan pelunasan tanah;

- d. salinan surat izin mendirikan bangunan;
- e. gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat;

Kalau dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota/madya Kepala, Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

- 2) menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain:
  - a. sertifikat hak atas tanah;
  - b. rencana tapak;
  - c. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
  - d. gambar rencana struktur beserta, perhitungannya;
  - e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
  - f. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- 3) menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;

- 4) memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditanda tangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan :
  - (a) tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
  - (b) kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- 5) bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
- 6) menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;
- 7) mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;
- 8) jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
- 9) menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan. Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan

kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.

- 10) menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana, penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

d. Kewajiban Pemesan

- 1) Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari Surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada

syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;

- 2) Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*mnagement fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;
- 3) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi:
  - (a) biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;
  - (b) biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
  - (c) biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- 4) Setelah akta jual-beli ditandatangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat:
  - (a) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh

perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual.

(b) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.

5) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

Selanjutnya dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat 11/1994 juga diatur mengenai penyelesaian perselisihan, disebutkan bahwa Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrage yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.<sup>42</sup>

Perjanjian Jual Beli menurut KUHPerdato adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (si pembeli)

---

<sup>42</sup> Indonesia, *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, Bab III

berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>43</sup>

Namun secara prakteknya, perjanjian yang dibuat oleh Pelaku usaha dengan konsumen sering mencantumkan klausula baku. Seperti dalam PPJB yang dibuat oleh developer sebagai pelaku usaha dan pembeli properti sebagai konsumen. Perjanjian semacam ini cenderung secara substansi hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada developer sebagai pihak pembuat klausula baku yang pasti berada pada pihak yang berkedudukan lebih kuat. Sedangkan konsumen sebagai pihak lain yang terpaksa menerima keberadaan itu karena posisinya lemah. Latar belakang yang mendasari lahirnya klausula baku adalah efisiensi dan efektifitas dalam berkontrak<sup>44</sup>. Konsumen tidak bisa merubah klausula baku dan terpaksa menandatangani PPJB walaupun ada beberapa klausula yang tidak disetujui oleh konsumen. Pilihan konsumen adalah *take it or leave it* kalau benar-benar menginginkan properti yang dijual, terpaksa tandatangan PPJB, kalau tidak setuju klausul-klausul baku yang ada dalam PPJB terpaksa tidak jadi membeli properti, walupun kadang-kadang sudah ada uang muka yang dibayarkan sebelum PPJB dilakukan.

Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat, dengan demikian, oleh hukum apakah benar-benar ada elemen "kata sepakat" yang merupakan syarat sahnya kontrak dalam kontrak baku tersebut. Untuk dapat membatalkannya, yang perlu ditonjolkan adalah elemen apakah dengan kontak baku tersebut telah terjadi penggerogotan terhadap keberadaan posisi tawar-

---

<sup>43</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 1

<sup>44</sup> Ahmad Fikri Assegat, *Penjelasan Hukum tentang Klausula Baku*, (Jakarta : Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, 2014), hlm 43

menawar (*bargaining position*), sehingga eksistensi unsur "kata sepakat" diantara para pihak sebenarnya tidak terpenuhi. Karena itu syarat-syarat sahnya dari suatu kontrak mesti ditinjau sehubungan dengan adanya kontrak baku ini, antara lain adalah:

1. Syarat kausa yang halal terutama misalnya jika ada unsur penyalahgunaan keadaan (*misrepresentation*).
2. Syarat kausa yang halal terutama jika adanya unsur pengaruh tidak pantas (*undue influence*);
3. Syarat kesepakatan kehendak, terutama jika ada keterpaksaan atau ketidakjelasan bagi salah satu pihak.

Sebenarnya, kontrak baku itu sendiri tidak begitu menjadi persoalan secara hukum, mengingat kontrak baku sudah merupakan kebutuhan dalam praktek dan sudah merupakan kebiasaan sehari-hari.<sup>45</sup> Kebiasaan itu sendiri, juga merupakan suatu sumber hukum. Hal yang menjadi persoalan adalah manakala kontrak baku tersebut mengandung unsur-unsur yang tidak adil (berat sebelah) bagi para pihak, sehingga apabila hal yang demikian dibenarkan oleh hukum, akan menyentuh rasa keadilan dalam masyarakat.

Faktor-faktor penyebab sehingga seringkali kontrak baku menjadi sangat berat sebelah adalah sebagai berikut<sup>46</sup>:

- 1) Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak untuk melakukan tawar-menawar, sehingga pihak yang kepadanya disodorkan kontrak tidak banyak kesempatan untuk mengetahui isi kontrak,

---

<sup>45</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari sudut pandang Hukum Bisnis*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003), hlm 76

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm 78

tersebut, apalagi ada kontrak yang ditulis dengan huruf-huruf yang sangat kecil;

- 2) Karena penyusunan kontrak yang sepihak, maka pihak penyedia dokumen biasanya memiliki cukup banyak waktu untuk memikirkan mengenai klausula-klausula dalam dokumen tersebut, bahkan mungkin saja sudah berkonsultasi dengan para ahli atau dokumen tersebut justru dibuat oleh para ahli. Sedangkan pihak yang kepadanya disodorkan dokumen tidak banyak kesempatan dan seringkali tidak familiar dengan klausula-klausula tersebut;
- 3) Pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku menempati kedudukan yang sangat tertekan, sehingga hanya dapat bersikap "*take it or leave it*".

Dengan adanya praktek kontak baku ini, ada beberapa prinsip hukum kontrak yang sangat potensial untuk dilanggar, yaitu prinsip-prinsip hukum sebagai berikut:

1. Doktrin Kontrak Baku *An Sich*

Dengan doktrin kontrak baku *an sich*, maka suatu kontrak baku yang mengandung klausula yang berat sebelah tidak pantas untuk diperkenankan oleh hukum. Karena itu, terutama lewat perangkat perundang-undangan, hukum harus melarang pembuatan kontrak baku yang berat sebelah tersebut.

Menurut doktrin kontrak baku *an sich*, suatu kontrak yang dibuat oleh salah satu pihak dimana pihak lainnya tidak mempunyai atau terbatas kesempatan untuk benegosiasi terhadap klausul-klausulnya, jika kontrak

tersebut berat sebelah, maka kontrak tersebut atau sebagian kontrak tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

2. Doktrin Kesepakatan Kehendak dari Para Pihak

Karena tidak adanya atau terbatasnya kesempatan bagi salah satu pihak untuk menegosiasikan klausula-klausula dalam kontrak baku tersebut, maka meskipun pihak tersebut akhirnya menandatangani kontraknya, masih diragukan apakah isi kontrak tersebut memang benar seperti yang diinginkannya, sehingga disangsikan pula apakah benar ada kata sepakat daripadanya sebagaimana diketahui, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya kontrak.

3. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan dengan Kesusilaan

Jika terdapat klausula yang sangat berat sebelah dalam suatu kontrak baku, apalagi jika pihak yang kepadanya disodorkan formulir kontrak tersebut berada dalam keadaan yang tidak berdaya, seperti kecilnya kesempatan memilih untuk membuat kontrak dengan pihak lainnya, maka klausula tersebut dapat dianggap bertentangan dengan prinsip-prinsip kesusilaan, prinsip yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu kontrak. Jadi, jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula yang mengalihkan tanggung jawab atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, maka kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan kesusilaan, sehingga kontrak yang seperti itu dianggap batal demi hukum

4. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan dengan Ketertiban Umum.

Sama halnya dengan pertentangan dengan unsur kesusilaan, maka jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula yang mengalihkan tanggung jawab (eksemsi) atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan unsur ketertiban umum, sehingga kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.

5. Doktrin Ketidakadilan (*Unconscioahility*)

Doktrin ketidakadilan mengajarkan bahwa suatu kontrak atau klausula dari suatu kontrak haruslah dinyatakan batal jika klausula tersebut sangat tidak adil, bagi salah satu pihak, sehingga apabila dibiarkan, akan sangat menyentuh rasa keadilan atau suara hati dari masyarakat. Kontrak yang berat sebelah (baik dalam bentuk baku ataupun tidak) akan sangat merugikan salah satu pihak, dan oleh karenanya akan sangat menyentuh rasa keadilan masyarakat. Dengan demikian, menurut doktrin ketidakadilan, kontrak/klausula tersebut harus dinyatakan batal.

