

KEPASTIAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN

Arini Alvita, Enny Koeswarni, Suparjo

Abstrak

Alvita, Arini. “Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun” (2020).

Kebutuhan akan pemukiman di kota-kota besar Indonesia dewasa ini mengarah pada pembangunan rumah susun sebagai hunian vertikal. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) dan PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen Sistem PPJB), pemasaran rumah susun sudah dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai dilaksanakan, namun tetap mengikuti persyaratan yang telah diatur dalam dua peraturan perundang-undangan tersebut. Pelaksanaan jual beli satuan unit rumah susun yang seperti itu dilakukan dengan cara membeli satuan unit rumah susun yang belum selesai tahap pembangunannya, kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), dan dalam membuat PPJB, harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam UURS dan Permen Sistem PPJB. Jika dalam persyaratan tersebut tidak terpenuhi, tentunya akan berpotensi menimbulkan sebuah kerugian bagi para pihak, khususnya pembeli sebagai konsumen. Tujuan penelitian ini adalah untuk menelaah dan menganalisa kepastian hukum bagi konsumen dalam PPJB atas rumah susun yang dilihat dari ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Kata kunci : Kepastian hukum, Perjanjian jual beli, Rumah Susun

1 PENDAHULUAN

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) satuan rumah susun seharusnya dibuat secara tegas dan jelas di hadapan Notaris sehingga dapat memberikan kepastian hukum para pihak khususnya pembeli. Hal ini dikarenakan saat ini masih banyak pembeli satuan rumah susun yang membuat perjanjian pengikatan jual beli dimana pembeli sebagai konsumen tidak mendapatkan kepastian hukum selayaknya sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen Sistem PPJB).

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas. Keterbatasan lahan yang tidak diimbangi dengan pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia, menimbulkan kekhawatiran bagi masyarakat mengenai pemenuhan kebutuhan dasar tersebut. Hal ini berarti, akan semakin banyak masyarakat yang membutuhkan lahan, sedangkan lahan di Indonesia itu sendiri memiliki keterbatasan.

Berawal dari permasalahan tersebut, kemudian munculah sebuah inovasi baru melalui sistem pembangunan perumahan secara vertikal atau bertingkat. Salah satu bentuk pembangunan rumah bertingkat adalah dengan melakukan pembangunan rumah susun. Hal ini dilakukan untuk menghemat penggunaan lahan, khususnya untuk daerah perkotaan.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi

penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satu-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama” dan “benda bersama”.¹ Sedangkan untuk bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan satuan rumah susun (SRS). Hak pemilikan atas SRS disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang bersifat perorangan dan terpisah.² Hak pemilikan tersebut dapat terlaksana setelah diterbitkan suatu sertifikat yang disebut sertifikat HMSRS oleh kantor pertanahan setempat, dalam artian pembangunan rumah susun telah selesai.

Mengenai Rumah Susun, Herman Hermit berpendapat bahwa rumah susun adalah bangunan bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran luasnya, dan dapat dihuni dan dimiliki secara terpisah.³

Menurut Urip Santoso rumah susun yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah Bersama.⁴

Rumah susun dewasa ini dikenal dengan berbagai istilah di antaranya adalah apartemen ataupun kondominium. Dalam perkembangan selanjutnya, kondominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.⁵

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh.⁶

Pemerintah menganggap perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horisontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini terutama masyarakat perkotaan.⁷

Di Indonesia, penyelenggaraan rumah susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun meliputi kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian,

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 11, (Jakarta:Djambatan, 2007), hlm. 348.

² *Ibid.*, hlm 349.

³ Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, (Bandung :Mandar Maju, 2009), hlm.

5

⁴ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 53.

⁵ Arie. S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hlm. 3.

⁶ *Ibid.*, hlm. 2.

⁷ Arie. S. Hutagalung, “Dinamika Pengaturan Rumah Susun Atau Apartemen”, *Hukum dan Pembangunan* (Vol. 34, No 4 (2004)), hlm. 317.

kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab.⁸

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dijelaskan dalam pasal 1 ayat (1) bahwa apartemen atau rumah susun adalah;

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

Di Provinsi Daerah Ibu Kota Jakarta khususnya, pembangunan rumah susun berkembang pesat sejak Tahun 2007, dimana digalakan program pembangunan 1.000 Tower Rusun oleh pemerintahan dibawah Presiden Susilo Bambang Yudhoyono, demi mengimbangi kebutuhan akan hunian yang semakin besar di daerah perkotaan khususnya Jakarta yang tidak diimbangi dengan penambahan lahan. Mulai saat itu masyarakat banyak yang beralih untuk membeli satuan rumah susun dengan segala fasilitas yang ditawarkan. Sehingga para pengembang/developer pun berlomba-lomba untuk menjual satuan rumah susun dengan berbagai fasilitas, pilihan harga dan cara pembayaran.

Maraknya pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat dalam menarik pembeli. Dampaknya adalah timbul cara yang praktis dan cepat untuk menjual properti baik yang berupa perkantoran, perumahan maupun apartemen atau rumah susun oleh para pengembang terutama oleh marketing pemasaran yang dikenal dengan sistem pre project selling.

Pre project selling merupakan suatu sistem penjualan yang dilakukan oleh para developer berupa konsep atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun. Sistem pre project selling banyak digunakan para developer perumahan untuk menarik minat konsumen melalui gambar atau konsep agar memudahkan properti cepat terjual tanpa menunggu properti tersebut terwujud, selain itu juga merupakan satu tes pasar apakah properti tersebut dapat diterima oleh masyarakat atau tidak. Namun ada beberapa developer yang tetap menjual properti secara pre project selling persyaratan ijinnya belum keluar, seperti ijin mendirikan bangunan (IMB), ijin konstruksi dan ijin lainnya yang berkaitan dengan pembangunan properti tersebut.⁹

Sistem pre project selling memiliki keuntungan dan kerugian bagi konsumen. Keuntungan yang diperoleh yaitu konsumen dapat membeli suatu properti dengan harga awal yang lebih murah dibandingkan harga properti yang sudah jadi. Selain itu, para developer perumahan biasanya memberikan kemudahan bagi konsumen dalam pembayaran uang muka atau uang tanda jadi yang dapat diangsur beberapa kali dalam kurun waktu yang sudah disepakati dari awal antara konsumen dengan para developer. Kerugian dalam sistem pre project selling biasanya terjadi pada waktu pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang biasanya dibuat oleh para developer lebih berat sebelah, dimana isi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat lebih menguntungkan para developer dan membuat pihak konsumen menjadi lemah.¹⁰

Dengan adanya kondisi seperti ini, dimana proses jual beli satuan rumah susun yang belum ada alas hak nya, biasanya dilakukan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, Ps. 70.

