

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN  
TERKAIT HAK KEPEMILIKAN****LEGAL PROTECTION ON APARTMENT UNIT PURCHASER  
IN RELATED TO THE OWNERSHIP****Athalia Saputra**Airlangga University  
JL. Airlangga No. 4-6, Surabaya, East Java, 60115, Indonesia  
Telp./Fax: +62-31-5915551 Email: [athaliaetagh@yahoo.com](mailto:athaliaetagh@yahoo.com)*Submitted: Nov 03, 2017; Reviewed: Jun 23, 2018; Accepted: Jun 29, 2018***Abstrak**

*Perjanjian pengikatan jual beli seringkali menjadi pegangan yang bersifat sementara untuk para pembeli satuan rumah susun hingga bertahun-tahun. Selama ini, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pengembang bersifat baku. Hal tersebut dikarenakan masih banyak yang harus diselesaikan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun, namun apabila secara tiba-tiba terjadi permasalahan pada pengembang, maka dapat membahayakan bagi pihak pembeli. Sebab belum ada bukti kepemilikan hak yaitu Akta Jual Beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.. Penelitian yang dilakukan menggunakan penelitian yuridis normatif, yang menghadapi isu hukum dengan proses menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin hukum yang berkaitan dengan isu hukum tersebut. Dalam penelitian ini digunakan metode deduktif yang berawal dari hal yang bersifat umum lalu diterapkan pada rumusan masalah dan dapat menghasilkan jawaban yang bersifat khusus dan sah. Berdasarkan hasil penelitian, dari berbagai aturan hukum, doktrin, bahwa di Indonesia mengatur ketentuan mengenai perlindungan hukum bagi para pembeli dimana pembeli dapat mengajukan upaya hukum melalui sarana peradilan hukum yang ada di Indonesia. Regulasi di Indonesia yang mengatur mengenai perlindungan konsumen serta rumah susun menjadi titik bantu untuk memberikan perlindungan bagi seluruh pembeli rumah susun, diantaranya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.*

**Kata Kunci:** *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Hukum, Rumah Susun***Abstract**

*The sale and purchase's binding agreement is often becomes a temporary hold for buyer of apartment units over the years. In every sale and purchase's binding agreement always made by developer only, beside that sale and purchase's binding agreement had a standard character and not detail, because there are still many things to be done in the process of splitting certificate. But this is becoming a sudden concern for developers, how if something wrong happens with the developer. Every buyer has no proof of ownership yet. It is a dangerous thing for buyer. Proof of ownership to buyers is sale and purchase's agrrement who made by Pejabat Pembuat Akta Tanah in Indoensia. Research conducted using normative juridical research, which faces legal issues with the*

*process of discovering legal rules, legal principles, and legal doctrines relating to the issue of law. In this study used deductive method that begins from the things that are common then applied to the formulation of the problem and can produce answers that are specific and legitimate. Based on the results of research, from the various rules of law, doctrine, In Indonesia regulates the legal provisions for buyers where buyers can apply for legal remedies through courts of law in Indonesia. The regulation which regulated are Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.*

**Keywords:** *Apartment, Legal Protection, Sale and Purchase's Binding Agreement*

## PENDAHULUAN

Perkembangan usaha di bidang properti saat ini berkembang sangat pesat. Permintaan perumahan yang semakin banyak dengan lahan yang jumlahnya terbatas terutama di area perkotaan menyebabkan usaha ini menghadapi tantangan yang semakin berat untuk mendapatkan tempat-tempat yang strategis. Terbatasnya lahan yang strategis di daerah perkotaan membuat bidang perumahan ini mulai beralih dari perumahan ke rumah susun, yang sering disebut juga sebagai satuan rumah susun serta apartemen.

Rumah susun memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun yang disebut Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Kepemilikan rumah susun pada umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara penjual / pengembang / developer dengan pembeli. Akta jual beli pada umumnya dilakukan apabila rumah susun telah selesai dibangun atau paling

tidak tinggal memasuki masa penyelesaian akhir.