6. Doktrin Pengaruh Tidak Pantas (*Undue Influence*)

Yang dimaksud dengan doktrin pengaruh tidak pantas adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa suatu kontrak batal atau dapat dibatalkan dengan alasan tidak tercapainya kesesuaian kehendak yang disebabkan adanya usaha oleh salah satu pihak, karena kedudukan khususnya (seperti kedudukannya yang lebih dominan, ada hubungan yang rahasia atau hubungan *fiduciary*) dengan pihak lainnya dalam kontrak tersebut, dimana

pihak yang mempunyai kedudukan khusus tersebut telah menggunakan cara-cara persuasif untuk mengambil keuntungan yang tidak *fair* dari pihak lainnya tersebut. Kontrak baku dapat saja berisikan hal-hal yang merupakan pengaruh tidak pantas.

7. Doktrin Kontrak Sesuai dengan Itikad Baik

Ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan itikad baik. Jika suatu kontrak baku berat sebelah, baik dengan klausula eksemsi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik, sehingga kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.

8. Doktrin Kausa yang Halal

Disamping harus beritikad baik, ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan kausa yang halal. Jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, terutama yang dibuat dengan klausula eksemsi, atau demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik sehingga dianggap dibuat tidak dengan kausa yang halal. Dengan demikian kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.

9. Prinsip Kontrak sesuai dengan Asas Kepatutan

Keterikatan seseorang kepada suatu kontrak, tidak hanya kepada kata-kata dalam kontrak tersebut, tetapi para pihak yang terikat juga kepada prinsip

yang patut terhadap kontrak yang bersangkutan. KUHP Perdata Indonesia menegaskan prinsip ini dalam Pasal 1339. Karena itu, suatu kontrak baku yang sangat berat sebelah potensial juga dianggap bertentangan dengan asas kepatutan tersebut.

10. Doktrin Perlindungan Konsumen (*Consumer Protection*)

Suatu kontrak baku yang berat sebelah, khususnya yang menyangkut dengan orang banyak, seperti kontrak asuransi, pemberian jasa perbankan, pemberian jasa tertentu lainnya, dapat juga didekati dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen, yang di Indonesia diatur oleh Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, sehingga dalam hal ini diharapkan bahwa pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku yang berat sebelah, yang juga merupakan pihak konsumen, akan terlindungi kepentingannya oleh kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen.

11. Doktrin Larangan terhadap Ketidakadilan Substantif (*Substantive Unfairness*)

Sering pula bahwa kontrak baku yang isinya sangat berat sebelah merupakan suatu kontrak yang tidak adil secara substantif (*substantive unfairness*). Karena itu, kontrak seperti ini menjadi sangat tidak layak.

12. Doktrin Larangan terhadap Penipuan Konstruktif (*Constructive Fraud*)

Adakalanya cara-cara yang dipakai dalam penandatanganan suatu kontrak sedemikian rupa sehingga hal tersebut setara dengan suatu penipuan, meskipun bukan penipuan dalam arti yang sebenar-benarnya. Karena itu,

tindakan seperti ini disebut dengan "penipuan konstruktif" (*constructive fraud*). Ini merupakan ketidakwajaran dalam penandatanganan suatu kontrak dalam tingkat yang paling jelek, yakni kontrak ditandatangani dengan kecenderungan salah satu pihak menipu pihak lainnya, meskipun belum sampai berarti sudah melakukan penipuan, tetapi sudah "setara" dengan penipuan, atau melanggar atau menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh pihak lainnya, yang dapat melanggar ketertiban umum. Misalnya, praktek pembuatan dan penandatanganan kontrak secara tidak bermoral, melampaui batas, licik, mengambil manfaat dari posisi pihak lain yang tidak menguntungkan. Tidak membuka fakta material, atau dengan cara-cara tidak layak lainnya yang tidak disadari oleh pihak lainnya.<sup>47</sup>

Selain dari beberapa doktrin hukum kontrak yang potensial untuk dilanggar dengan pemberlakuan kontrak baku ini, seperti tersebut di atas, maka ada juga beberapa prinsip hukum kontrak yang sangat mendukung eksistensi suatu kontrak baku, yaitu prinsip-prinsip hukum sebagai berikut:

1. Prinsip Kesepakatan Kehendak dari Para Pihak

Meskipun dalam suatu kontrak baku disangsikan adanya kesepakatan kehendak yang benar-benar seperti diinginkan oleh para pihak, tetapi kedua belah pihak akhirnya juga menandatangani kontrak tersebut. Dengan penandatanganan tersebut, maka dapat diasumsi bahwa kedua belah pihak

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm 79 - 84

telah menyetujui isi kontrak tersebut, sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kata sepakat sudah terjadi.

## 2. Prinsip Asumsi Risiko dari Para Pihak

Dalam suatu kontrak, setiap pihak tidak dilarang untuk melakukan asumsi risiko. Artinya, bahwa jika ada risiko tertentu yang mungkin terbit dari suatu kontrak, tetapi salah satu pihak bersedia menanggung risiko tersebut sebagai hasil dari tawar menawarnya, maka jika memang kemudian risiko tersebut benar-benar terjadi, pihak yang mengasumsi risiko tersebutlah yang harus menanggung risikonya. Dalam hubungan dengan kontrak baku, maka dengan menandatangani kontrak yang bersangkutan, berarti segala risiko apapun bentuknya akan ditanggung oleh pihak yang menandatangani sesuai isi dari kontrak tersebut.

## 3. Prinsip Kewajiban Membaca (*Duty to Read*)

Sebenarnya, dalam ilmu hukum kontrak diajarkan bahwa kewajiban membaca (*duty to read*) bagi setiap pihak yang menandatangani kontrak. Dengan demikian, jika telah menandatangani kontrak yang bersangkutan, hukum mengasumsikan bahwa dia, telah membacanya dan menyetujui apa yang telah dibacanya.

## 4. Prinsip Kontrak Mengikuti Kebiasaan

Memang sudah menjadi kebiasaan sehari-hari bahwa banyak kontrak yang dibuat secara baku. Karena kontrak baku tersebut menjadi terikat, antara lain juga karena keterikatan suatu kontrak tidak hanya terikat pada kata-kata yang ada dalam kontrak tersebut, tetapi juga terhadap hal-hal yang

bersifat kebiasaan. Mengingat pasal 1330 KUHPerdara Indonesia. Kontrak baku merupakan suatu kebiasaan sehari-hari dalam lalu lintas perdagangan dan sudah merupakan suatu kebutuhan masyarakat, sehingga eksistensinya mestinya tidak perlu dipersoalkan lagi.

Prinsip-prinsip perlindungan konsumen dalam hubungannya dengan eksistensi kontrak baku adalah sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan bahwa dalam suatu kontrak baku dilarang dengan ancaman batal demi hukum terhadap hal-hal sebagai berikut:

1. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
2. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
3. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen;
4. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
5. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
6. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangkan manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
7. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat

sepihak oleh pelaku usaha dalam mass konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;

8. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebaskan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibelinya oleh konsumen secara angsuran.
9. mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat terbaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.<sup>48</sup>

Pasal 98 dan Pasal 110 Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun melarang pelaku pembangunan membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 43 ayat (2) Undang-Undang tersebut dengan ancaman pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banya Rp 4.000.000.000 (empat miliar rupiah).<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, pasal 18

<sup>49</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011, pasal 98 dan 110

### 3.3. Perbandingan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Dengan berkembangnya kebutuhan akan rumah tinggal terutama di kawasan perkotaan, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dirasa sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban dalam penyelenggaraan rumah susun, sehingga dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Berikut adalah beberapa perbandingan yang merupakan perubahan-perubahan antara Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

UU No 16 Tahun 1985	UU No 20 Tahun 2011
1. Perluasan Ruang Lingkup Mengatur mengenai pengaturan dan pembinaan, pembangunan, pembebanan hipotik dan fiducia dan pengelolaan serta pengawasan	Pasal 4 menyebutkan Lingkup pengaturan undang-undang ini meliputi pembinaan, perencanaan, pembangungn, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan serta peran masyarakat.
2. Penghapusan Pengertian Hipotik dan Fiducia Mencantumkan pengertian hipotik dan Fiducia dalam pasal 1 angka 7 dan pasal 1 angka 8	Tidak mencantumkan pengertian Hipotik dan Fiducia dalam ketentuan umumnya
3. Penambahan asas Pasal 2 menyebutkan bahwa pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas	Pasal 2 menyebutkan penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada: kesejahteraan, keadilan dan pemerataan,