⁹ Triyanto dan Habib Adjie, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling”, *RES JUDICATA* (Vol. 1, No 1 (Juni 2004)), hlm. 59.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 59.

(PPJB). Terciptanya PPJB maka para pihak (calon pembeli dan calon penjual) saling menyatakan kehendaknya untuk nantinya melangsungkan jual beli yang sesungguhnya.¹¹

Dalam ruang lingkup hukum perjanjian, PPJB ini termasuk dalam perjanjian obligatoir. Dimaksud perjanjian obligatoir disini ialah ketika suatu perjanjian telah sah, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, namun baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban saja serta pada taraf tersebut belum terjadi adanya perpindahan hak milik. Diperlukan perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) untuk dapat dilakukannya penyerahan (*levering*) agar terjadi perpindahan hak milik. Begitu pula dengan PPJB yang baru hanya memuat hak dan kewajiban para pihak saja. Untuk peralihan haknya barulah diterbitkan perjanjian lain yang disebut dengan AJB. Itulah mengapa PPJB ini termasuk dalam kategori perjanjian obligatoir.¹²

Perjanjian jual beli termasuk obligatoir juga dianut dalam *burgerlijk wetboek voor Indonesie* (B.W.), artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada di penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.¹³

Dengan kata lain, perjanjian jual-beli menurut B.W itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan. Dengan demikian penyerahan dalam sistem B.W. tersebut merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macam barangnya. Sehubungan dengan apa yang telah dijabarkan tersebut, menurut Subekti, perjanjian jual beli memiliki resiko adalah bahwa selama belum dipindahkan, mengenai barang dari macam apa saja, resikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.

Proses jual beli satuan rumah susun dengan kondisi tersebut diatas melalui pengikatan perjanjian jual beli tidak dilarang dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pemasaran rumah susun sebelum pembangunan diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Rumah Susun dimana pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, namun 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.¹⁴

Selanjutnya dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga diatur mengenai proses perjanjian pengikatan jual beli dalam Pasal 43 ayat 1 dan 2 yang menyebutkan bahwa:

1. Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
2. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;

¹¹ J. Andy Hartanto, 'Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dan Peralihannya Melalui Jual Beli' (Surabaya: Universitas Airlangga, 2015), hlm. 106.

¹² Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling", *Yuridika* (Vol. 32, No 1 (Januari 2017)), hlm. 88.

¹³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 11.

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, Ps. 42.

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

Pengaturan lebih lanjut mengenai perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun terbaru diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (Permen PUPR RI) Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang dimaksudkan untuk mengoptimalkan pengaturan mengenai perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Berlakunya Permen PUPR RI Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah ini juga sekaligus mencabut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Berdasarkan penjabaran diatas, dalam Permen tersebut, sebelum membuat PPJB, pengembang diwajibkan telah membangun 20% (dua puluh persen) dari total keseluruhan pembangunan rumah susun dan fasilitas umum yang telah direncanakan. Juga segala macam perizinan harus telah dipenuhi oleh pengembang sebelum melakukan penjualan ke konsumen.

Selanjutnya dalam Permen tersebut diatur juga mengenai hal yang diperjanjikan dalam PPJB yang akan dibuat, dimana pada Pasal 10 ayat 3 disebutkan bahwa hal-hal yang diperjanjikan paling sedikit terdiri atas:

- a. Kondisi rumah;
- b. prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran;
- c. penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan
- d. status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan.

Dalam Pasal 11 Permen tersebut diatas juga diatur dengan jelas bahwa PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah, dimana dalam PPJB paling sedikit memuat:

- a. identitas para pihak;
- b. uraian objek PPJB;
- c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
- d. jaminan pelaku pembangunan;
- e. hak dan kewajiban para pihak;
- f. waktu serah terima bangunan
- g. pemeliharaan bangunan;
- h. penggunaan bangunan;
- i. pengalihan hak;
- j. pembatalan dan berakhirnya PPJB;
- k. penyelesaian sengketa.

Permen diatas juga menetapkan dalam Pasal 12 bahwa calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja dan PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris. Hal ini juga sebagaimana yang diamanatkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 42 ayat 1.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris, merupakan transaksi awal yang menjadi gerbang utama, untuk menjamin konsekuensi yuridis suatu perjanjian

yang terjadi antara para pihak sehingga dapat meminimalisir terjadinya permasalahan dan tuntutan di kemudian hari, terutama yang merugikan konsumen. Dengan sistem perjanjian pengikatan jual beli ini, penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.

Tulisan ini bertujuan untuk melihat bentuk kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun dan perlindungan hukum bagi konsumen atas perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, yang telah diuraikan secara singkat dalam pendahuluan ini. Adapun metode penelitian dalam tulisan ini akan diuraikan dalam bagian metode penelitian, dan pokok permasalahan dalam tulisan ini akan dibahas secara rinci dalam pembahasan sebelum akhirnya penulis mengambil simpulan dan saran pada bagian penutup tulisan ini.

2. PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual objek tanah dan atau bangunan yang dibuat sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (AJB), karena ada alasan-alasan tertentu yang tidak dapat langsung dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT. Istilah PPJB tidak pernah ditemui dalam KUH Perdata akan tetapi perjanjian ini timbul dalam praktik karena sifat terbuka Buku III KUH Perdata sehingga memberikan kebebasan kepada siapa saja (subjek hukum) untuk membuat perjanjian dengan isi dan bentuk apapun yang dikehendakinya asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan kesusilaan dan ketertiban umum¹⁵.

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari frasa perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Pengertian perjanjian menurut Herlien Budiono, sebagaimana yang telah dijabarkan sebelumnya merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum¹⁶, sedangkan pengikatan jual beli menurut Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁷

Sehingga berdasarkan pendapat kedua ahli hukum di atas, dapat diartikan bahwa PPJB adalah perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, sebelum unsur-unsur dalam jual beli terpenuhi.