Cara mengatasi hal tersebut, maka dibuatkanlah perjanjian pendahuluan jual beli atas rumah susun tersebut. Pre Project Selling merupakan penjualan sebelum proyek dibangun di mana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Dalam pelaksanaannya di Indonesia dilakukan penyesuaian sehingga ada pengembang proyek yang melaksanakan pre project selling sebelum prasarana dan sarana dibangun, tetapi ada juga yang memasarkan setelah sarana dan prasarana tersebut telah dibangun.<sup>1</sup>

Perjanjian pendahuluan jual beli rumah susun adalah perjanjian yang berisikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara pembeli dan pengembang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli umumnya merupakan akta perjanjian yang disusun secara sepihak oleh pihak

<sup>1</sup>Purbandari, *Kepastian dan Perlindungan hukum pada pemasaran properti dengan sistem pre project sellin*, Jurnal Fakultas Hukum MPU Tantular, hlm. 1.

pengembang, bersifat baku dan isinya berisi klausula-klausula standar/baku menurut pihak pengembang.

Klausula baku dimana setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang ada telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pengembang yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh pembeli. Sebagaimana diketahui tujuan dibuatnya perjanjian standar tersebut dilakukan adalah untuk memberikan kemudahan bagi para pihak yang bersangkutan, namun mengingat yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah pihak pengembang, tentunya ada kecenderungan kepentingan pengembang yang lebih dominan dan menguntungkan pihak pengembang.

Sebagai perjanjian standar, biasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli satuan rumah susun karena dibuat secara sepihak oleh pengembang. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya.

Salah satu bukti ketidakseimbangan kedudukan antara pengembang dengan pembeli dapat terlihat pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, banyak informasi

yang tidak diberikan secara terbuka, misalnya tidak memiliki banyak peluang untuk mendapatkan informasi tentang status kepemilikan tanah, konstruksi atau spesifikasi bangunan, fasilitas-fasilitas lain yang melekat pada bangunan rumah susun, pengenaan pajak atas transaksi pembelian, informasi penting lainnya dari pengembang, sehingga pengembang dapat mempermainkan kepentingan pembeli dengan mudah.

Ditambah dengan status hak kepemilikannya yang seringkali belum jelas, lalu hak yang menjadi dasar atas tanah hak milik satuan rumah susun tersebut berupa hak guna bangunan tidak dapat diperpanjang ataupun jika pihak yang memiliki hak pengelolaan menolak untuk memperpanjang atau memberikan syarat yang memberatkan untuk dapat memperpanjang penggunaan hak tersebut sedangkan, pembangunan rumah susun telah selesai dan penyerahan objek telah lama dilakukan.

Ketidaktahuan pembeli satuan rumah susun untuk segera mendorong pengembang dalam pemecahan sertipikat satuan rumah susunnya tersebut dan kurangnya pengontrolan serta pengawasan Pemerintah terhadap penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia, menjadi salah satu faktor pengembang

tidak segera melakukan pemecahan sertipikat dan justru semakin mengejar pangsa pasar untuk tetap menjual dan memasarkan rumah susun dengan penawaran proyek-proyek pengembang yang baru tanpa memperhatikan kepentingan pembeli. Oleh karena itu diperlukan perlindungan hukum yang dapat melindungi kepentingan pembeli satuan rumah susun.

Dari latar belakang yang telah penulis paparkan di atas maka permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan jurnal ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Apakah pembelian rumah susun yang dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah terjadi pemindahan hak atas satuan rumah susun dari pengembang kepada pembeli ?
- b. Apakah pembelian rumah susun yang dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli memberikan perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun ?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Pemilihan metode ini sebagaimana yang ditulis oleh Peter Mahmud Marzuki<sup>2</sup>:

*“karena penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan*

*hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu yang dihadapi”.*

Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan *Statutes Approach*. *Statutes Approach* merupakan pendekatan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

Di mana pendekatan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang ditangani, di antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## PEMBAHASAN

### **Pembelian Satuan Rumah Susun Yang Dibuktikan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.<sup>3</sup>

Berdasarkan pengertian perjanjian tersebut diatas, terdapat unsur-unsur dari

<sup>2</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media. Jakarta. 2013, hlm. 35

