

Kedudukan Hukum Pembeli Satuan Rumah Susun yang Berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Apartemen Puncak Permai)

Conan Budi Wijaya
conan23bl@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

Nowadays the need for housing in large cities is increasing. Developer often market flats before the flats are finished. In this case, a binding agreement for sale and purchase is needed which forms the basis of the agreement between the developer and the buyer. The binding agreement for sale and purchase needs to be reviewed for its validity and how legal protection is for the buyer.

Keywords: *Binding Agreement for Sale and Purchase; Legality; Legal Protection.*

Abstrak

Saat ini kebutuhan akan perumahan di kota-kota besar semakin meningkat. Pengembang sering memasarkan flat sebelum flat selesai. Dalam hal ini, perjanjian yang mengikat untuk penjualan dan pembelian diperlukan yang membentuk dasar dari perjanjian antara pengembang dan pembeli. Perjanjian yang mengikat untuk penjualan dan pembelian perlu ditinjau ulang untuk validitasnya dan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli; Legalitas; Payung hukum.

Latar Belakang Masalah

Pembangunan di kota besar sedang mengarah pada pembangunan hunian secara vertikal. Situasi ini disebabkan oleh semakin berkurangnya jumlah tanah di kota untuk keperluan pembangunan perumahan dan kegiatan lainnya yang memerlukan tanah. Bahkan tanah-tanah pertanian produktif yang ada di pinggiran kota besar mulai dirubah dan dibangun menjadi perumahan. Selain itu juga terdapat masalah penumpukan tanah-tanah yang dimiliki oleh orang-orang tertentu.¹ Hal ini mendorong pengembang untuk melakukan pembangunan rumah susun guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal di saat semakin terbatasnya lahan di kota.

Jual beli rumah susun pada umumnya dapat dilakukan walaupun pembangunan rumah susun belum selesai. Sebelum pembangunan rumah susun diselesaikan, pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran. Hal ini didukung dengan

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.[242].

adanya regulasi Pemerintah yang tercantum pada Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.²

Kepemilikan satuan rumah susun umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara penjual/pengembang/*Developer* dengan pembeli. Dalam hal ini biasanya dibuatkan AJB (Akta Jual Beli). Akan tetapi AJB umumnya dilakukan setelah pembangunan rumah susun telah selesai atau memasuki tahap penyelesaian akhir. Sehingga sebelum AJB dilaksanakan, maka dapat dilaksanakan terlebih dahulu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

Keberadaan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ini tercantum pada Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.³

PPJB umumnya adalah akta perjanjian yang dibuat secara sepihak oleh pihak pengembang yang dibuat dengan bentuk perjanjian baku yang berisi klausula baku oleh pihak pengembang. PPJB dibuat dengan maksud memberikan kemudahan bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. PPJB dibuat oleh pihak pengembang secara sepihak, tentunya dalam perjanjian ini kepentingan dari pengembang akan jauh lebih dominan dan menguntungkan. Terkadang ada aturan-aturan yang tidak ditulis atau diungkapkan secara tegas oleh pengembang guna menghindarkan pengembang dari kewajiban-kewajiban tertentu yang mungkin dianggap akan merugikan pengembang. Oleh karena itu, keabsahan dari PPJB dalam pembelian satuan rumah susun perlu dikaji apakah sudah sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dan bagaimana perlindungannya.

² Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara 5252).

³ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara 5252).

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka masalah hukum yang akan dibahas adalah:

1. Apakah pembelian satuan rumah susun dengan perjanjian pengikatan jual beli telah memenuhi aspek hukum perjanjian dan hukum administrasi pertanahan nasional?
2. Apakah pembeli satuan rumah susun yang berbentuk perjanjian pengikatan jual beli mendapat perlindungan hukum?

Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Jual Beli Satuan Rumah Susun menurut Hukum Perjanjian

Suatu perjanjian dianggap sah secara hukum dan mengikat para pihak apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu. Menurut syarat keabsahan perjanjian dalam Pasal 1320 BW, maka PPJB Apartemen Puncak Permai sebagai perjanjian baku dinyatakan sah apabila setiap unsur dipenuhi. Syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 BW, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu pengembang rumah susun dengan pembeli rumah susun tersebut. Mereka sepakat mengikatkan diri tanpa paksaan dari pihak manapun. Sekalipun bentuk perjanjian adalah perjanjian baku, pihak pembeli memiliki waktu untuk membaca dan mempertimbangkan isi perjanjian baku sebelum mengambil keputusan untuk menyetujui.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Pihak pengembang sebagai subjek hukum yang berwenang untuk melakukan pembangunan dan penjualan rumah susun. Pihak pembeli merupakan subjek hukum yang memiliki kecakapan untuk menjalankan kewajiban dan menerima hak sesuai perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu. Hal ini berarti bahwa objek perjanjian harus terang dan jelas. Objek dalam PPJB adalah satuan rumah susun yang sedang dibangun oleh pihak pengembang.
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang. Hal ini berarti bahwa objek perjanjian

bukanlah sesuatu yang dilarang oleh perundang-undangan atau berlawanan dengan norma-norma seperti norma ketertiban umum dan kesusilaan. Pembuatan PPJB sendiri didasari oleh Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun yang menyatakan: “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.”

Syarat sah umum lainnya berdasarkan Pasal 1338 BW dan 1339 BW:

- a. Syarat itikad baik, para pihak sama-sama memiliki itikad baik untuk menjalankan kewajibannya masing-masing. Pengembang menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan perjanjian. Pembeli melakukan pembayaran sampai lunas sesuai dengan perjanjian.
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan, dalam perjanjian terdapat hal-hal yang tidak diatur secara tegas dalam isi perjanjian, akan tetapi karena kebiasaan secara diam-diam hal itu dianggap diperjanjikan.
- c. Syarat sesuai dengan kepatutan, artinya isi perjanjian harus dibuat sesuai dengan asas kepatutan.
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum, artinya ada pengakuan terhadap kewenangan Negara untuk melindungi kepentingan masyarakatnya.

Syarat-syarat khusus, terdiri dari:

- a. Syarat tertulis dan tertuang dalam akta otentik tertentu untuk perjanjian tertentu. Dalam hal ini PPJB rumah susun yang dipasarkan secara *pre project selling* harus dibuat dalam bentuk akta otentik sesuai dengan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun. Hal ini penting dalam proses pembuktian suatu perkara keperdataan yang nantinya dapat terjadi di masa depan.
- b. Syarat izin dari yang berwenang yang adalah izin dari pemerintah, baik pemerintah pusat, provinsi, maupun daerah/kota yang diberikan pada pengembang Apartemen Puncak Permai.

Maka PPJB sebagai perjanjian baku yang mencantumkan klausula baku dikatakan sah dan mengikat para pihak apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam ketentuan Pasal 1320 dan 1338 BW. Baik syarat formil maupun materiil harus

dipenuhi dalam perjanjian tersebut.

Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Jual Beli Satuan Rumah Susun menurut Hukum Administrasi Pertanahan Nasional

Keabsahan dalam hukum administrasi pertanahan nasional hal ini berkaitan dengan keabsahan pada Keputusan Tata Usaha Negara yang memiliki 3 unsur. yaitu:

1. Kewenangan

Syarat ini meliputi hal berwenang, tidak berwenang, atau melanggar kewenangan.

2. Prosedur

Apakah prosedur pengambilan Keputusan Tata Usaha Negara yang diisyaratkan oleh peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan kewenangan tersebut telah ditempuh atau tidak.

3. Substansi

Meliputi pelaksanaan atau penggunaan kewenangan apakah secara materi/substansi telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keabsahan PPJB satuan rumah susun apabila ditinjau dari 3 unsur keabsahan tersebut, maka:

1. Kewenangan

PPJB tersebut dibuat oleh Notaris di Surabaya yang memang memiliki kewenangan untuk membuat akta PPJB. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 15 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan : Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan

atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁴

Dari Pasal tersebut dapat diketahui bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta PPJB.