Fungsi PPJB sebagai perjanjian pendahuluan baik di bawah tangan maupun di hadapan notaris, yang bertujuan mengikat atau ikatan para pihak yang mengandung ketentuan dengan syarat-syarat yang telah disepakati dalam perjanjian pokok, yaitu Akta Jual Beli yang nantinya akan dibuat. Alasan penggunaan PPJB yang terjadi dalam praktek, meliputi syarat yang diajukan dalam akta jual beli belum lengkap, pembayaran belum lunas dan biasanya berupa pembayaran tanda jadi sebagai kesepakatan awal, belum dilakukan pembangunan dan tentu saja pajak (SPPT PBB) tahun dan berjalan belum diterbitkan¹⁸.

¹⁵ SURIANSYAH MURHAINI, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, (Palangkaraya: LaksBang Grafika, 2015), hlm. 85..

¹⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 3.

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 75

¹⁸ SURIANSYAH MURHAINI, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, hlm. 86.

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka PPJB tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat Herlien Budiono yang menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Dasar hukum pembangunan rumah susun di Indonesia pertama kali diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Namun seiring dengan perkembangan jaman dimana tentunya membawa perubahan pada aspek perkembangan hukum maka Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dinilai tidak relevan lagi, sehingga undang-undang tersebut dicabut dan diganti dengan undang-undang baru yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS).

Terdapat dua istilah PPJB dalam Permen Sistem PPJB yaitu Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kedua istilah tersebut merupakan bagian dari Sistem PPJB yaitu rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli¹⁹.

Menurut Prof. Arie S. Hutagalung, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (preliminary purchase) merupakan salah satu langkah yang ditempuh perusahaan pengembang perumahan dan konsumen dari adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, yang selanjutnya akan dituangkan dalam akta perikatan jual beli rumah susun.²⁰ Selanjutnya dalam Seminar Nasional Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI) bertajuk "Pra-Perjanjian Pengikatan Jual Beli: Legalitas Pemasaran Rumah Susun" Prof. Arie S. Hutagalung menerangkan bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau dikenal juga dengan istilah Pra-PPJB merupakan perjanjian saat pengembang masih memasarkan produk rumah susunnya. Hal ini diatur secara khusus dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, aturan ini menyebut Pra-PPJB ini sebagai surat pesanan.²¹

Merujuk dari penjelasan diatas maka diketahui bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Susun adalah kesepakatan pelaku pembangunan selaku calon penjual dengan calon pembeli pada saat kegiatan pemasaran rumah susun dengan tujuan pemesanan sebelum dituangkan kedalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi pembahasan utama dalam penelitian ini.

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun di Indonesia sebagaimana diatur dalam Permen Sistem PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.²² Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun, PPJB sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam hal pemasaran rumah susun dilakukan sebelum adanya pembangunan.²³

¹⁹ Indonesia, *Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, Nomor 11/Prt/M/2019, Ps. 1.

²⁰ Arie Sukanti Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002) hlm. 62.

²¹ <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a20010d8395b/kenali-model-akad-ini-sebelum-beli-apartemen>, diakses pada 5 Desember 2020.

²² Indonesia, *Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, Nomor 11/Prt/M/2019, Ps. 1.

²³ *Ibid.*, Ps. 42.

Dalam melaksanakan PPJB satuan Rumah Susun, syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang Rumah Susun dan Permen Sistem PPJB harus terlebih dahulu dipenuhi dan dilaksanakan oleh pelaku pembangunan dalam hal ini yaitu pihak pengembang, adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu adalah sebagai berikut:

1. Syarat-syarat yang ditetapkan dalam Undang-Undang Rumah Susun dan perubahannya dalam Undang-Undang Cipta Kerja.

Pelaksanaan dan syarat-syarat PPJB diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun, yang kemudian disesuaikan dengan perubahan yang tercantum dalam Pasal 51 ayat (12) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 1. Syarat-syarat PPJB dalam Undang-Undang Rumah Susun dan Perubahannya

Pasal 43 UU Rusun	Pasal 51 ayat 2 UU Cipta Kerja	Perubahan
(1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.	(1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.	Tidak ada perubahan
(2) PPJB 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); dan e. hal yang diperjanjikan.	(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: a. status kepemilikan tanah; b. Persetujuan Bangunan Gedung; c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e. hal yang diperjanjikan.	Undang-Undang Cipta Kerja menghapus butir b yaitu ketentuan mengenai IMB, yang diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung ²⁴ , selebihnya tidak ada perubahan.

Sumber: Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun dan Pasal 51 ayat (12) Undang-Undang Cipta Kerja

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa sebelum melakukan PPJB pelaku pembangunan harus telah memenuhi persyaratan yang telah disebutkan, hal tersebut juga guna menjamin perlindungan bagi pembeli dalam perjanjian untuk mendapatkan hak-haknya, selain itu jelas bahwa Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Cipta Kerja mengamanatkan pembuatan PPJB yang dilakukan di hadapan notaris.

2. Syarat-syarat yang ditetapkan dalam Permen Sistem PPJB.

²⁴ Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku., Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Ps. 1 ayat (11).

Proses jual beli satuan rumah susun melalui PPJB berdasarkan Permen Sistem PPJB dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi kepastian atas²⁵:

- a. “status kepemilikan tanah, yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB;
- b. hal yang diperjanjikan, paling sedikit terdiri atas:
 - 1) kondisi Rumah;
 - 2) prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran;
 - 3) penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan
 - 4) status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan.
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan, disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk Rumah Susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah Provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; dan
- e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah Susun yang sedang dipasarkan.”

Berdasarkan penjabaran diatas, dalam Permen Sistem PPJB tersebut, sebelum membuat PPJB, pengembang diwajibkan telah membangun 20% (dua puluh persen) dari total keseluruhan pembangunan rumah susun dan fasilitas umum yang telah direncanakan. Juga segala macam perizinan harus telah dipenuhi oleh pengembang sebelum melakukan penjualan ke konsumen.