<sup>3</sup>Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 1

perjanjian secara umum Abdulkadir Muhammad, yaitu:

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang;
- b. Adanya persetujuan diantara para pihak;
- c. Ada tujuan yang ingin dicapai;
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari perjanjian;
- f. Ada bentuk tertentu, bisa berupa lisan atau tertulis.<sup>4</sup>

Para pihak diberikan kebebasan untuk membuat isi perjanjian yang mereka buat untuk menjadi pengaplikasian asas kebebasan berkontrak. Namun kebebasan tersebut dibatasi oleh pengaturan dalam Pasal 1337 BW yang menghendaki suatu perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, selain itu juga dengan tetap berpedoman pada Pasal 1320 BW yang menentukan :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu pernyataan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Unsur esensial dari perjanjian pengikatan jual beli adalah barang dan harga. Para pihak yang berkepentingan

dalam perjanjian jual beli mengikatkan dirinya terhadap barang dan harga dengan kesepakatan yang telah disepakatinya. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian dengan asas konsensualisme.<sup>5</sup>

Jual beli hak atas tanah tidak didefinisikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Hanya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 yang berbunyi,

*“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”*

Dijumpai dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa

*“jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur oleh peraturan pemerintah”*

Jual beli hak atas tanah diadakan pengaturan tersendiri dalam Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak tunduk pada perjanjian jual beli yang di atur dalam BW. Dalam pengaturannya mengenai rumah susun, terdapat dua konsep peralihan

<sup>4</sup>Sanusi, *Pengertian Perjanjian dan Unsur Perjanjian*, <http://tabirhukum.blogspot.co.id/2016/12/pengertian-perjanjian-dan-unsur.html>, diakses pada desember 2016

<sup>5</sup>J. Andy Hartanto, *“Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Indonesia dan Peralihannya*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2012, hlm 15

melalui jual-beli sebagaimana dikemukakan oleh Andy Hartanto, yaitu<sup>6</sup>

1. *Jual beli yang dilakukan oleh pengembang kepada masyarakat sebagai calon pemilik, pengguna, atau pemakai, dan;*
2. *Jual beli yang dilakukan oleh pemilik kepada pemilik lain.*

Konsep pertama merupakan bentuk jual beli yang terjadi dalam hal penjualan satuan rumah susun untuk pertama kalinya rumah susun yang dibangun oleh pengembang hingga terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan tanggung jawab pengembang tersebut. Berarti hak milik atas satuan rumah susun tersebut masih atas nama pengembang, pengembang yang berhak atas satuan rumah susun tersebut beserta bagian-bagiannya termasuk untuk melakukan jual beli atas satuan rumah susun tersebut.

Konsep yang kedua merupakan konsep dimana satuan rumah susun tersebut telah dibeli oleh pembeli pertama yang kemudian menjual kembali kepada pembeli berikutnya. Dalam hal konsep kedua tersebut, pembeli pertama haruslah merupakan pemilik yang sah atas satuan rumah susun miliknya yang berhak berlaku bebas terhadap hak kebendaannya.

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwa pada prakteknya ser-

ing dijumpai jual beli satuan rumah susun telah dilakukan sebelum adanya fisik dari satuan rumah susun itu sendiri. Oleh karena fisik dari satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli belum ada, maka sertipikat hak milik atas satuan rumah susun belum ada pula.

Proses jual beli yang satuan rumah susun yang dilakukan sebelum adanya fisik atau bangunan dari satuan rumah susun serta sertipikat bukti kepemilikannya disebut *Pre Project Selling*.

Dalam hal demikian, pihak pembeli hanya menyerahkan sebagian dari nilai jual yang telah disepakati. Apabila demikian kenyataannya maka pada saat itu dibuat perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun antara pengembang dan pembeli. Dalam pembahasan mengenai perjanjian pengikatan jual beli, selain dibuat oleh notaris juga dilakukan karena belum terdapatnya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai bukti kepemilikan yang sah dan dapat digunakan untuk mengalihkan hak.