2. Prosedur

PPJB dibuat sudah sesuai dengan prosedur pembuatan PPJB yang tercantum pada Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

3. Substansi

Terdapat klausula dalam PPJB Apartemen Puncak Permai yang tidak sesuai dengan aturan dalam Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Pada PPJB Apartemen Puncak Permai menyatakan bahwa tanggung jawab pengembang atas kerusakan akibat kesalahan konstruksi adalah selama 90 (sembilan puluh hari), sedangkan dalam aturan Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 adalah 100 (seratus) hari. Selain itu dalam PPJB tidak ada klausula yang menyatakan pengembang bertanggung jawab atas cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari.

Perlindungan Hukum Dalam Hukum Nasional

Perlindungan hukum di negara Indonesia didasari oleh Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum (*Rechtstaat*) tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*Machtstaat*).

Salah satu ciri negara hukum adalah adanya perlindungan hukum bagi rakyat. Philipus M Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat oleh

⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491).

Pemerintah diarahkan kepada:⁵

1. Usaha-usaha untuk mencegah terjadinya sengketa atau sedapat mungkin mengurangi terjadinya sengketa; dalam hubungan ini sarana perlindungan hukum yang preventif patut diutamakan daripada sarana perlindungan hukum yang represif;
2. Usaha-usaha untuk menyelesaikan sengketa (hukum) antara pemerintah dan rakyat dengan cara musyawarah;
3. Penyelesaian sengketa melalui peradilan merupakan jalan terakhir, peradilan hendaklah merupakan "*ultimum remidium*" dan peradilan bukanlah forum konfrontasi sehingga peradilan harus mencerminkan suasana damai dan tentram, terutama melalui hukum acaranya.

Philipus M Hadjon menyatakan ada 2 (dua) macam perlindungan hukum, yaitu:⁶

1. Perlindungan hukum yang preventif

Pada perlindungan hukum yang preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan Pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa antara Pemerintah dan rakyat.

Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif, Pemerintah terdorong untuk hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

2. Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan menyelesaikan sengketa antara Pemerintah dan rakyat.

Penyelesaian sengketa ini dilakukan oleh berbagai badan yang secara partial

⁵ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.[90].

⁶ *Ibid.*[2].

menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu: Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum, Instansi Pemerintah, dan Badan-badan khusus.

Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh Oleh Pembeli Satuan Rumah Susun Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut BW

Menurut konsep hukum perjanjian, BW memberikan perlindungan hukum secara preventif dan represif mengenai keberadaan PPJB. Perlindungan hukum preventif diberikan sebelum adanya sengketa dengan cara pembuatan alat bukti kesepakatan jual beli rumah susun dalam bentuk PPJB yang dibuat dengan akta notaris. Dalam Pasal 164 HIR menyatakan bahwa alat bukti dalam hukum perdata adalah surat, saksi, prasangka, pengakuan dan sumpah. Kedudukan surat sebagai alat bukti utama mendorong pembuatan PPJB secara tertulis sebagai bentuk perlindungan preventif bagi para pihak. Perlindungan hukum dengan adanya PPJB diuraikan baik dari sisi keabsahannya maupun kekuatan hukumnya.

Aturan dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) juga memberikan perlindungan hukum secara represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadi suatu sengketa antara para pihak yang terlibat perjanjian. Ada beberapa tahapan dalam penyelesaian sengketa antara pembeli dengan pengembang, yaitu:

- a. Musyawarah yang disebut juga sebagai penyelesaian damai, yang dilaksanakan langsung oleh para pihak yang bersengketa, dengan atau tanpa kuasa pendamping masing-masing. Dasar hukum penyelesaian secara damai ini adalah Pasal 1851-1864 BW. Cara ini umumnya dipilih sebelum menempuh cara yang lainnya karena kemudahan proses pelaksanaannya, efisiensi waktu dan berbiaya murah.
- b. Penyelesaian sengketa melalui instansi yang berwenang dapat dilakukan dengan melaporkan mengenai masalah yang dialami kepada instansi yang terkait. Instansi ini dapat berupa instansi swasta maupun pemerintah, yaitu Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia maupun Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

- c. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri setempat. Pembeli satuan rumah susun mengajukan gugatan ganti rugi karena perbuatan ingkar janji atau perbuatan melawan hukum, bergantung pada hubungan hukum konsumen dan pelaku perbuatan yang merugikan kepada Pengadilan Negeri setempat.

Dalam hukum perjanjian, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat dengan 2 (dua) dasar, yaitu wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Pengertian wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 BW yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan uraian tersebut, seseorang dinyatakan melakukan wanprestasi, apabila seseorang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya (prestasi). Menurut Subekti, wanprestasi terdapat empat macam, yaitu:⁷ Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

- a. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- c. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi ini muncul dari adanya suatu kesepakatan yang ditulis dalam suatu perjanjian. Untuk dapat mendalilkan suatu subjek hukum melakukan wanprestasi, maka harus ada perjanjian tertulis antara para pihak terlebih dahulu.

Dasar gugatan yang lain adalah perbuatan melanggar hukum. Pasal 1365 BW menyatakan bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dalam gugatan pengadilan dengan dasar perbuatan melanggar hukum mensyaratkan bahwa jika perbuatan pihak pelaku dianggap melakukan perbuatan

⁷ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang, 2016.[76].

melanggar hukum maka perbuatan pelaku tersebut mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut.

Pencantuman syarat kesalahan pada Pasal 1365 BW bertujuan bahwa pelaku perbuatan melanggar hukum, hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya apabila perbuatan itu dapat dipersalahkan kepadanya. Suatu perbuatan dianggap oleh hukum mengandung syarat kesalahan sehingga dapat dimintakan pertanggung jawaban secara hukum apabila memenuhi unsur-unsur berikut:

- a. Terdapat unsur kesengajaan;
- b. Terdapat unsur Kelalaian;
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan *overmatch*, membeli diri, tidak waras, dan sebagainya.

Menurut Pasal 1338 ayat (2) BW ditegaskan bahwa : “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak , atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Artinya setiap perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Kesepakatan mengandung arti bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak yang lain.⁸

Di dalam praktik, pembatalan perjanjian baku tersebut dilakukan oleh hakim apabila telah ada gugatan dari pihak yang merasa dirugikan oleh PPJB yang dimaksud, dengan mengajukan gugatan baik secara perorangan maupun secara berkelompok, dan telah terbukti.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1266 BW yang menyatakan bahwa: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim”. Artinya walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka

⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komer-sial*, Kencana, Jakarta, 2010.[141].

undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik yang dibuat para pihak, syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian tersebut.

Upaya Hukum Jalur Non Litigasi (Di Luar Pengadilan)

Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan terdapat 2 macam, yaitu

a. Penyelesaian Sengketa Secara Damai

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan (3) UUPK, apabila konsumen merasa dirugikan oleh pelaku usaha, maka dapat menuntut secara langsung ganti rugi dan pelaku usaha harus segera memberikan tanggapan penyelesaian masalah dalam jangka waktu 7 hari setelah transaksi⁹

Yang dimaksud dengan penyelesaian secara damai adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (konsumen dan pelaku usaha) tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen dan tidak bertentangan dengan UUPK. Penyelesaian sengketa ini biasa disebut dengan penyelesaian sengketa dengan kekeluargaan, karena para pihak berkumpul bersama dan bermusyawarah untuk menentukan ganti rugi yang disepakati bersama.

Dalam penyelesaian sengketa secara damai ini apabila tidak menemukan penyelesaian, maka dapat menggunakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang.