Selanjutnya dalam Permen Sistem PPJB tersebut diatur juga mengenai hal yang diperjanjikan dalam PPJB yang akan dibuat, dimana pada Pasal 10 ayat 3 disebutkan bahwa hal-hal yang diperjanjikan paling sedikit terdiri atas: kondisi rumah; prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran; penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan.

Dalam Pasal 11 Permen Sistem PPJB tersebut diatas juga diatur dengan jelas bahwa PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah, dimana dalam PPJB paling sedikit memuat: identitas para pihak; uraian objek PPJB; harga Rumah dan tata cara pembayaran; jaminan pelaku pembangunan; hak dan kewajiban para pihak; waktu serah terima bangunan; pemeliharaan bangunan; penggunaan bangunan; pengalihan hak; pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan penyelesaian sengketa.²⁶

Permen Sistem PPJB diatas juga menetapkan dalam Pasal 12 bahwa calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja dan PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris. Pembuatan PPJB di hadapan notaris yang ditetapkan dalam Pasal 12 ayat (2) Permen Sistem PPJB yang juga diamanatkan oleh Pasal 43 ayat (1) Undang-undang Rumah Susun.

Berdasarkan penjabaran diatas diketahui bahwa kebijakan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun terbaru yang diatur dalam Peraturan Menteri

²⁵ Indonesia, Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Nomor 11/Prt/M/2019, Ps. 10.

²⁶ Lebih lanjut baca Petunjuk Materi Muatan PPJB dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimaksudkan untuk mengoptimalkan pengaturan mengenai PPJB satuan rumah susun dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan perubahannya dalam Pasal 51 ayat (12) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berlakunya Permen PUPR Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah ini juga sekaligus mencabut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Pada prakteknya dalam pelaksanaan PPJB masih banyak pelaku pembangunan yang tidak membuat PPJB dihadapan notaris dalam bentuk akta otentik, namun dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan. PPJB yang dibuat dengan akta otentik dengan akta dibawah tangan memiliki perbedaan mendasar dilihat dari kekuatan pembuktiannya.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dibawah tangan dengan yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang adalah PPJB yang dibuat dibawah tangan kekuatan pembuktiannya kurang sempurna karena harus dibuktikan dengan pengakuan para pihak bahwa telah terjadi pembuatan akta. Sedangkan PPJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang merupakan akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna pertama, dari sisi pembuktian lahiriah, formal dan material, kedua, kebenaran yang dinyatakan dalam akta otentik tersebut tidak perlu dibuktikan lagi dengan bantuan alat bukti lainnya dan dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.²⁷

Menurut Yahya Harahap dalam portal negara hukum, daya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan hanya memiliki dua daya kekuatan pembuktian, yakni tidak memiliki tidak memiliki kekuatan pembuktian luar sebagaimana akta otentik yang tidak bisa dibantah kebenarannya oleh hakim, sehingga harus pihak lawan yang mengajukan pembuktian “kepalsuan” atas akta itu tegasnya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan diuraikan sebagai berikut:

1. “Daya kekuatan pembuktian formil.

Sejauh mana daya kekuatan pembuktian formil akta bawah tangan dapat dijelaskan dalam dua item:

- a. Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum di dalam akta. Berdasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui siapa saja atau orang yang menandatangani akta bawah tangan:

- 1) dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta;
- 2) berdasarkan kekuatan formil yang demikian, mesti dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penandatanganan;

Daya kekuatan pembuktian akta bawah tangan meliputi kebenaran identitas penandatanganan serta menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan;

- b. Tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Daya pembuktian formalnya tidak bersifat mutlak untuk keuntungan pihak lain. Karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat di hadapan pejabat umum. Adapun keterangan yang tercantum di dalamnya tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Kemungkinan dapat menguntungkan dan merugikan pihak lain karena isi keterangan yang tercantum di dalam akta bawah tangan belum pasti merupakan persesuaian

²⁷ Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, (Palangkaraya: LaksBang Grafika, 2015), hlm. 74.

keterangan para pihak. Dalam akta bawah tangan masing-masing para pihak dibenarkan oleh hukum untuk mengingkari isi dan tanda tangan;

2. Daya pembuktian materiil.

Jika pada daya kekuatan pembuktian formil titik permasalahan menyangkut kebenaran isi tanda tangan dan penanda tangan, maka pada daya pembuktian materiil, fokus permasalahannya berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum di dalam akta bawah tangan. Benarkah atau tidak isinya dan sejauh mana kebenaran isi yang tercantum di dalamnya, prinsip yang harus ditegakkan daya pembuktian materiil adalah:

- a. secara materiil isi keterangan yang tercantum di dalam akta bawah tangan, harus dianggap benar;
- b. dalam arti apa yang diterangkan dalam akta oleh penanda tangan, dianggap sebagai keterangan yang dikehendakinya;

Secara materiil, isi yang tercantum dalam akta bawah tangan mengikat kepada diri penanda tangan.”²⁸

Masih menurut Yahya Harahap dalam sumber yang sama, kekuatan pembuktian yang melekat dalam akta otentik terdiri atas tiga kekuatan yang melekat yaitu :

1. “Kekuatan pembuktian luar: suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksud dari kata memiliki daya pembuktian luar adalah melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta otentik harus dianggap benar sebagai akta otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.
2. Kekuatan pembuktian formil. Berdasarkan Pasal 1871 KUH Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan di dalamnya benar dari orang yang menandatangani tetapi meliputi pula kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta: mengenai tanggal yang tertera di dalamnya, sehingga tanggal tersebut harus dianggap benar, dan tanggal pembuatan akta tidak dapat lagi digugurkan oleh para pihak dan hakim.
3. Kekuatan pembuktian materiil. Dalam kekuatan akta otentik yang ketiga ini termaktub tiga prinsip yang terkandung dalam akta otentik yaitu:
 - a. Penandatanganan akta otentik oleh seorang untuk keuntungan pihak lain, ini merupakan prinsip pokok kekuatan materiil suatu akta otentik yang mana setiap penandatanganan akta otentik oleh seorang selamanya harus dianggap untuk keuntungan pihak lain, bukan untuk keuntungan pihak penandatanganan;
 - b. Seorang hanya dapat membebani kewajiban kepada diri sendiri. Prinsip ini merupakan lanjutan dari prinsip pertama. Berdasarkan prinsip ini dihubungkan dengan asas penandatanganan akta otentik untuk keuntungan pihak lain, dapat ditegakkan kekuatan materiil pembuktian akta otentik meliputi: siapa yang menandatangani akta otentik berarti dengan sukarela telah menyatakan maksud dan kehendak seperti yang tercantum di dalam akta, tujuan dan maksud pernyataan itu dituangkan dalam bentuk akta untuk menjamin