Oleh karena itu, perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli. Dimana perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahannya suatu hak kepada pihak lain.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 97

Menurut Eman Ramelan, hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.<sup>7</sup>

Memiliki hak milik satuan rumah susun berarti memiliki dua jenis hak yaitu hak yang bersifat individu dan hak yang bersifat kolektif. Hak milik satuan rumah susun terbatas pada hak milik atas satuan dari bangunan rumah susun, bukan hak milik atas tanah tetapi hak yang berkaitan dengan tanah, sehingga diberikan jangka waktu tertentu. Tentunya berbeda dari pengaturan Hak Milik dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum yang bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh.

Dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun antara pihak penjual dengan pihak pembeli, secara hukum belum memindahkan hak milik atas satuan rumah susun dari pihak penjual kepada pihak pembeli. An-

tara perjanjian pengikatan jual beli dengan perjanjian jual beli berbeda.

Ditentukan suatu syarat formil dalam pelaksanaannya. Pada perjanjian jual beli satuan rumah susun yang merupakan penyebab terjadinya perpindahan hak milik atas satuan rumah susun dari tangan penjual ke tangan pembeli diisyaratkan bahwa perjanjian jual beli satuan rumah susun dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada saat dilakukan jual beli satuan rumah susun dengan akta otentik yang dibuat di Pejabat Pembuat Akta Tanah tentunya disertai dengan bukti kepemilikan berupa sertipikat dari pihak pengembang yang nantinya akan diserahkan kepada pembeli.

Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

*“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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.*

Ketentuan tersebut mengandung pengertian pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum

<sup>7</sup>Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2014, hlm. 1-2

(jual beli) hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli).<sup>8</sup>

Berbeda halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli belum dapat menyebabkan terjadinya pemindahan hak milik atas satuan rumah susun, dalam perjanjian tersebut tidak terikat oleh suatu aturan formil seperti halnya perjanjian jual beli. Pada perjanjian pengikatan jual beli yang belum memindahkan hak milik satuan rumah susun dari tangan penjual ke tangan pembeli.

Walaupun perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dan ditanda tangani oleh notaris, namun akta otentik yang dibuat dan ditanda tangani notaris bukan merupakan syarat formal yang ditentukan, sehingga perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dibuat dan ditandatangani oleh notaris bukan merupakan bukti peralihan atau pemindahan hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan uraian di atas maka sangat jelas bahwa terjadinya pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dari pengembang kepada pembeli hanya dengan adanya jual beli satuan rumah susun yang dituangkan dengan akta yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, maka hanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Akta Jual Beli merupakan bukti otentik adanya peralihan atau perpindahan hak milik atas satuan rumah susun.

### **Perlindungan Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun**

Suatu perkembangan baru dalam masyarakat dewasa ini adalah makin meningkatnya perhatian terhadap masalah perlindungan konsumen.

Apabila dimasa lalu pihak pengembang yang dipandang sangat berjasa bagi penyedia satuan rumah susun masyarakat dan perkembangan perekonomian suatu negara dan mendapat perhatian lebih besar, maka dewasa ini perlindungan terhadap konsumen lebih mendapat perhatian sesuai makin meningkatnya perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Praktek keberpihakan kepada pengembang dan tidak adanya perlindungan konsumen telah meletakkan posisi konsumen dalam tingkat yang terendah

<sup>8</sup>Melita Ma'dika Ambarura, *Pelaksanaan Peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah (jual beli) dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Torajaya Utara*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta, hlm. 1

dalam menghadapi para pengembang, karena pihak konsumen yang dipandang lebih lemah hukum maka perlu mendapat perlindungan lebih besar dibandingkan pada masa-masa yang lalu.