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

Keberadaan BPSK muncul pada Pasal 45 ayat (1) UUPK yang menyatakan: "Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku

⁹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara 3821.

usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum”.

Berdasarkan Pasal 23 UUPK, apabila upaya penyelesaian secara damai di luar pengadilan tidak menemui kesepakatan atau pelaku usaha menolak dan/atau tidak memberikan tanggapan yang semestinya, maka dapat dilakukan penyelesaian sengketa konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

BPSK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara Pelaku Usaha dan Konsumen di luar pengadilan dengan prinsip mengutamakan musyawarah, cepat, murah, dan adil. Keanggotaan BPSK terdiri dari unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha yang setiap unsur sedikit-dikitnya berjumlah 3 (tiga) orang atau sebanyak-banyaknya 5 (lima) orang. Sistem penyelesaian sengketa konsumen pada BPSK ditentukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa. Para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan seperti apa cara penyelesaian sengketanya.

Hasil putusan BPSK dapat diajukan keberatan oleh para pihak ke Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah pemberitahuan putusan tersebut. Apabila tidak mengajukan keberatan berarti dianggap menerima putusan BPSK. Upaya keberatan tidak semata-mata diajukan oleh para pihak, akan tetapi dengan melihat tata cara penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK yang diatur dalam UUPK jo. Kepmendagri Nomor 350/MPP/12/2001 tanggal 10 Desember 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BBPSK.

Penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK dapat menggunakan cara-cara sebagai berikut:

1. **Konsiliasi**

Dalam Pasal 1 angka 9 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BBPSK menjelaskan Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan perantaraan BPSK untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa, dan penyelesaiannya diserahkan

kepada para pihak.

Tata cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Konsiliasi adalah:¹⁰

- a. Majelis menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersangkutan, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti rugi;
- b. Majelis bertindak pasif sebagai Konsiliator;
- c. Majelis menerima hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dan mengeluarkan keputusan.

Dalam konsiliasi majelis hanya sebagai fasilitator yang mempertemukan para pihak. Dalam proses ini Majelis bersifat pasif dan hanya memberikan masukan pada para pihak yang bersengketa tanpa perlu diminta. Keputusan yang diambil dalam proses ini adalah kesepakatan para pihak yang ditandatangani oleh konsumen dan pelaku usaha yang bersangkutan.

2. Mediasi

Dalam Pasal 1 angka 10 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BBPSK menjelaskan Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan perantaraan BPSK sebagai penasehat dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak.

Tata cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Mediasi adalah:¹¹

- a. Majelis menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersangkutan, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti rugi;
- b. Majelis bertindak aktif sebagai Mediator dengan memberikan nasehat, petunjuk, saran dan upaya-upaya lain dalam menyelesaikan sengketa;

¹⁰ Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

¹¹ Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

- c. Majelis menerima hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dan mengeluarkan ketentuan.

Dalam hal ini mediator berperan aktif dalam proses negosiasi, sebagai pihak yang netral mediator akan mengupayakan mendamaikan para pihak. Mediator tidak mempunyai kewenangan membuat keputusan selama proses mediasi berlangsung. Tujuan dari proses mediasi adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima para pihak yang bersengketa.

3. Arbitrase

Pasal 1 angka 11 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BBPSK menjelaskan Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang dalam hal ini para pihak yang bersengketa menyerahkan sepenuhnya penyelesaian sengketa kepada BPSK.