²⁸<https://www.negarahukum.com/hukum/akta-otentik-dan-akta-bawah-tangan.html>, diakses pada 10 Oktober 2020.

kebenaran akta tersebut, oleh karena itu di belakang hari penanda tangan tidak boleh mengatakan atau mengingkari bahwa dia tidak menulis atau memberi keterangan seperti yang tercantum dalam akta, namun demikian perlu diingat bukan berarti kebenaran itu bersifat mutlak sesuai keadaan yang sebenarnya;

- c. Akibat hukum akta dikaitkan kekuatan pembuktian materil akta otentik. Apabila terdapat dua orang atau lebih, dan antara satu dengan yang lain saling memberi keterangan untuk dituangkan dalam akta, tindakan mereka itu ditinjau dari kekuatan pembuktian materil akta otentik menimbulkan akibat hukum meliputi: keterangan atau pernyataan itu sepanjang saling bersesuaian, melahirkan persetujuan yang mengikat kepada mereka. Sehingga akta tersebut menjadi bukti tentang adanya persetujuan sebagaimana yang diterangkan dalam akta tersebut.”²⁹

Lebih lanjut mengenai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, terdapat syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan PPJB yaitu dalam Pasal 42 dan Pasal 43. Dimana dalam Pasal 42 ditetapkan bahwa PPJB dapat dilakukan dalam hal pemasaran dilaksanakan sebelum pembangunan rumah susun, sebagai perjanjian pengikatan bagi para pihak. Sedangkan dalam Pasal 43 ditetapkan bahwa proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan melalui PPJB setelah memenuhi persyaratan kepastian atas, status kepemilikan tanah, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan, serta PPJB dapat dibuat dihadapan notaris.

Berkenaan dengan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, dimana dinyatakan bahwa PPJB dapat dibuat dihadapan notaris, tidak ada keterangan lebih lanjut dalam penjelasan undang-undang tersebut, namun kata “dapat” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti: bisa; boleh;³⁰ sehingga dapat dikatakan bahwa pembuatan PPJB berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun dapat dilakukan dengan akta otentik di hadapan notaris, namun tidak ada larangan untuk dapat dilakukan dengan PPJB yang dibuat dibawah tangan.

Sedangkan dalam Pasal 12 ayat (2) PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang menetapkan bahwa penandatanganan PPJB oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan dibuat di hadapan notaris. Dimana dalam Pasal 14 Permen Sistem PPJB tersebut dinyatakan bahwa pada saat Permen Sistem PPJB tersebut mulai berlaku, untuk PPJB yang masih dalam proses penyusunan harus disesuaikan dengan ketentuan Permen Sistem PPJB tersebut. Namun dalam peraturan tersebut, tidak diatur mengenai sanksi apabila peraturan tersebut tidak dilaksanakan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari hukum perjanjian, dan jika mengacu pada sifat konsensual perjanjian maka setelah terjadi kata sepakat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka hal tersebut sudah menimbulkan prestasi bagi masing-masing pihak baik pengembang ataupun konsumen. Kata sepakat melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut. Dengan melihat kewajiban utama pengembang selaku penjual rumah susun maupun kewajiban utama si pemesan rumah susun, dapat disimpulkan bahwa kewajiban utama pengembang menyerahkan rumah susun sebagai obyek perjanjian pada dasarnya hak utama dari konsumen selaku pembeli. Demikian pula sebaliknya, kewajiban utama pembeli membayar harga rumah susun sesuai dengan

²⁹<https://www.negarahukum.com/hukum/akta-otentik-dan-akta-bawah-tangan.html>, diakses pada 10 Oktober 2020.

³⁰ <https://kbbi.web.id/dapat>, diakses pada 10 Oktober 2020.

perjanjian adalah merupakan hak utama dari pengembang selaku penjual . Hal ini berarti ada hubungan timbal balik antara kewajiban pengembang selaku penjual rumah susun dan kewajiban konsumen sebagai pemesan rumah susun dengan hak-hak dari masing-masing pihak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat antara pengembang dengan konsumen mengikat kedua belah pihak. Masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut. Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan dalam hal :

1. Kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian
2. Isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang.

Sehingga para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri yang tentunya harus ada bukti-bukti yang cukup kuat.

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka diketahui bahwa pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun merupakan perjanjian berdasarkan kesepakatan antara pelaku pembangunan selaku penjual dan pembeli, yang termasuk di dalam hukum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata. Pada perjalannya demi memberikan kepastian hukum bagi para pihak, PPJB atas satuan rumah susun diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih khusus yaitu Undang-Undang Rumah Susun dan yang terbaru adalah turunannya yaitu Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Merujuk pada dua ketentuan perundang-undangan tersebut, PPJB satuan rumah susun seharusnya dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta otentik demi menjamin kepastian hukum yang adil bagi para pihak, sehingga dalam perjanjian tersebut tidak ada pihak yang lebih diuntungkan atau dirugikan dibanding pihak lainnya.

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subjek hukum, baik orang maupun badan hukum, untuk dapat menjalankannya dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum memang harus dilaksanakan dan dijalankan. Pelanggaran hukum akan terjadi jika salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sehingga ada pihak lain yang merasa dirugikan, maka pihak yang merasa dirugikan atau dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum. Menurut Dr. Sri Handajani, perlindungan hukum muncul terkait hubungan antara pemerintah dengan rakyat yang diperintah, sehingga muncul konsep perlindungan hukum bagi rakyat.³¹

Perlindungan adalah hal atau perbuatan yang melindungi. Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Perlindungan hukum sendiri merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya mendefinisikan perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukan untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak atas subjek

³¹ Eman Ramelan, et al., *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015), hlm. 43.

hukum tersebut, baik yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan) baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka penegakan peraturan hukum.³²

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam perlindungan hukum menurut Dr. Sri Handajani, yaitu sebagai berikut³³:

1. “suatu jaminan yang diberikan oleh pihak yang berwenang;
2. kepada semua pihak;
3. untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang dimilikinya; dan
4. dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum.”

Perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yaitu “Perlindungan” dan “Hukum” Kata perlindungan menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah tempat berlindung atau merupakan perbuatan hal melindungi, misalnya memberi perlindungan pada orang yang lemah. Berdasarkan kedua pengertian arti kata “perlindungan” dan “hukum” diatas maka secara umum pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif (pencegahan), maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Berdasarkan pengertian dan unsur-unsur perlindungan hukum diatas, maka dalam hal ini perlindungan hukum bagi konsumen adalah upaya perlindungan sebagai jaminan yang diberikan oleh pihak yang berwenang yaitu pemerintah, kepada subjek hukum khususnya konsumen untuk dapat melindungi dan melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang dimilikinya.

Perlindungan hukum bagi konsumen terhadap penjual, yang tak jarang menyalahgunakan kedudukannya sebagai pihak yang kuat, dibutuhkan agar tercipta kepastian hukum yang juga harus memenuhi kebutuhan dan keadilan. Menurut Imran Nating sebagaimana yang dikutip oleh Firna Arifin, perlindungan hukum terhadap hubungan antar orang atau perorangan dengan perusahaan dapat dilakukan secara publik maupun privat, perlindungan secara publik dilakukan dengan cara memanfaatkan fasilitas perlindungan yang disediakan oleh ketentuan-ketentuan yang bersifat publik, seperti peraturan perundang-undangan. Sedangkan perlindungan secara privat dapat dilakukan dengan cara memanfaatkan perlindungan hukum yang bersifat privat yaitu dengan cara berkontraksi dengan cermat.³⁴

Adapun perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli satuan rumah susun pada prinsipnya diatur di dalam pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1365 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur empat syarat sahnya perjanjian, sedangkan dalam pasal 1365 KUH Perdata diatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti rugi kerugian akibat perbuatan melanggar hukum yang menyatakan bahwa, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Selain itu pada dalam Pasal 1338 KUH Perdata ditetapkan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah, maka akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

³² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hlm. 20.

³³ Eman Ramelan, et al., *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, hlm. 50.

³⁴ Firna Arifin, “Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian Mengenai Perjanjian Jual Beli Apartemen”, (Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2010), hlm. 50.

membuatnya, hal ini menunjukkan adanya perlindungan hukum berupa pengakuan atas kedudukan PPJB yang dibuat tersebut.

Berkaitan dengan sifat konsensual dalam perjanjian jual beli, pada saat kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah, dan Akibat lahirnya perjanjian jual beli adalah kewajiban bagi masing-masing pihak. Dalam hal ini perlindungan bagi pembeli adalah munculnya kewajiban penjual dalam perjanjian ini sebagai prestasi³⁵ yang harus dipenuhi. Kewajiban penjual dalam KUH Perdata telah diatur dalam Pasal 1474 KUH Perdata, yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi.

Berkaitan dengan bentuk PPJB atas satuan rumah susun, Negara telah berupaya memberikan perlindungan melalui ketentuan bentuk PPJB yang seharusnya dibuat dalam bentuk akta notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang tentang Rumah Susun berikut turunannya, Pasal 12 ayat (2) PERMEN PUPR tentang Permen Sistem PPJB. Dalam Permen Sistem PPJB tersebut lebih lanjut menjabarkan isi dari PPJB yang paling sedikit memuat: identitas para pihak; uraian objek PPJB; harga Rumah dan tata cara pembayaran; jaminan pelaku pembangunan; hak dan kewajiban para pihak; waktu serah terima bangunan; pemeliharaan bangunan; penggunaan bangunan; pengalihan hak; pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan penyelesaian sengketa³⁶. Dari ketentuan tersebut terlihat bahwa Negara berupaya ingin melindungi kepentingan para pihak dalam perjanjian yang seimbang dan berkekuatan hukum yang sempurna.

Namun kedua peraturan tersebut, baik Undang-Undang Rumah Susun maupun Permen Sistem PPJB, tidak memberikan sanksi yang jelas atas pelanggaran pembuatan PPJB bawah tangan, sehingga menjadi celah pengembang dalam memanfaatkan kondisi seperti ini, dengan membuat perjanjian baku yang tidak memberikan kesempatan kepada pihak lain, dalam hal ini adalah konsumen untuk dapat melakukan negosiasi agar dapat melindungi kepentingannya. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa dalam perjanjian baku tidak menjunjung asas keseimbangan, Herlien Budiono mengungkapkan asas keseimbangan adalah asas wigati³⁷, melandasi kesepakatan para pihak yang dapat memunculkan keterikatan yuridis yang layak dan adil bagi hukum perjanjian³⁸.

Selain diatas, upaya perlindungan konsumen yang diatur dalam Undang-Undang tentang Rumah Susun dan Permen Sistem PPJB adalah, adanya kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepada pengembang sebagai syarat-syarat³⁹ yang harus dipenuhi untuk dapat melakukan pemasaran satuan rumah susun melalui PPJB, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 42 Undang-Undang Rumah Susun dan Pasal 10 Permen Sistem PPJB. Adanya ketentuan tersebut menyiratkan Negara ingin menjamin adanya kepastian perlindungan bagi

³⁵ Pretastatie berarti ketepatan janji untuk membayar, Sudarsono, Kamus Hukum, (Jakarta: Asdi Mahasatya, 2007), hlm. 128.; Baca juga ketentuan wanprestasi dalam Pasal 1238 KUH Perdata.; Dalam hal ini dikaitkan dengan perjanjian, dimana prestasi berarti ketepatan janji untuk melaksanakan isi perjanjian.

³⁶ Indonesia, *Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, Nomor 11/Prt/M/2019, Ps. 11 ayat (2).; Baca juga Lampiran Petunjuk Materi Muatan PPJB, *Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, Nomor 11/Prt/M/2019.

³⁷ Wigati = pokok.

³⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 21.

³⁹ Baca juga Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.; Pasal 10, *Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, Nomor 11/Prt/M/2019.

konsumen, terlebih terdapat sanksi yang tegas apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi sebelum PPJB dilaksanakan.

