

**PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN¹**

Oleh : Arum Aulia²

Josina E. Londa³

Christine S. Tooy⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yakni untuk mengetahui bagaimana jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan dan bagaimana perjanjian jual beli rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, maka segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak. 2. Perjanjian jual beli rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan. Apabila proses jual beli, dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) dan pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan: Sertifikat Laik Fungsi; dan SHM sarusun atau SKBG sarusun.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101118

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Kata kunci: rumah susun; jual beli;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Upaya pembangunan perumahan dengan pendekatan pola rumah susun (Rusun) dalam konstelasi sistem infrastruktur dan pengembangan wilayah, maka isu-isu strategis perwilayahan lainnya, seperti penanggulangan banjir dan mitigasi lingkungan akibat naiknya permukaan air laut dan gelombang di kawasan pesisir, terutama yang masuk dalam wilayah kota-kota besar ataupun kawasan perkotaan padat penduduk seperti saat ini dan diperkirakan masih akan berlangsung pada masa mendatang bisa turut memperoleh solusi dengan mengembangkan pola rumah susun.⁵

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan?
2. Bagaimana perjanjian jual beli rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ?

C. Metode Penelitian

Penulisan skripsi menggunakan metode penelitian yuridis normative.

PEMBAHASAN

A. Jual Beli Dilakukan Sebelum Pembangunan Rumah Susun Dilaksanakan Oleh Pelaku Pembangunan

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai dari barang dan jasa. Dalam perjanjian jual-beli, posisi konsumen ditempatkan pada pembeli.⁶ Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.⁷

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan

⁵Herman Hermit. *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*. CV. Mandar Maju, Bandung. 2009. hal. 11.

⁶Mariam Badruzaman, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung, 1981. hal. 4.

⁷ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta. 2010. hal.38.

perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.⁸Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁹

Pada Pasal 30 sampai dengan pasal 52 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban pokok dari penjual yaitu sebagai berikut:

- a. Menyerahkan barang
- b. Menyerahterimakan dokumen
- c. Memindahkan Hak Milik

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan barang-barang Internasional (*United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods*) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli.¹⁰

Apabila seorang debitur (dalam hal ini Developer), mengabaikan atau mengalpakan kewajiban dan karena itu ia melakukan cacat prestasi, maka krediturnya dapat menuntut :

- a. Pemenuhan prestasi;
- b. Ganti rugi pengganti kedua-duanya ditambahkan dengan kemungkinan penggantian kerugian selanjutnya. Jika menghadapi suatu persetujuan timbal balik, maka sebagai gantinya kreditur dapat menuntut;
- c. Pembatalan persetujuan plus ganti rugi.¹¹

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur mengenai Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun. Pasal 42 ayat:

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf (a) Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah. Huruf (b) Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah. Huruf (c) Kepastian status kepemilikan antara SHM sarusun atau SKBG sarusun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan peraturan yang disahkan oleh pemerintah daerah. Huruf (d) Izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui IMB. Huruf (e) Yang dimaksud dengan “jaminan atas pembangunan rumah susun” dapat berupa surat dukungan bank atau nonbank.

Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan dan keandalan sarana serta prasarana lingkungan. Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial, budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Persyaratan administrasi berkaitan dengan pemberian izin

⁸ Herlien Budiono, (*Artikel*).*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004. hal. 57.

⁹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 2.

¹⁰ *Ibid*.

¹¹ F. Tengker. *Hukum Suatu Pendekatan Elementer*. Penerbit Nova. Bandung, 1993. hal. 80.

usaha, izin lokasi dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.¹²

Izin: *vergunning* ialah suatu penetapan yang merupakan dispensasi daripada suatu larangan oleh undang-undang.¹³ Izin; pernyataan mengabulkan (tiada melarang dan sebagainya) persetujuan membolehkan.¹⁴

Izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah. Dengan demikian izin pada prinsipnya memuat larangan, persetujuan yang merupakan dasar pengecualian. Pengecualian itu harus diberikan oleh undang-undang untuk menunjukkan legalitas sebagai suatu ciri negara hukum yang demokrasi.¹⁵