*Pasal 3 huruf h Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa tujuan penyelenggaraan rumah susun adalah memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam pemilikan satuan rumah susun, kepada pemilik satuan rumah susun diberikan surat tanda bukti hak berupa Sertipikat hak berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*<sup>9</sup>

Namun pengembang seringkali menunda-nunda melakukan penerbitan akta pemisahan satuan rumah susun. Hal tersebut merupakan salah satu hak dari pembeli satuan rumah susun yang tidak terpenuhi. Sehingga memicu terjadi sengketa konsumen. Pengertian perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>10</sup>

Namun, Maria Theresia Geme mengartikan perlindungan hukum adalah

keberkaitan dengan tindakan Negara untuk melakukan sesuatu dengan memberlakukan hukum secara eksklusif dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.<sup>11</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu<sup>12</sup>:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif  
Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus

<sup>9</sup>Urip Santoso ( selanjutnya disebut Urip Santoso-2 ), *Hukum Perumahan*, Kencana Prenamedia Group. Jakarta. 2014, hlm.434

<sup>10</sup>Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan keadilan dalam masyarakat yang sedang berubah*, Jurnal Masalah Hukum, hlm 13.

<sup>11</sup>Maria Theresia Geme, *Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada*, Provinsi Nusa Tenggara Timur, disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012, hlm. 99

<sup>12</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 117

mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif  
Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Sarana perlindungan hukum represif berupa peradilan administrasi dan peradilan hukum. Di Negara Civil Law sistem hanya mengenal satu pengadilan yaitu *ordinary court*.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Bentuk perlindungan hukum preferensial bagi pembeli satuan rumah susun dalam jual beli sebenarnya yaitu dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengatur mengenai klausul-klausul yang harus dipenuhi oleh para pihak, dilengkapi dengan ketentuan mengenai denda. Dengan adanya pedoman dalam perjanjian pengikatan

jual beli satuan rumah susun yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KTPS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli satuan rumah susun yang menggunakan perjanjian baku.

Selain itu, adanya keputusan Menteri Perumahan tersebut diharapkan dapat menjamin kepastian hukum khususnya mengenai standarisasi kontrak sehingga pengembang tidak akan dengan leluasan lagi dalam menentukan klausula-klausula bakunya. Berkaitan dengan prosedur jual beli melalui perjanjian pengikatan jual beli, dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan mengenai persyaratan untuk dapat dilakukan perjanjian pengikatan jual beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. *Status kepemilikan tanah;*
- b. *Kepemilikan IMB;*
- c. *Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;*
- d. *Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);*
- e. *Hal yang diperjanjikan.*

Jika mengacu pada Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa

proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris, dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), sesuai hal yang diperjanjikan.<sup>13</sup>

Perlindungan hukum juga diberikan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dalam Pasal 98 disebutkan bahwa:

*“Pelaku pembangunan dilarang membuat perjanjian pengikatan jual beli:*  
*a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau*  
*b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2)*

Khusus untuk konsumen perumahan termasuk rumah susun terdapat perlindungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, beberapa ketentuan terse-

but membebankan kewajiban kepada penjual ( badan hukum ) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik adminitrasi, perdata, maupun pidana.<sup>14</sup>

Hal ini menekankan bahwa pelanggaran yang terjadi berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun akan mengacu pada aturan dalam Undang-Undang tentang Rumah Susun serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Apabila melanggar Pasal 98 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 110 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menentukan bahwa:

Pelaku pembangunan yang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau*
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2);*

*Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).*

Berdasarkan uraian di atas maka pengembang harus bersikap jujur dan mematuhi aturan yang sudah ditentukan di dalam ketentuan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Termasuk pada pengembang Apabila aturan tersebut

<sup>13</sup>Rakhma Yulia Hastuty, *Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah susun komersial yang belum di bangun*, Jurnal Hukum UB, hlm 6

<sup>14</sup>Eman Ramelan, *Op Cit*, hlm 45

dilanggar maka dapat dikenakan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 jo. Pasal 98 Undang Nomor 20 Tahun 2011. Hal itu ditujukan untuk melindungi kepentingan dari pembeli satuan rumah susun.