Beda halnya dengan sanksi atas kelalaian pemenuhan syarat-syarat di atas, sanksi yang tegas tidak berlaku bagi ketidaksesuaian bentuk PPJB dari ketentuan yang ada, sehingga posisi konsumen yang telah melaksanakan perjanjian dimana pengembang telah memenuhi syarat-syarat tersebut masih dikatakan lemah.

Oleh karena kedua peraturan diatas yang khusus mengatur bentuk ppjb atas satuan rumah susun tidak dapat memberikan perlindungan secara maksimal kepada konsumen, maka perlindungan bagi konsumen lebih lanjut dilihat pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-undang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Perlindungan hukum atas hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan hak-hak konsumen, dua diantaranya adalah⁴⁰:

1. "hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut; dan
2. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya"

Atas hak-hak yang disebutkan diatas, terlihat adanya jaminan yang diberikan Negara kepada konsumen khususnya, melalui UUPK tersebut, yang berdasarkan asas keseimbangan dan kepastian hukum⁴¹, agar konsumen selaku pihak yang lemah mendapatkan perlindungan atas hak-haknya.

Perlindungan konsumen yang berkaitan dengan PPJB satuan rumah susun, dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen diatur beberapa hal diantaranya yaitu:

1. Kewajiban pengembang selaku pelaku usaha⁴² dalam Pasal 7 UUPK yang berkaitan dengan perjanjian adalah:
 - a. "Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Itikad baik merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan buruk dan tidak kejujuran yang mungkin dilakukan oleh pengembang baik dalam melakukan kegiatan usahanya, dalam hal ini meliputi pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian.
 - b. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian."

Ketentuan ini mewajibkan pengembang untuk bertanggung jawab bila hal-hal yang diperjanjikan tidak sesuai dengan yang diterima oleh konsumen, sehingga ada kompensasi atas kerugian yang diterima oleh konsumen.

2. Pasal 16 menetapkan bahwa pengembang sebagai pelaku usaha dalam menawarkan barang atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan atau

⁴⁰ Lebih lengkap baca juga Pasal 4, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁴¹ Lebih lengkap baca Pasal 2, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁴² Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi, Pasal 1 butir 3, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan, dan larangan tidak menepati janji atas suatu pelayanan atau dan atau prestasi. Adapun ancaman sanksi atas larangan ini berupa pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)⁴³. Atas ancaman sanksi tersebut dapat membuat pengembang berusaha menepati hal-hal yang diperjanjikan, hal ini dapat menjadi jaminan bagi konsumen dalam hal pemenuhan prestasi oleh pengembang.

3. Perlindungan konsumen atas larangan pencantuman klausula baku tertentu dalam perjanjian baku diatur di dalam Pasal 18⁴⁴. Atas pelanggaran yang terjadi, pada Pasal 18 ayat 3 diatur bahwa klausula baku yang ditetapkan dalam perjanjian tersebut mengakibatkan klausula tersebut dinyatakan batal demi hukum. Selain itu sanksi yang ditetapkan pada Pasal 62 ayat (1) adalah ancaman pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah)⁴⁵.

Selain itu, akibat dari pelanggaran tersebut, pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang tersebut, sehingga perlu adanya perjanjian penyesuaian dengan ketentuan dalam undang-undang tersebut.

4. Bentuk lain perlindungan konsumen dalam UUPK diatur dalam Pasal 19⁴⁶ yang mengatur ketentuan mengenai, pertanggungjawaban pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen atas kerusakan, pencemaran, kerugian terhadap barang/jasa yang diperdagangkan, diluar kesalahan konsumen., dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut diketahui bahwa Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur dengan lebih rinci dan pasti mengenai perlindungan konsumen atas perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana diatur dalam pasal-pasal tersebut. Sehingga kedudukan konsumen sebagai pihak yang lemah dalam permasalahan perjanjian baku tersebut, mendapatkan jaminan atas hak-haknya oleh Negara melalui ketentuan-ketentuan yang ada.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), maka diharapkan akan dapat memberikan pengaruh positif terhadap pelaku usaha dan konsumen sekaligus. Bahwa perlindungan konsumen sebenarnya tidak hanya bermanfaat bagi kepentingan konsumen, tetapi juga bagi kepentingan pelaku usaha. Lahirnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen diharapkan mampu menjadi sarana untuk memberikan perlindungan hukum disegala bidang termasuk juga dalam kaitannya dengan jual beli rumah susun.

Disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUPK, bahwa yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah “Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.” Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 UUPK, dijelaskan pengertian konsumen sebagai berikut:

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga,

⁴³ Selengkapnya baca juga Pasal 62 ayat (2), Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁴⁴ Selengkapnya baca Pasal 18, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁴⁵ Selengkapnya baca juga Pasal 62 ayat (1), Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁴⁶ Selengkapnya baca juga Pasal 19), Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Perlindungan konsumen sendiri menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah bertujuan untuk :

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen mencoba untuk memberikan perlindungan terhadap ketiga kepentingan konsumen tersebut di atas. Meskipun demikian pada pelaksanaan di lapangan, konsumen belum secara maksimal memperoleh perlindungan hukum secara adil.

Dalam kaitannya dengan jual beli rumah susun antara pengembang dengan konsumen, tanggung jawab pengembang dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran rumah susun oleh pengembang, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun antara pengembang dengan konsumen hingga pasca penyerahan rumah dari pengembang kepada konsumen.

Seperti telah disebutkan diatas sebelumnya, Perlindungan Hukum bagi konsumen apabila pengembang wanprestasi dapat dilihat dari berbagai segi yaitu bisa menurut KUH Perdata yang mengatur secara umum mengenai sanksi terhadap suatu perbuatan wanprestasi, juga bisa menurut UUPK yang dalam Pasal 6 dan Pasal 7 mengatur mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha serta menurut Pasal 16, perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha sebagai berikut : ”Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk : a) tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan; b) tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.”

Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa diatur dalam Pasal 45 yaitu sebagai berikut:

1. 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.
2. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.
4. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut Apa bentuk kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun.