<p>kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.</p>	<p>kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestariandan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan, keamanan, ketertiban dan keteraturan</p>
<p>4. Perluasan klasifikasi Rumah Susun Tidak mengenal penggolongan rumah susun, hanya menyebutkan pengertian rumah susun secara umum di pasal 1 angka 1 Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.</p>	<p>Perluasan definisi rumah susun, dengan memberikan definisi tentang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rumah susun umum, pasal 1 angka 7 Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.</li> <li>• rumah susun khusus, pasal 1 angka 8 Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.</li> <li>• rumah susun negara, pasal 1 angka 9 Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.</li> <li>• rumah susun komersial, pasal 1 angka 10 Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.</li> </ul>
<p>5. Penambahan Tujuan Pasal 3 disebutkan bahwa pembangunan rumah susun bertujuan untuk: (1) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama</p>	<p>Pasal 3 disebutkan bahwa pembangunan rumah susun bertujuan untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman,</li> </ol>

<p>golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjami kepastian hukum dalam pemanfaatannya; meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang</p> <p>(2) Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1 huruf a).</p>	<p>harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;</p> <p>b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;</p> <p>c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;</p> <p>d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;</p> <p>e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;</p> <p>f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;</p> <p>g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan</p> <p>h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.</p>
---	--

UU No 16 Tahun 1985	UU No 20 Tahun 2011
<p>6. Rusun / Sarusun Sebagai Objek Jaminan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengatur rumah susun sebagai objek Jaminan</li> <li>• Pasal 12 ayat 1 menyebutkan: Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;</li> <li>b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.</li> </ul> </li> <li>• Memuat ketentuan yang secara khusus mengatur pembebanan hipotik dan fiducia dalam Bab VI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengatur satuan rumah susun sebagai objek jaminan, namun tidak mengatur hipotik dan fiducia dari rumah susun</li> <li>• Pasal 47 ayat 5 menyebutkan: SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.</li> <li>• Pasal 48 ayat (4) menyebutkan: SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</li> </ul>
<p>7. Pemanfaatan Barang Milik Negara/ Daerah dan Tanah Wakaf</p> <p>Tidak mengatur pemanfaatan barang milik negara/daerah dan tanah wakaf.</p> <p>Pasal 7 ayat (1) menyebutkan: Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p>	<p>Mengatur pemanfaatan barang milik negara/daerah dan tanah wakaf.</p> <p>Pasal 17 menyebutkan: Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. hak milik;</li> <li>b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan</li> <li>c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.</li> </ul> <p>Pasal 18 menyebutkan: Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau</li> <li>b. pendayagunaan tanah wakaf.</li> </ul>

UU No 16 Tahun 1985	UU No 20 Tahun 2011
<p>8. Penyelenggara Rumah Susun Pasal 5 ayat (2) menyebutkan: Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat.</p>	<p>Pasal 1 angka 15 menyebutkan bahwa Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman. Kemudian dalam pasal 15 diatur mengenai 1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah. 2) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.</p>
<p>9. Pembangunan dengan Modal Asing Tidak diatur mengenai pembangunan dengan modal asing</p>	<p>Memungkinkan pembangunan melalui penanaman modal asing yang diatur dalam pasal 41 sebagai berikut: Pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui penanaman modal asing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>
<p>10. Pemasaran Satuan Rumah Susun Pasal 18 ayat (1) menyebutkan: Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.</p>	<p>Pasal 42 mengatur bahwa: (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: a. kepastian peruntukan ruang; b. kepastian hak atas tanah; c. kepastian status penguasaan</p>

	<p>rumah susun;</p> <p>d. perizinan pembangunan rumah susun; dan</p> <p>e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.</p> <p>(3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.</p> <p>Kemudian diatur dalam Pasal 43 bahwa:</p> <p>(1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.</p> <p>(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. status kepemilikan tanah;</li> <li>b. kepemilikan IMB;</li> <li>c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;</li> <li>d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan</li> <li>e. hal yang diperjanjikan.</li> </ol> <p>Dan di Pasal 44 diatur bahwa</p> <p>(1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).</p> <p>(2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan: Sertifikat Laik Fungsi; dan SHM sarusun atau SKBG sarusun.</p>
--	---

UU No 16 Tahun 1985	UU No 20 Tahun 2011
<p>11. Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun</p> <p>Pasal 9 mengatur bahwa:</p> <p>(1) Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.</p> <p>(2) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas :</p> <p>a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;</p> <p>b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;</p> <p>c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang bersangkutan; kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.</p>	<p>Pasal 47 mengatur bahwa:</p> <p>(1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.</p> <p>(2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.</p> <p>(3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:</p> <p>a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;</p> <p>b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan</p> <p>c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.</p> <p>(4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.</p> <p>(5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>

	<p>Pasal 48 mengatur bahwa:</p> <p>(1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.</p> <p>(2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. salinan buku bangunan gedung;</li> <li>b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;</li> <li>c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan</li> <li>d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.</li> </ol> <p>(3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.</p> <p>(4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.</p>
<p>12. AJB sebagai bukti Peralihan Hak Pasal 10 menyebutkan bahwa:</p>	<p>Dalam penjelasan pasal 44 ayat (1)</p>

<p>(1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.</p> <p>(2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.</p>	<p>disebutkan bahwa:          AJB dibuat di hadapan notaris PPAT untuk SHM sarusun dan notaris untuk SKBG sarusun sebagai bukti peralihan hak.</p>
<p>13. Perluasan Ketentuan Pidana dan kewajiban memenuhi ketentuan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasal 21 menyebutkan bahwa:             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana penjara selamalamanya 10 (sepuluh) tahun atau denda setinggitingginya Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).</li> <li>(2) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kejahatan.</li> <li>(3) Barang siapa karena kelalaiannya menyebabkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasal 109              Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).</li> <li>• Pasal 110              Pelaku pembangunan yang membuat PPJB:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau</li> <li>b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud</li> </ol> </li> </ul>

<p>selamalamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).</p> <p>(4) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah pelanggaran.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kemudian Pasal 22 mengatur tentang ketentuan yang tetap harus ditaati yaitu: Selain pidana yang dijatuhkan karena kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), maka terhadap kelalaian tersebut dibebankan kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1).</li> <li>• Pasal 23, mengatur tentang ketentuan pidana yang dapat diatur dalam peraturan pelaksana sebagai berikut: Peraturan Pemerintah yang mengatur pelaksanaan Undang-undang ini dapat memuat ancaman pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).</li> </ul>	<p>dalam Pasal 43 ayat (2); sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasal 111 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Setiap orang yang: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun;</li> <li>b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;</li> <li>c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau</li> <li>d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).</li> </ul> </li> <li>(2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).</li> </ul> </li> <li>• Pasal 112 Setiap orang yang membangun rumah</li> </ul>
--	--

	<p>susun di luar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasal 113       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Setiap orang yang:           <ol style="list-style-type: none"> <li>a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau</li> <li>b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).</li> </ol> </li> <li>(2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).</li> </ol> </li> <li>• Pasal 114       <p>Setiap pejabat yang:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau</li> <li>b. mengeluarkan izin mendirikan bangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan</li> </ol> <p>sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda</p> </li> </ul>
--	---

	<p>paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasal 115 Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).</li> <li>• Pasal 116 Setiap orang yang menghalangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).</li> <li>• Pasal 117 (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 116 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang. (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. pencabutan izin usaha; atau</li> <li>b. pencabutan status badan hukum.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

## **BAB IV**

### **Perlindungan Konsumen Kemanggis Residence atas Putusan Pailit Pengembang oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 253 K/Pdt.sus/2012 Jo Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst**

#### **4.1. Kasus Posisi**

William Tangguh Gunawan sebagai Pemohon I dan Farizal Hendriyanto sebagai Pemohon II mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT MSS karena tidak membayar kewajibannya dengan surat permohonannya tanggal 3 November 2011 ke Kepaniteraan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 7 November 2011 dengan nomor 28/PKPU/2011/PN.NIAGA.JKT/PST.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat tanggal 24 November 2011, PT MSS diberikan PKPU sementara selama 45 hari dan pada tanggal 6 Januari 2012 diberikan PKPU Tetap selama 45 hari dengan putusan yang pada pokoknya:

#### **MENGADILI**

1. Menyatakan Termohon PKPU yaitu PT MSS berada dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Tetap (PKPUT) selama 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung sejak Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) berakhir, dengan segala akibat hukumnya;
2. Menetapkan bahwa sidang permusyawaratan Majelis Hakim ditetapkan pada tanggal 21 Pebruari 2012

3. Memerintahkan kepada Pengurus PKPU PT. Mitra Safir Sejahtera untuk memanggil Debitor dan Para Kreditor untuk hadir sidang pada tanggal 21 Februari 2012, Pukul 10.00 WIB
4. Menetapkan Biaya pengurusan dan imbalan jasa bagi Pengurus akan ditetapkan kemudian setelah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) berakhir
5. Menanggihkan biaya perkara dalam proses PKPU ini sampai dengan masa PKPU berakhir

Atas dasar Putusan PKPUT tersebut, pada tanggal 19 Januari 2012 sampai dengan 8 Februari 2012 diselenggarakan beberapa kali Rapat Rencana Perdamaian dengan menghadirkan calon-calon investor baru yang salah satunya adalah William Karamoy (alias Tjie Putra Willy Karamoy). Pada tanggal 13 Februari 2012 dilakukan voting atas proposal perdamaian. Dari hasil voting, kreditor konkuren<sup>50</sup> sebesar 96% setuju dan 4% tidak setuju, dari kreditor separatis 100% setuju atas rencana perdamaian. Kreditor Tjie Putra Willy Karamoy menolak usulan Rencana Perdamaian.