Persidangan dengan cara Arbitrase menurut Pasal 32-36 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/2001 adalah sebagai berikut:¹²

1. Ketua Majelis di dalam persidangan wajib memberikan petunjuk kepada konsumen dan pelaku usaha, mengenai upaya hukum yang digunakan oleh konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
2. Pada hari persidangan I (pertama) Ketua Majelis wajib mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa dan bilamana tidak tercapai perdamaian, maka persidangan dimulai dengan membacakan isi gugatan konsumen dan surat jawaban pelaku usaha;
3. Ketua Majelis memberikan kesempatan yang sama kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa untuk menjelaskan hal-hal yang dipersengketakan;
4. Pada persidangan I (pertama) sebelum pelaku usaha memberikan jawabannya konsumen dapat mencabut gugatannya dengan membuat surat pernyataan;
5. Dalam hal gugatan dicabut oleh konsumen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) maka dalam persidangan pertama Majelis wajib mengumumkan bahwa gugatan dicabut;
6. Apabila dalam proses penyelesaian sengketa konsumen terjadi perdamaian

¹² Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

antara konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa, Majelis wajib membuat putusan dalam bentuk penetapan perdamaian;

7. Apabila pelaku usaha atau konsumen tidak hadir pada hari persidangan I (pertama) Majelis memberikan kesempatan terakhir kepada konsumen dan pelaku usaha untuk hadir pada persidangan ke II (kedua) dengan membawa alat bukti yang diperlukan;
8. Bilamana pada persidangan ke II (kedua) konsumen tidak hadir, maka gugatannya dinyatakan gugur demi hukum, sebaliknya jika pelaku usaha yang tidak hadir, maka gugatan konsumen dikabulkan oleh Majelis tanpa kehadiran pelaku usaha. sebagai Ketua Majelis.

Upaya Hukum Jalur Pengadilan

Dalam Pasal 45 ayat (1) UUPK menyatakan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

Lebih lanjut dalam Pasal 46 UUPK mengatur pihak-pihak yang dapat melakukan gugatan terhadap pelaku usaha. Pasal 46 ayat (1) menyatakan:¹³

- a. seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan
- b. sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
- c. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
- d. pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

Pasal 48 UUPK menyatakan bahwa penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 45 UUPK. Dalam suatu sengketa konsumen untuk meyakinkan hakim mengenai kebenaran dari suatu gugatan diperlukan bukti.

Mengenai pembuktian berdasarkan Pasal 1865 BW jo. Pasal 163 HIR: “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan

¹³ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara 3821.

haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Dalam Pasal 1866 BW telah diatur beberapa alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian. Alat bukti yang dimaksudkan adalah : bukti tulisan, saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Ketentuan dalam UUPK tidak mengatur mengenai pembuktian, maka secara formal yuridis berlaku ketentuan pembuktian yang telah diatur dalam hukum perdata.

UUPK memberikan jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari untuk proses tingkat Pengadilan Negeri dan 30 (tiga puluh) hari untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan Tinggi maupun kasasi ke Mahkamah Agung. Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan biasanya menjadi pilihan yang terakhir, karena prosesnya yang lama dan biaya perkara yang mahal.

Kesimpulan

- a. Pembelian satuan rumah susun dengan menggunakan PPJB pada Apartemen Pundak Permai sudah memenuhi aspek hukum perjanjian, akan tetapi tidak memenuhi aspek administrasi pertanahan nasional. Dikatakan telah memenuhi aspek hukum perjanjian, karena PPJB tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 BW. Akan tetapi ada pelanggaran dalam isi klausula dalam PPJB yang tidak sesuai dengan Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Pembuatan PPJB dikatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 BW dan isinya berpedoman pada Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, serta memperhatikan aturan-aturan dan unsur-unsur keabsahan lainnya yang berkaitan.
- a. PPJB memiliki perlindungan hukum yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pembeli satuan rumah susun dapat melakukan upaya hukum apabila terjadi suatu hal yang tidak diinginkan. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak pembeli adalah dengan melalui jalur non litigasi (di

luar pengadilan) dan jalur litigasi (melalui pengadilan). Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi adalah dengan penyelesaian sengketa secara damai antara para pihak yang bersengketa dan penyelesaian sengketa melalui BPSK. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Daftar Bacaan

Buku

Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010.

Santoso, Lukman, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang, 2016.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / *Burgerlijk Wetboek* (BW).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara 3821.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara 5252.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KTPS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

--Halaman ini sengaja dibiarkan kosong--