5. Apa bentuk kepastian hukum bagi konsumen atas perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun

Sedangkan Perlindungan hukum bagi konsumen rumah susun secara lebih spesifik diatur dalam UURS, yaitu Pada Pasal 105 disebutkan :

- (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 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Berdasarkan Pasal 106 Undang-Undang Rumah Susun, gugatan tersebut dapat dilakukan oleh :

1. Orang perseorangan;
2. Badan hukum;
3. Masyarakat; dan/atau
4. Pemerintah atau instansi terkait.

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi konsumen apabila pengembang wanprestasi dalam PPJB dapat dilakukan melalui musyawarah untuk mufakat. Apabila kata mufakat tidak dapat tercapai, maka konsumen dapat menggugat melalui pengadilan umum atau bila menempuh jalur diluar pengadilan, pada umumnya jalur yang ditempuh adalah melalui arbitrase. Apabila konsumen menggugat melalui pengadilan umum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) BW, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Jadi dalam PPJB yang dibuat antara pengembang dengan konsumen mengikat kedua belah pihak. Masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut.

3. PENUTUP KESIMPULAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun seharusnya dibuat sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta otentik oleh para pihak, sehingga PPJB atas satuan rumah susun mempunyai kepastian dan kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris tersebut dijadikan alat bukti maka dalam pembuktiannya di pengadilan nantinya memerlukan bukti lain dan saksi-saksi untuk membuktikan kebenarannya. Selain itu PPJB yang dibuat sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku menjamin kepentingan para pihak dengan seimbang sehingga meminimalisir resiko kerugian bagi para pihak.

Perlindungan hukum bagi konsumen rumah susun apabila pengembang wanprestasi dalam hal tidak dapat menepati apa yang telah disepakati dalam PPJB dapat dilakukan melalui musyawarah untuk mufakat. Apabila kata mufakat tidak dapat tercapai, maka konsumen dapat menggugat melalui pengadilan umum atau bila menempuh jalur diluar pengadilan, pada umumnya jalur yang ditempuh adalah melalui arbitrase.

SARAN

Perlu adanya upaya dari pemerintah maupun lembaga konsumen untuk sosialisasi dan memberikan kesadaran kepada konsumen agar lebih cermat dalam mengadakan hubungan hukum dengan developer dalam pembelian rumah susun sesuai dengan prinsip kehati-hatian, sehingga konsumen paham mengenai pentingnya memperoleh akta yang otentik yang memiliki kekuatan pembuktian absolut yang dapat melindungi kepentingan para pihak dari hal-hal yang dapat merugikan kepentingan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

I. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Indonesia. *Undang-Undang Rumah Susun*. Undang-undang No. 16 Tahun 1985. LN No. 75 Tahun 1985. TLN No. 3318.
- _____. *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*. Undang-undang No. 8 Tahun 1999. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (Permen PUPR RI) Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

II. BUKU

- Boediono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019.
- _____. *Kumpulan Tulisan hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 11. Jakarta: Djambatan, 2007.
- Hartanto, J. Andy. *'Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dan Peralihannya Melalui Jual Beli'*. Surabaya: Universitas Airlangga, 2015.
- Hermit, Herman. *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Hutagalung, Arie. S. *Condominium dan Permasalahannya*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Isnaeni, Moch. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Refika Aditama, 2016.
- Murhaini, Suriansyah. *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*. Palangkaraya: LaksBang Grafika, 2015.
- Ramelan, Eman. Et al. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/ Strata Title/Apartemen*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-PRES, 2014.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Widjaja, Gunawan, dan Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

III. ARTIKEL DAN JURNAL

- Hutagalung, Arie. S. "Dinamika Pengaturan Rumah Susun Atau Apartemen". *Hukum dan Pembangunan* (Vol. 34, No 4 (2004)). hlm. 317.
- Triyanto dan Habib Adjie. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling". *RES JUDICATA* (Vol. 1, No 1 (Juni 2004)). hlm. 59.
- Yudhantaka, Lintang. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling". *Yuridika* (Vol. 32, No 1 (Januari 2017)). hlm. 88.
- Silviana, Dyah Ayu, Endang Sri Santi dan Triyono. "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dibawah tangan oleh PT. Cisadane Perdana di Kota Depok". "*Diponegoro Law Journal*" (Vol. 1, No. 2 (2013)). Hlm. 1.

IV. TESIS

- Arifin, Fina. *Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian Mengenai Perjanjian Jual Beli Apartemen*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2010.
- Susyana. *Implikasi Yuridis Atas Pengenyampingan Pasal 43 Ayat (2) Huruf Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Suatu Studi Kasus Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Bassura Apartemen)*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2015.
- Darminto, Seto. *Kekuatan Mengikat Perjanjian Pemesanan Sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Pasal 42 Dan 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2015

V. INTERNET

- Syahmardan. "Kedudukan Hukum Rumah Susun Di Indonesia" <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/umum/1424-kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia.html>. Diunduh 20 April 2020.
- Hariandi. "Aspek Hukum PPJB Rumah Susun" <http://www.gresnews.com/berita/tips/94611-aspek-hukum-ppjb-rumah-susun/>. Diunduh 20 April 2020.
- Devita, Irma. "Notaris harus mengacu Permen PUPR Terbaru dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah atau Rumah Susun, serta Regulasi Baru bagi Para Pembeli Rumah" <https://irmadevita.com/2019/permen-pupr-terbaru-dalam-pembuatan-akta-pengikatan-jual-beli-ppjb-rumah-atau-rumah-susun-serta-regulasi-baru-bagi-para-pembeli-rumah/>. Diunduh 20 April 2020.
- Kallo, Erwin. "Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Transaksi Rumah Susun" <http://erwinkallonews.com/2017/02/04/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam-transaksi-rumah-susun-bagian-1/>. Diunduh 20 April 2020.
- Leks&Co. "Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah" <https://www.slideshare.net/leksenco/sistem-perjanjian-pendahuluan-jual-beli-rumah>. Diunduh 20 April 2020.

- Yasin, Muhammad. “Konsumen Banyak Dirugikan dalam PPJB Rumah Susun”
<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5c411547d9c0d/konsumen-banyak-dirugikan-dalam-pengikatan-ppjb-rumah-susun>. Diunduh 20 April 2020.
- Hidayat, Anwar. “Penelitian Kualitatif: Penjelasan Lengkap”
https://www.statistikian.com/2012/10/penelitian-kualitatif.html#Perbedaan_Metode_Penelitian_Kualitatif_dengan_Penelitian_Kuantitatif. Diunduh 20 April 2020.