Di dalam ketentuan Pasal 117 Undang Nomor 20 Tahun 2011 disebutkan bahwa:

- (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:*
  - a. *pencabutan izin usaha; atau*
  - b. *pencabutan status badan hukum.*

Sedangkan, bentuk perlindungan hukum represif untuk para pembeli untuk mendapat perlindungan dapat melakukan upaya musyawarah dan gugatan apabila tidak menemukan hasil.<sup>15</sup> Berlaku pula bagi pihak yang dirugikan tersebut dapat melakukan pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri yang disepakati apabila da-

lam pelaksanaan terdapat hal yang tidak sesuai dengan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1276 BW, ada lima kemungkinan gugatan yang dapat dilakukan oleh pembeli apabila pengembang wanprestasi, di antara lain<sup>16</sup>:

- a. *Memenuhi/melaksanakan perjanjian;*
- b. *Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;*
- c. *Membayar ganti rugi;*
- d. *Membatalkan perjanjian; dan*
- e. *Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.*

Sedangkan untuk penyelesaian sengketa mengenai rumah susun diatur dalam Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yaitu:

- (1) *Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.*
- (2) *Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.*
- (3) *Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai*

<sup>15</sup>Dwi Nurhayati, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam jual beli satuan rumah susun dengan sistem pemesanan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel), Jurnal Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, hlm 174

<sup>16</sup>Madama Taufiq, *Tesis : Perlindungan Hukum terhadap Debitur Wanprestasi Tanpa anggunan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Universitas Islam Negeri, 2014, hlm. 53

*dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

## **PENUTUP**

Perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal sebelum dilakukan akta jual beli. Adanya perjanjian pengikatan jual beli dikarenakan beberapa hal, merujuk pada kasus di atas, salah satu alasannya karena belum adanya atau terbitnya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, sehingga hak milik atas tanah belum beralih walaupun para pihak yaitu pembeli dan pengembang sudah menandatangani perjanjian pengikatan jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, kepemilikan baru terjadi dari pengembang kepada pembeli yaitu saat telah dilakukannya akta jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya dapat digunakan sebagai perlindungan dan merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum bagi para pembeli rumah susun dalam melakukan transaksi jual beli. Asalkan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli didasarkan pada aturan yang berlaku yaitu syarat sahnya perjanjian juga asas kebebasan berkontrak dan sesuai

prosedur pada pedoman dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KTPS/1994 serta tidak memihak dan memberatkan salah satu pihak dalam hal ini yaitu pembeli satuan rumah susun.

## **BIBLIOGRAFI**

### **Buku**

- Andi, Hamzah. I wayan Suandra, B.A Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000
- Munir Fuady. *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2011
- HR, Ridwan . *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2013
- Manan. Bagir, *Hukum Positif Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2013
- Mertokusumo, Sudikno. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013
- Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2013

- Muhammad. Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm 20
- Ramelan, Eman. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2014
- Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, FH UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm 124
- Santoso, Urip. *Buku Ajar Hukum Perumahan Dan Pemukiman*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya
- . *Hukum Perumahan*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2014
- . *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010
- . *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016
- Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2007
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermase, Jakarta, 2010
- DISERTASI**
- Hartanto. J. Andy. Disertasi: *Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Indonesia dan Peralihannya*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2012
- Geme. Maria Theresia, *Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada*, Provinsi Nusa Tenggara Timur, disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012
- TESIS**
- Taufiq. Madama, Tesis: *Perlindungan Hukum terhadap Debitur Wanprestasi Tanpa anggunan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Universitas Islam Negeri, 2014
- JURNAL**
- Ambarura. Melita Ma'dika, *Pelaksanaan Peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah (jual beli) dalam mewujudkan tertib administrasi per-tanahan di Kabupaten Torajaya Utara*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta

- Hastuty. Rakhma Yulia, *Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah susun komersial yang belum di bangun*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya
- Purbandari, *Kepastian dan Perlindungan hukum pada pemasaran properti dengan sistem pre project sellign*, Jurnal Fakultas Hukum MPU Tantul
- Raharjo. Satjipto, *Penyelenggaraan keadilan dalam masyarakat yang sedang berubah*, Jurnal Masalah Hukum, Edisi 10, 1993
- Nurhayati. Dwi, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam jual beli satuan rumah susun dengan sistem pemesanan*, Jurnal Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta
- SUMBER LAIN**
- Sanusi, *Pengertian Perjanjian dan Unsur Perjanjian*, <http://tabirhukum.blogspot.co.id/2016/12/pengertian-perjanjian-dan-unsur.html>, diakses pada desember 2016
- PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**
- Burgerlijk Wetboek (BW)*
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KTPS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

\*\*\*