---

<sup>50</sup> Berdasarkan jenis pelunasan piutang dari debitor, tingkatan kreditor dapat dikategorikan menjadi tiga, sebagai berikut:

1. Kreditor Separatis, yaitu kreditor yang dapat menjual sendiri atau mengeksekusi hak atas benda jaminan seolah-olah tidak terjadi kepailitan karena ia memegang jaminan kebendaan berdasarkan pasal 1134, jo Pasal 55 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan) seperti gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya
2. Kreditor Preferen, yaitu kreditor yang karena Undang-undang diberi tingkatan yang lebih tinggi daripada kreditor lainnya semata-mata berdasarkan sifat piutang yang diatur dalam pasal 1139 KLUHPerdata dan pasal 1149 KUHPperdata
3. Kreditor Konkuren, yaitu kreditor yang tidak termasuk dalam kreditor separatis dan kreditor preferen. Pelunasan piutang-piutang mereka dicukupkan dari sisa penjualan/pelelangan harta pailit sesudah diambil bagian golongan separatis dan preferen, berdasarkan pasal 1132 KUHPperdata

Aset yang diketahui pengurus sebagai aset PT MSS diantaranya adalah apartemen Kemanggisan Residence di Jakarta Barat, Perumahan Graha Roda di Tangerang, dana di Bank Tabungan Negara, Bank Pundi Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia, dimana total keseluruhan aset bernilai Rp 168.436.732.563

Pada tanggal 17 Februari 2012 Laporan dan Pendapat Pengurus dalam PKPUT disampaikan ke hakim pengawas, pada tanggal 21 dan 27 Februari 2012 dilakukan sidang mendengar dari kreditor Tjie Putra Willy Karamoy yang menolak perdamaian dan menimbang bahwa debitor belum memberikan jaminan untuk membayar fee pengurus dan calon investor belum memberikan kabar mengenai komitmen investor tentang penyetoran dana dalam rangka menjamin pelaksanaan perdamaian, maka pada tanggal 28 Februari 2012 hakim memberi putusan Nomor 28/PKPU/2011/PN.NIAGA.JKT.PST yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak rencana perdamaian Debitor/PT. Mitra Safir Sejahtera (Dalam PKPU) tertanggal 13 Pebruari 2012 ;
2. Menyatakan PT. Mitra Safir Sejahtera berada dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya ;
3. Mengangkat Sdri. Lidya Sasando Parapat,SH.MH sebagai Hakim Pengawas;
4. Mengangkat/menunjuk Saudara Andri Krisna Hidayat, SH. MKn., Saudara Indra Nurcahya, SH. Kurator & Pengurus Terdaftar dan Saudara Alfin Sulaiman, SH. MH. sebagai Tim Kurator dalam kepailitan PT. Mitra Safir Sejahtera tersebut ;

5. Menetapkan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator menjalankan tugasnya ;
6. Membebaskan biaya perkara pada Boedel Pailit;

Atas putusan pailit tersebut, PT MSS sebagai Termohon PKPU pada tanggal 6 Maret 2012 mengajukan permohonan kasasi dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 17 Kas/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo Nomor 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst. Kreditor-kreditor konkuren juga mengajukan permohonan kasasi dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 18 Kas/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo Nomor 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst. Alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II pada intinya adalah:

1. Judex facti salah dalam pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa perjanjian perdamaian ditolak karena tidak cukup terjaminnya pelaksanaan rencana perdamaian;
2. Judex facti sama sekali tidak mempertimbangkan perihal permohonan pembentukan panitia kreditor sesuai dengan Surat permohonan pembentukan panitia kreditor nomor 87/JL-XII/2011
3. Judex facti salah menerapkan hukum sehingga salah dalam memutuskan dengan menolak pengesahan perdamaian yang telah di capai oleh debitur dan para krediturnya berdasarkan pasal 285 ayat (2) UU No.37 tahun 2004
4. Putusan judex facti melanggar hukum karena putusan a quo tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd);

5. Putusan *judex facti* melanggar hukum karena sangat subyektif sehingga bertentangan dengan kepentingan pemohon kasasi/debitur PKPU dan debitor konkuren khususnya

Dalam putusan Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012, Mahkamah Agung menimbang bahwa oleh karena terhadap putusan penundaan kewajiban pembayaran utang tidak dapat diajukan upaya hukum apapun sebagaimana tercantum dalam Pasal 235 ayat (1) dan Pasal 290 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka dengan tidak mempertimbangkan alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi, Mahkamah Agung berpendapat permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: PT. Mitra Safir Sejahtera dan kawan tersebut harus ditolak; Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, Para Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan, Mengadili Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II serta menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara.

## 4.2. Analisa Kasus

Dari kasus diatas dapat dianalisa bahwa walaupun dari hasil voting, kreditor konkuren sebesar 96% setuju dan 4% tidak setuju, dari kreditor separatis 100% setuju atas rencana perdamaian, dalam pasal 285 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU diatur bahwa pengadilan wajib menolak pengesahan rencana perdamaian apabila:

1. Harta debitor, termasuk hak retensi, jauh lebih besar dari jumlah dalam perdamaian
2. Pelaksanaan perdamaian tidak cukup terjamin
3. Perdamaian dicapai karena adanya penipuan, persekongkolan, pemakaian upaya tidak jujur
4. Imbalan jasa dan biaya yang dikeluarkan oleh ahli dan pengurus belum dibayar atau tidak diberikan jaminan untuk pembayarannya

Dengan menggunakan salah satu alasan penolakan rencana perdamaian maka hakim pengadilan wajib menyatakan pailit debitor. Dalam pasal 292 Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang disebutkan bahwa dalam putusan pernyataan pailit yang diputus berdasarkan ditolaknya pengesahan rencana perdamaian, tidak dapat ditawarkan suatu perdamaian.

Dalam pasal 289 dan 290 Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, disebutkan bahwa apabila rencana perdamaian ditolak dan kemudian pengadilan telah menyatakan debitor pailit, maka terhadap putusan pernyataan pailit tersebut berlaku ketentuan tentang

kepailitan sebagaimana dimaksud dalam Bab II Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kecuali pasal 11, pasal 12, pasal 13 dan pasal 14 dimana dalam pasal 11 disebutkan bahwa upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan atas permohonan pernyataan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung. Dengan tidak dapat ditawarkannya perdamaian sebagaimana disebutkan dalam pasal 292 Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan tidak dapat diajukannya permohonan kasasi oleh pasal 290 Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang maka tertutup upaya hukum bagi konsumen atas putusan pernyataan pailit pengembang akibat ditolaknya rencana perdamaian.

#### **4.3. Keabsahan PPJB sebagai Kontrak Baku secara KUHPerdara, Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Rumah Susun**

Istilah Klausula Baku sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen adalah adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.<sup>51</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Baku adalah perjanjian yang disusun terlebih dahulu secara sepihak serta dibangun oleh syarat-syarat

---

<sup>51</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, pasal 1 angka 1

standar, ditawarkan kepada pihak lain untuk disetujui dengan hampir tidak ada kebebasan bagi para pihak yang diberi penawaran untuk melakukan negosiasi atas apa yang ditawarkan<sup>52</sup>. Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeini, Perjanjian Baku adalah perjanjian yang hampir semua klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pihak yang membuat klausula tersebut, sehingga pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>53</sup>

Apabila dilihat dari pengertian perjanjian itu sendiri sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan<sup>54</sup>

Pada dasarnya suatu perjanjian adalah kesepakatan antara para pihak yang membuatnya dan ini akan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak tersebut sesuai Pasal 1338 KUHPerdara. Setelah lahirnya sebuah perjanjian ada kata sepakat maka perlu adanya sebuah perlindungan konsumen bagi konsumen yang telah menandatangani perjanjian tersebut seperti dalam kalimat pembuka PPJB dimana para pihak sepakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli

---

<sup>52</sup> Mariam Darus Badruznanan, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 2005), hlm 46

<sup>53</sup> Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta : Utama Grafiti, 2009), hlm 66.

<sup>54</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm 1

atas satuan rumah susun kemanggisian residence dilakukan dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam PPJB tersebut

PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* yang meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antar kedua belah penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban untuk meyerahkan barang yang dijualnya sekaligus memberikan hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

PPJB seyogyanya merupakan suatu perjanjian yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak sesuai pasal 1338 KUHPerdara yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian apa saja, berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan ketertiban umum dan kesusilaan.

PPJB yang disiapkan sepihak oleh pengembang, berisi klausula-klausula baku yang kadang tidak sesuai dengan kaidah yang ditetapkan dalam Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Yang dimaksud dengan klausula baku sesuai pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikatkan dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Pada saat rusunami Kemanggisian Residence dipasarkan pada tahun 2008, masih berlaku Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 dimana diatur dalam pasal

18 ayat (1) bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari pemerintah daerah yang bersangkutan.

Kemanggisan Residence dipasarkan sebelum bangunan dibangun mengikuti ketentuan dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang memperbolehkan pemasaran satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun<sup>55</sup>.

Berikut beberapa klausula baku dalam PPJB sarusun Kemanggisan Residence yang dibuat oleh PT MSS yang dirasa kurang melindungi konsumen, antara lain:

1. Pasal 3 tentang Luas Satuan Rumah Susun”

“Bila terdapat perbedaan luas semi gross dan Luas aktual terbangun dengan luas yang tercantum dalam pasal 2 perjanjian ini, maka kedua belah pihak saling setuju dan mufakat untuk tidak mengadakan klaim, gugatan atau tuntutan apapun”

Penulis menganalisa bahwa klausula ini merugikan konsumen karena apabila benar terjadi perbedaan luas yang merugikan konsumen, maka konsumen tidak berhak mendapatkan penggantian apapun, sebagai contoh apabila disetujui luas semi gross adalah 50 m<sup>2</sup> sedangkan luas semi gross yang diserahkan adalah 45 m<sup>2</sup> maka konsumen tidak mendapatkan ganti rugi atas selisih tersebut.

---

<sup>55</sup> Indonesia, *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat* tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, Bab III angka 1

Aturan ini bertentangan dengan pasal 7 huruf g Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen yang menyebutkan bahwa:

“Kewajiban pelaku usaha adalah:

1. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.”
2. Pasal 8 ayat 4 tentang Pengembalian uang atas pembayaran tunai dan sekaligus

“Karena alasan apapun juga, seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Pihak Pertama (PT MSS) tersebut, tidak dapat diminta kembali lagi”

Hal ini tidak sesuai dengan pasal 18 ayat (1) huruf c undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen yang menyebutkan larangan pencantuman klausula baku yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.

3. Pasal 11, 11.1 tentang keterlambatan pembayaran

“Bilamana Pihak Kedua (konsumen) lalai atau tidak melakukan pembayaran yang menjadi kewajibannya, angsuran dan/atau pembayaran lainnya, tepat pada waktunya dan jumlah yang telah ditentukan dalam perjanjian ini yang waktu keterlambatan pembayarannya:

- i. Maximum kurang dari 60 (enam puluh) hari  
Maka Pihak Kedua dikenakan denda keterlambatan sebesar 6% (enam persen) per bulan atau 2 ‰ (dua permil) per harinya dari jumlah yang wajib dibayar
- ii. Selama 60 (enam puluh) hari kalender  
Yang dengan lewatnya waktu saja Pihak Kedua telah lalai, dan tanpa somasi atau peringatan apapun, atau putusan dari pengadilan maka:
  - a. Pihak Pertama hanya berdasarkan kelalaian pihak kedua berhak membatalkan secara sepihak Perjanjian ini

- b. Seluruh uang yang telah dibayarkan kepada Pihak Pertama tidak dapat ditarik kembali sebagai ganti rugi Pihak Pertama”

Ketentuan yang mengatur besarnya denda keterlambatan sebesar 6% per bulan tentu sangat memberatkan konsumen mengingat sebagai acuan bunga pinjaman PT Bank Tabungan Negara saat itu berkisar antara 10,5% - 12,5% per tahun<sup>56</sup> dan bunga moratoir sesuai Pasal 1250 paragraf (1) dan S.1848: No. 22 adalah 6% per tahun.

Ketentuan yang mengatur lalainya pihak pertama dan dengan tanpa somasi atau peringatan apapun pihak pertama berhak membatalkan sepihak tanpa mengembalikan uang yang telah dibayarkan, dirasa kurang melindungi konsumen terutama apabila lalainya konsumen terjadi ketika pembayaran hampir berakhir, atau karena konsumen meninggal dunia yang di pasal 16.6 disebutkan bahwa apabila pihak kedua meninggal dunia maka ahli waris harus ditunjuk selambat-lambatnya 60 hari, yang mana kelanjutan kewajiban tentu akan melebihi waktu 60 hari.

#### 4. Pasal 13, 13.1 point iii

“Terjadinya Force Majeur antara waktu pemesanan dan penyerahan fisik berakibat:

- a. Waktu penterahan SRS-KR tersebut dan
- b. Harga jual yang tertera dalam SPU menjadi tidak mengikat Para Pihak dan akan diatur kembali
- c. Pihak Kedua bersedia menerima beban tambahan sebagai akibat perhitungan ulang harga unit”

Ketentuan bahwa konsumen setuju untuk menerima beban tambahan sebagai akibat perhitungan ulang harga unit ini kurang melindungi konsumen

---

<sup>56</sup> Koran Tempo, *Bunga Kredit Properti Belum Naik*, <http://www.btn.co.id/id/content/BTN-Info/Info/Berita-BTN/Bunga-Kredit-Properti-Belum-Naik-28-10-09-11-51-4>, diakses tanggal 24 Agustus 2016

karena resiko force majeure seolah-olah menjadi tanggungan konsumen 100% padahal belum terjadi serah terima, merupakan pengalihan tanggung jawab yang telah dilarang dalam pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Jika ditinjau asas konsensualitas dari perjanjian jual beli, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>57</sup> Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah terjadinya kesepakatan para pihak, meskipun belum dibayar dan belum dilakukan penyerahan<sup>58</sup> maka sesuai KUHPerduta, resiko atas barang sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli meskipun penyerahan belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya.<sup>59</sup> Pasal tersebut menurut Subekti dinilai tidak adil, karena pembeli belum menjadi pemilik. Ia baru menjadi seorang pemilik pada saat barang itu diserahkan kepadanya. Pasal 1460 KUHPerduta dikutip dari *Code Civil* Perancis tanpa disadari bahwa KUHPerduta menganut suatu sistem yang berlainan dengan *Code Civil* Perancis dalam, hal pemindahan hak milik.

Mahkamah Agung dengan Surat edarannya No. 3 tahun, 1963 telah menyatakan beberapa pasal dari KUHPerduta tidak berlaku lagi, antara lain pasal 1460 KUHPerduta tersebut. Menurut Prof R. Subekti S.H. Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua Hakim dan Pengadilan untuk membuat yurisprudensi yang menyatakan pasal 1460

---

<sup>57</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 2

<sup>58</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1458

<sup>59</sup> *Ibid*, pasal 1460

tersebut sebagai pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi.<sup>60</sup>

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa selama belum *dilever*, risikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.

5. Pasal 13.3 tentang keterlambatan penyerahan satuan rumah susun oleh penjual

“1. Bagi pihak kedua (konsumen) yang membayar tunai dan sekaligus atau melalui KPA/Bank maka Pihak Pertama (penjual) dikenakan denda sebesar 1% per bulan. Maksimum denda 3% dari harga pengikatan”

Konsumen yang membayar dengan cara angsuran tunai tidak disebut sebagai konsumen yang berhak atas denda tersebut diatas, seharusnya seluruh konsumen berhak atas denda tersebut diatas.

Pengenaan denda keterlambatan penjual lebih longgar bila dibandingkan dengan denda keterlambatan yang harus dibebankan ke konsumen dalam pasal 11 PPJB mengenai keterlambatan pembayaran konsumen. Dalam pasal 11 PPJB konsumen dikenakan denda 6% per bulan dari jumlah yang tanpa maksimum dan bila terlambat 60 hari, konsumen dianggap lalai dan penjual berhak membatalkan sepihak PPJB tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa posisi penjual lebih kuat dibandingkan posisi konsumen

Bila dibandingkan dengan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Bab III mengatur bahwa pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman wajib menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial

---

<sup>60</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 27

secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.<sup>61</sup>

Seharusnya bila penyerahan telah melewati masa 120 hari, maka PPJB batal demi hukum dan pengusaha wajib mengembalikan uang yang telah diterima dari konsumen, tanpa membedakan konsumen yang membayar dengan angsuran tunai ditambah denda dan bunga sesuai suku bunga bank yang berlaku.

Perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan. Penyerahan merupakan sebuah perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik sesuai pasal 1459 KUHPdata. Sesuai dengan UUPA, jual beli harus dibuktikan dengan Akte Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Dari penjelasan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa PPJB telah diatur dalam pasal 1320 KUHPdata mengenai sahnya suatu perjanjian, pasal

---

<sup>61</sup> Indonesia, *Keputusan Menteri Perumahan Rakyatpera tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994Bab III, 5.3 angka 10

18 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengenai klausula-klausula baku yang boleh atau tidak boleh dicantumkan dalam suatu perjanjian, Pasal 42 ayat Undang-Undang Nomor 01 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan pasal 42 dan pasal 43 Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun mengenai diperbolehkannya pemasaran dan syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum memasarkan rumah tunggal, rumah deret dan atau rumah susun melalui sistem PPJB dan Keputusan Meteri Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli.

Klausula-klausula baku yang telah disiapkan sepihak oleh pelaku usaha cenderung melindungi kepentingan pelaku usaha konsumen karena posisi pelaku usaha lebih dominan, sehingga beberapa klausula baku dalam PPJB Kemanggisian Residence tidak sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Sebenarnya dengan adanya ketentuan-ketentuan mengenai PPJB diatas sudah merupakan acuan dan pertimbangan bagi konsumen mengenai layak atau tidaknya PPJB ditandatangani sebagai bentuk kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak. Dengan ditandatanganinya PPJB dan terpenuhinya syarat sah dalam KUHPerdato maka PPJB adalah sah sesuai KUHPerdato, sesuai Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, sesuai dengan Undang-Undang tentang Rumah Susun dan berlaku mengikat bagi para pihak yang menandatanganinya sesuai Pasal 1338 KUHPerdato.

**4.4. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Satuan Rumah Susun Kemanggisian Residence yang telah Melakukan Pemesanan dengan Perikatan Jual Beli karena Pengembang Diputus Pailit dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012 Jo Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/PKPU/2011/PN.Niaga. Jkt.Pst.**

Pembangunan Kemanggisian Residence terhenti sejak awal 2010. Pada bulan November 2011, dua konsumen pembeli rusunami yang mendapat fasilitas KPA dari BTN yaitu William Tangguh Gunawan dan Farizal Hendriyanto mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT MSS. Upaya perdamaian ditolak dan dengan putusan No.28/PKPU/2011/PN.NIAGA.JKT.PST tertanggal 28 Februari 2012, PT MSS dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya.

Atas putusan tersebut, PT MSS dan para konsumen mengajukan upaya hukum berupa permohonan kasasi, namun permohonan tersebut ditolak Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012 pada tanggal 13 Juni 2012. Tim kurator kemudian mengumumkan pelelangan Rusunami, setelah dua kali lelang tanpa ada peminat, Rusunami Kemanggisian Residence dijual di bawah tangan.

Tanggal 3 Mei 2013, tim kurator memberi surat kepada Paguyuban Rusunami Kemanggisian yang menyatakan bahwa aset rusunami Kemanggisian Residence telah terjual di bawah tangan kepada PT Berlian Makmur Properti (PT BMP) pada tanggal 30 Maret 2013 seharga Rp 125.000.000.000. Tanggal 5 Juli 2013, tim kurator mengumumkan Pengumuman Peletakkan Pembagian

Harta Pailit Tahap Pertama atas penjualan asset Rusunami Kemanggisan di Koran Kompas tanggal 4 Juli 2013. Dalam lampiran penetapan Hakim Pengawas No.17/HP/PAILIT/2013/PN.NIAGA.JKT.PST.JO 28/PKPU/PAILIT/2012/PN.NIAGA.JKT.PST tertera bahwa pembagian kepada kreditur konkuren hanya sebesar 15% dari jumlah tagihan yang diajukan. Artinya, 85% uang kreditor/konsumen yang sudah dibayarkan kepada PT MSS tidak dapat dikembalikan. Saat ini rusunami Kemanggisan Residence telah berganti nama menjadi Apartemen Central @ Kemanggisan dan sedang disegel oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, karena melanggar izin pembangunan dari 14 lantai, dibangun sampai 18 lantai, juga karena PT BMP belum mengantongi izin peruntukan yang berubah dari Rusunami menjadi Apartemen.

Dalam lampiran PPJB antara PT MSS dan William Tangguh disebutkan bahwa PT MSS akan melakukan serah terima unit antara tanggal 30 November 2010 sampai akhir Februari tahun 2011. Gagalnya PT MSS sebagai pelaku usaha yang tidak melakukan serah terima satuan rumah susun pada waktu yang dijanjikan membuat belakunya pasal 17.1 tentang cider janji dari pihak pertama (penjual) dan akibatnya dalam PPJB Sarusun Kemanggisan Residence sebagai berikut:

“Bilamana Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan dan menyerahkan Satuan Rumah Susun – Kemanggisan Residence tersebut tepat pada waktunya, maka Pihak Kedua (konsumen) akan melayangkan teguran tertulis kepada Pihak Pertama, dan bila setelah ditegur Pihak Pertama tetap tidak melaksanakan, maka:

1. Pihak Kedua berhak membatalkan kewajibannya sepihak, dan
2. Pihak Pertama wajib mengembalikan semua uang yang telah dibayarkan ditambah denda sesuai yang diatur dalam Perjanjian ini.”

Diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat, berdasarkan ketentuan 5.3 nomor 10 bahwa ada toleransi selama 120 hari bagi pengembang untuk menyelesaikan pembangunan, apabila tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum dan PT MSS secara hukum wajib mengembalikan uang ke konsumen beserta bunga dan denda. Dengan batalnya demi hukum PPJB yang telah ditandatangani antara konsumen dan PT MSS dan munculnya kewajiban untuk mengembalikan uang kepada konsumen Rusunami Kemanggisan Residence, menyebabkan status konsumen beralih dari konsumen menjadi kreditor, dimana seharusnya konsumen menerima pengembalian uang 100% ditambah denda dan bunga sesuai PPJB atau sesuai Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tersebut diatas

Telah timbul kewajiban dan PT MSS tidak membayar kewajibannya, sesuai salah satu syarat dalam Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka Willian Tangguh Gunawan dan Farizal Hendriyanto, dimana mereka adalah konsumen yang membeli Rusunami Kemanggisan Residence melalui KPA dari BTN, mengajukan permohonan pernyataan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT MSS yang berujung pada putusan pernyataan pailit PT MSS. Pengertian kepailitan, dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah

pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang tersebut.<sup>62</sup>

Dalam Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pasal 2 ayat (1) disebutkan bahwa debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri atau satu atau lebih kreditornya. Kemudian di pasal 8 ayat (4) disebutkan bahwa Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi.<sup>63</sup> Apabila syarat-syarat terpenuhi, hakim “menyatakan pailit”, bukan “dapat menyatakan pailit”. Dengan demikian, hal ini kepada hakim tidak diberikan ruang untuk memberikan “*judgement*” yang luas sebagaimana pada kasus-kasus lainnya.<sup>64</sup>

Dengan pailitnya debitor, banyak akibat yuridis diberlakukan kepadanya oleh Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Kewajiban Usaha (UU Kepailitan), diantaranya adalah:

1. Boleh dilakukan kompensasi (pasal 51, 52 dan 53 UU Kepailitan)
2. Kontrak timbal balik boleh dilanjutkan (pasal 36 UU Kepailitan)
3. Berlaku penangguhan eksekusi jaminan utang (pasal 55 UU Kepailitan)

---

<sup>62</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, Pasal 1 butir 1.

<sup>63</sup> *Ibid*, Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (4)

<sup>64</sup> Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori & Praktek*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 9

4. Berlaku *Actio Paulina* (pasal 41 UU Kepailitan)
5. Berlaku sitaan umum atas seluruh harta debitor (pasal 1 ayat (1) dan 21 UU Kepailitan)
6. Termsauk terhadap suami/istri (pasal 23, 62, 63 dan 64 UU Kepailitan)
7. Debitor kehilangan hak mengurus (pasal 24 UU Kepailitan)
8. Perikatan setelah debitor pailit tidak dapat dibayar (pasal 25 UU Kepailitan)
9. Gugatan hukum harus dilakukan oleh/terhadap kurator (pasal 27 UU Kepailitan)
10. Perkara pengadilan ditangguhkan atau diambil alih oleh kurator (pasal 28, 29 dan 30 UU Kepailitan)
11. Jika kurator dengan kreditor berperkara, kurator dapat minta perbuatan hukum debitor dibatalkan (pasal 31 UU Kepailitan)
12. Pelaksanaan putusan hakim dihentikan (pasal 31 ayat (1) UU Kepailitan)
13. Semua penyitaan dibatalkan (pasal 31 ayat (2) UU Kepailitan)
14. Debitor dikeluarkan dari penjara (pasal 31 ayat (3) UU Kepailitan)
15. Uang paksa tidak diperlukan (Pasal 32 UU Kepailitan)
16. Pelelangan yang sedang berjalan dilanjutkan (Pasal 33 UU Kepailitan)
17. Balik nama atau pencatatan jaminan utang atas barang tidak bergerak dihentikan (pasal 34 UU Kepailitan)
18. Daluwarsa dicegah (pasal 35 UU Kepailitan)
19. Transaksi *forward* dihentikan (pasal 37 UU Kepailitan)
20. Sewa menyewa dapat dihentikan (pasal 38 UU Kepailitan)

21. Karyawan dapat di-PHK (pasal 39 UU Kepailitan)
22. Warisan dapat diterima kurator atau ditolak (pasal 40 UU Kepailitan)
23. Pembayaran utang sebelum pailit oleh debitor dapat dibatalkan (pasal 45 UU Kepailitan)
24. Uang hasil penjualan surat berharga dikembalikan (pasal 46 UU Kepailitan)
25. Pembayaran kepada debitor sesudah pernyataan pailit dapat dibatalkan (pasal 50 UU Kepailitan)
26. Teman sekutu debitor pailit berhak mengkompensasi utang dengan keuntungan (pasal 54 UU Kepailitan)
27. Hak retensi tidak hilang (pasal 61 UU Kepailitan)
28. Debitor pailit dapat disandera dan paksaan badan (pasal 93 UU Kepailitan)
29. Debitor pailit dilepas dari tahanan dengan atau tanpa uang jaminan (pasal 94 UU Kepailitan)
30. Debitor pailit demi hukum dicekal (pasal 97 UU Kepailitan)
31. Harta pailit dapat disegel (pasal 99 UU Kepailitan)
32. Surat-surat kepada debitor pailit dapat dibuka oleh kurator (pasal 105 UU Kepailitan)
33. Barang-barang berharga milik debitor pailit disimpan oleh kurator (pasal 108 ayat (1) UU Kepailitan)
34. Uang tunai harus disimpan di bank (pasal 108 ayat (2) UU Kepailitan)
35. Penyanderaan dan pencekalan berlaku juga buat direksi (pasal 111 UU Kepailitan)

36. Keputusan pailit bersifat serta merta (pasal 8 ayat (7), pasal 16 ayat (2) dan pasal 92 UU Kepailitan)
37. Berlaku ketentuan pidana bagi debitor (pasal 396-400 dan 520 KUHPidana)
38. Debitor pailit, direktur dan komisaris perusahaan pailit tidak boleh menjadi direktur/komisaris di perusahaan lain (pasal 93 dan 110 UU nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas)
39. Hak-hak tertentu dari debitor pailit tetap berlaku (pasal 1266 dan pasal 1145 KUHPerdara)

Dengan pailitnya PT MSS maka berlakunya sita umum atas seluruh harta PT MSS termasuk rusunami Kemanggisan Residence dan meskipun sebelum pernyataan pailit diputuskan sudah dibuat akta jual beli atas sarusun Kemanggisan Residence apalagi dalam kasus ini konsumen baru memegang PPJB, balik nama atas sarusun tersebut harus dihentikan sesuai pasal 34 UU Kepailitan yang menyebutkan:

“Kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fiducia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.”<sup>65</sup>

Untuk dapat melakukan pembagian hasil penjualan aset-aset kepada kreditor atau yang berhak lainnya, maka harus diikuti sepenuhnya aturan main, baik yang terdapat dalam Undang-Undang Kepailitan maupun yang tersebar

---

<sup>65</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, Pasal 34

dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya. Untuk itu perlu dipertimbangkan faktor-faktor pembagian harta pailit, yaitu sebagai berikut:

1. Harta yang bukan harta pailit harus dikeluarkan terlebih dahulu
2. Seluruh utang harta pailit juga harus dikeluarkan dari harta pailit
3. Kreditor separatis dapat mengeksekusi sendiri jaminan utangnya
4. Kreditor separatis menduduki urutan tertinggi, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang
5. Ongkos-ongkos kepailitan menduduki urutan tertinggi setelah kreditor separatis dan harus dibebani kepada setiap kreditor preferensi yang bukan separatis
6. Piutang yang diistimewakan untuk barang tertentu lebih didahulukan daripada piutang diistimewakan secara umum
7. Piutang yang diistimewakan secara umum mempunyai urutan didahulukan sesuai penyebutannya dalam KUHPerdara
8. Piutang kreditor konkuren dibagi secara pro rata
9. Apabila ada kelebihan aset dari piutang, diserahkan kembali kepada debitor pailit
10. Hak kreditor preferens dan separatis dala kepailitan dan likuidasi.<sup>66</sup>

Sebagai kreditor konkuren, sebagaimana disebutkan dalam pasal 37 ayat

(1) UU Kepailitan sebagai berikut:

“Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda

---

<sup>66</sup> Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori & Praktek*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 145

tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.<sup>67</sup>

Konsumen mempunyai urutan paling terakhir setelah pembagian utang kepada kreditor separatis dan kreditor preferen. Kepada kreditor konkuren ini dibagi harta pailit secara proporsional, yaitu sesuai dengan perimbangan piutang mereka masing-masing sesuai pasal 1132 KUHPerdara.

Menurut NM Wahyu Kuncoro, seorang advokat yang tergabung dalam PERADI, menyebutkan pada kasus developer nakal, untuk menghilangkan tanggung jawabnya kepada konsumen yang telah melakukan pembayaran harga rumah yang dijualnya, alasan yang paling memungkinkan adalah alasan perusahaan bangkrut sehingga tidak cukup biaya untuk meneruskan usaha pembangunan unit rumah yang telah dipesan konsumen.

Dengan cukup alasan developer akan mengajukan dan menyatakan pailit. Biasanya developer nakal yang menggunakan alasan pailit merupakan developer yang memiliki legalitas dan perizinan lahan yang belum lengkap. Perizinan ini, seperti izin prinsip kavling, sertipikat masih pipil atau girik dan pemecahan sertipikat induk belum dilaksanakan pihak developer. Namun, promosi dan penjualan kavling atau rumah sudah dilaksanakan. Ini dilakukan untuk mengejar target mendapatkan deposit ayau uang muka dari konsumen.

Yang menjadi permasalahan adalah status kepemilikan bangunan unit rumah akibat dari kepailitan si developer mengingat konsumen baru sebatas

---

<sup>67</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, Pasal 34

melakukan transaksi PPJB. Secara hukum, oleh karena PPJB baru sebatas pengikatan untuk melakukan jual beli di waktu yang akan datang maka unit rumah selaku objek jual beli masih belum beralih. Ini berarti unit rumah masih menjadi milik developer pailit dan karenanya unit rumah tersebut menjadi harta pailit (*boedel pailit*) yang nantinya dibereskan oleh kurator untuk membayar utang-utang developer kepada kreditornya.<sup>68</sup>

Baik karena permohonan pailit diajukan sendiri, maupun diajukan oleh kreditornya, dengan pailitnya pengembang, harapan konsumen akan adanya perlindungan hukum dengan Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen serta Pedoman Perikatan Jual Beli dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat, tinggal sebatas harapan karena proses pailit yang dilakukan secara sah sesuai Undang-Undang Kepailitan meletakkan posisi konsumen menjadi kreditor konkuren yang memperoleh pembagian paling terakhir secara proporsional sesuai porsi masing-masing dalam memperoleh pengembalian atas uang yang telah disetorkan kepada pengembang.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa konsumen Kemanggis Residence merasa tidak terlindungi secara hukum baik oleh pasal 18 Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan oleh Keputusan Menteri Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang menyebutkan bahwa apabila pengembang tidak dapat melakukan serah terima dalam waktu yang telah disepakati maka uang yang telah diterima oleh pengembang akan dikembalikan 100% ditambah bunga dan denda.

---

<sup>68</sup> NM. Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015), hlm 243-244

Harapan konsumen akan mendapatkan pengembalian uang 100% ditambah bunga dan denda, sirna karena putusan pernyataan pailit PT MSS Putusan Mahkamah Agung Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012 jo Putusan Pengadilan Niaga 28/PKPU/2011/PN.NIAGA.JKT/PST dimana setelah harta pailit dibagi, konsumen hanya mendapat pengembalian 15% dari yang telah disetorkan ke PT MSS.

Namun, apabila dikaji dengan Undang-Undang yang berlaku memang sejak dari awal belum ada penyerahan satuan rumah susun dari pengembang ke konsumen. Syarat penyerahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun pasal 42 ayat (1) disebutkan bahwa pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya mensyaratkan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu syarat perpindahan hak milik, yang biasa disebut sebagai Akta Jual Beli.<sup>69</sup>

Akta Jual Beli satuan rumah susun Kemanggisan Residence belum ada, sehingga sedari awal belum ada hak konsumen atas satuan rumah susun tersebut. Perjanjian yang ada dalam PPJB hanya sebatas perjanjian akan mengadakan pengikatan jual beli, belum terjadi jual beli sehingga apabila pengembang tidak bisa menyerahkan satuan rumah susun dan kemudian tidak mampu mengembalikan 100% uang yang telah disetor konsumen ditambah bunga dan denda kemudian dimohonkan pailit oleh kreditornya maka berlaku Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, terutama di pasal 37 ayat (1) yang mengatur bahwa apabila

---

<sup>69</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988, pasal 42 ayat (1)

telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan dengan suatu jangka waktu tertentu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut (dalam kasus ini adalah PT MSS) sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit, maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan (dalam kasus ini adalah konsumen) maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi

Karena memang belum terjadi penyerahan maka satuan rumah susun menjadi bagian dari *boedel* pailit yang mana kreditor konkuren mendapat urutan paling akhir dalam pembagian *boedel* pailit setelah kreditor separatis dan kreditor preferen. Pembagian dilakukan secara proporsional dengan perimbangan porsi masing-masing sesuai pasal 1132 KUHPerdata.

Saat ini sudah ada perubahan Undang-Undang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mana peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Dalam pasal 42 ayat (1) disebutkan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan dan dalam pasal 42 dan 43 disebutkan bahwa proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris dengan diantaranya harus memenuhi persyaratan

keterbangunan paling sedikit 20% dan harus memiliki jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin

Tetapi karena Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun yang masih berlaku mensyaratkan adanya AJB sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak satuan rumah susun, maka selama AJB belum dibuat dan apabila pengembang pailit, satuan rumah susun tetap masuk harta pailit dan konsumen menjadi kreditor konkuren.

Dalam Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Perlindungan konsumen sudah lebih jelas, jadi konsumen sebaiknya sedari awal mengetahui dengan tepat apa resiko bila memesan satuan rumah susun dengan sistem PPJB sehingga dengan melakukan kajian terhadap Undang-Undang yang berlaku diharapkan konsumen memahami walaupun telah disebutkan pengembang wajib mengembalikan 100% uang konsumen bukan berarti pasti akan kembali 100%, masih ada resiko hilang 100% apabila pengembang dinyatakan pailit. Hal ini sebaiknya dipahami oleh calon konsumen dan konsumen satuan rumah susun yang memesan dengan sistem PPJB sehingga konsumen dapat menerima resiko apabila ternyata pengembang benar-benar dinyatakan pailit oleh pengadilan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penjualan satuan rumah susun pertama diatur dalam pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 tahun 1965 tentang Rumah Susun, yang menyatakan bahwa satuan rumah susun boleh dijual hanya ketika sudah dibangun dan mempunyai izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan, namun Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun memungkinkan penjualan sebelum rumah susun dibangun dengan Perikatan Jual Beli. Dengan berlakunya Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menggantikan Undang-Undang Rumah Susun tahun 1985 secara hukum telah tegas diatur bahwa penjualan sebelum Rumah Susun dibangun diperbolehkan dengan sistem PPJB.

Suatu perjanjian merupakan kesepakatan antara para pihak yang membuatnya karena akan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak tersebut sesuai Pasal 1338 KUHPerdara.

PPJB yang disiapkan sepihak oleh pelaku usaha cenderung melindungi kepentingan pelaku usaha dan terkadang mengorbankan kepentingan konsumen. Dengan adanya peraturan-peraturan yang mengatur tentang

PPJB dapat merupakan acuan dan kajian konsumen sebelum memutuskan pembelian satuan rumah susun dengan sistem PPJB sehingga walaupun terkesan disiapkan sepihak dan ada klausula yang dirasa melanggar aturan klausula baku dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, dengan ditandatanganinya PPJB oleh konsumen dianggap telah terjadi kesepakatan dan dengan dipenuhinya syarat lain sahnya perjanjian, maka PPJB adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang menandatanganinya, sesuai dengan KUHPerdara, Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang tentang Rumah Susun

2. Dalam kasus pailitnya PT MSS sebagai pengembang Rusunami Kemanggisan Residence konsumen merasa tidak terlindungi haknya dengan kesepakatan yang mengikat dalam PPJB sarusun Kemanggisan Residence dimana konsumen seharusnya menerima pengembalian uang sebesar 100% ditambah bunga dan denda. Tetapi secara hukum, apabila pengembang dinyatakan pailit sesuai Undang-Undang nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, konsumen menjadi kreditor konkuren yang mendapatkan bagian terakhir secara proporsional dimana dalam kasus Kemanggisan Residence, konsumrn yang seharusnya mendapat mengembalikan 100% uang yang telah disetorkan kepada pengembang ditambah bunga dan denda ternyata hanya mendapat pengembalian 15%.

Namun apabila dikaji secara normatif, memang belum terjadi penyerahan yang seharusnya ditandai dengan AJB. Belum adanya penyerahan ini menyebabkan Kemanggisian Residence masuk sebagai harta pailit apabila pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan. Pengembalian uang 100% yang dijanjikan menjadikan posisi konsumen beralih menjadi kreditor konkuren. Dengan PT MSS dinyatakan pailit oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 253 K/Pdt.Sus/2012 jo Putusan Pengadilan Niaga 28/PKPU/2011/PN.NIAGA.JKT/PST karena ditolaknya pengesahan perdamaian yang telah disetujui para krediturnya berdasarkan pasal 285 ayat (2) Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, akan mendapatkan bagian paling terakhir secara proporsional dari jumlah yang telah konsumen bayarkan.

## **5.2. Saran**

1. Sebaiknya calon konsumen sebelum membeli satuan rumah susun dengan sistem PPJB menyadari benar konsekuensi dari sistem PPJB tersebut. Aturan-aturan yang harus dipahami antara lain aturan mengenai perjanjian dan jual beli dalam KUHPdata, Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Beli Satuan Rumah Susun agar diketahui hak dan kewajiban pelaku usaha dan konsumen, juga resiko yang

perlu dipahami konsumen mengenai kepailitan dalam Undang-Undang nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Aturan-aturan diatas sebaiknya menjadi dasar pertimbangan sebelum calon konsumen memutuskan untuk melakukan pesanan satuan rumah susun dengan sistem PPJB, sehingga apabila terjadi kepailitan maka konsumen sudah sedari awal menyadari hak dan kewajiban baik pelaku usaha maupun konsumen.

2. Pemerintah selain membuat pedoman PPJB dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat, sebaiknya juga membuat standar baku klausula-klausula dalam PPJB agar PPJB berimbang, tidak ditentukan sepihak oleh pelaku usaha dan tidak berat sebelah.
3. Perlu ada aturan mengenai pengawasan terhadap uang yang disetorkan konsumen kepada penjual, misalnya dengan persentase yang boleh ditagih sesuai progress pembangunan juga pengawasan terhadap penggunaan uang agar benar-benar untuk kepentingan proyek yang bersangkutan.
4. Harapan kepada Perum Perumnas agar menjadi pengembang BUMN yang juga fokus menggarap pasar rumah susun kelas menengah dan kelas atas selain rumah susun sederhana milik. Dengan pembangunan rumah susun kelas menengah dan kelas atas, akan tercipta subsidi silang untuk pembangunan perumahan terutama untuk daerah-daerah yang tertinggal. Perum Perumnas memiliki keunggulan, antara lain dimiliki oleh negara, tidak berorientasi pada profit, klausula-klausula baku dalam PPJB tentunya tidak berat sebelah, tingkat keterbanguan rumah susun lebih terjamin,

serah terima atau AJB lebih pasti dan lebih kecil kemungkinan debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan. Hal ini merupakan solusi bersama dimana konsumen lebih terjamin dan pembangunan dapat lebih merata tanpa terlalu memberatkan APBN/D.