Izin adalah suatu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. Pemerintahan menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku warga. Izin ialah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu memberikan pengecualian dari ketentuan-ketentuan dan larangan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

Keputusan mengenai perizinan tergantung pada aspek persyaratan. Mengenai hukum perizinan pada umumnya, fungsi-fungsi ini merupakan faktor yang dapat mendekatkan hubungan pemerintah dan rakyat. Melalui izin pemerintah memberikan dua hal: perlindungan dan fasilitas-fasilitas.¹⁷

Dalam perjanjian jual beli rumah baik secara tunai maupun kredit antara pengembang dan konsumen, maka timbullah hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Dalam hal perjanjian jual beli rumah, pengembang berkewajiban untuk menyerahkan rumah yang menjadi obyek

perjanjian jual beli tersebut. Di samping itu, menurut Pasal 1473 jo. 1491 KUHPdata, penjual (pengembang) berkewajiban untuk menjamin terhadap pemiliknya yang aman dan tenteram, terhadap cacat tersembunyi dan lain hal yang dapat mengakibatkan batalnya jual beli.¹⁸ Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya datang dari satu pihak, tidak dari kedua pihak, sedangkan maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga seharusnya di tambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”, sedangkan kata “perbuatan” menunjukkan makna yang luas dan yang menimbulkan akibat hukum sehingga kata perbuatan termasuk pula perbuatan tanpa kesepakatan seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).¹⁹

Menurut Van Dunne, perjanjian merupakan hubungan hukum karena dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu (*twee eenzijdige recht-han-deling*) yaitu penawaran dan penerimaan yang di dasarkan kepada kata sepakat antara dua orang atau lebih yang saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*).²⁰

Dalam hubungan dengan konsep perjanjian mengemukakan sebagai suatu “tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah atau berakhirnya suatu hak kebendaan”.²¹

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus

¹² AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Madar Maju. Bandung. 2001. hal. 41.

¹³ C.S.T., Kansil, Christine S.T. Kansil, Engalien R. Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010. hal. 54.

¹⁴ Sudarsono, *Op.Cit*, hal. 189.

¹⁵ H. Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Cetakan I. Nuansa. Bandung. 2010, hal. 92.

¹⁶ Spelt, M.N dan J.B.J.M. Ten Berge. *Pengantar Hukum Perizinan*, Disunting oleh Philipus M, Hadjon. Cet. I, Yuridika, Surabaya. 1993, hal. 3.

¹⁷ *Ibid*. hal. 1.

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti. Bandung. 1992. hal. 4.

¹⁹ Purwahid Patrik. 1994, *Op.Cit*. hal. 45-46.

²⁰ *Ibid*. hal.5.

²¹ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007. hal. 267.

pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.²²

Akta PPAT sebagaimana halnya dengan akta Notaris, sama-sama sebagai akta otentik. Akta otentik sendiri sebagaimana dikemukakan oleh C.A. Kraan di dalam disertasinya, *De Authentieke Akte (Amsterdam 20 Januari 1984)* mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi: ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuanketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya dan data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (onafhankelijk-independence) serta tidak memihak (onpartijdig-impartial) dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara.
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan
6. hukum di dalam bidang hukum privat.²³

Tujuan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun, namun dalam praktiknya proses penerbitan sertifikat hak milik atas rumah susun membutuhkan waktu yang cukup lama dan prosedur yang rumit karena kurangnya informasi yang diberikan kepada masyarakat luas dari pihak penyelenggara pembangunan.

Mengingat permasalahan yang dihadapi dewasa ini berkaitan dengan masalah rumah susun yang berkembang dengan cepat, maka

salah satu alternatifnya adalah harus adanya sanksi dan tindakan yang tegas dari pemerintah yang berwenang terhadap para pihak yang lalai dalam kepengurusan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.²⁴ Konsep dasar yang melandasi Hak Milik Satuan Atas Rumah Susun (HMSRS) adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda/bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau bahkan lebih yang dikenal dengan istilah kepemilikan bersama.²⁵

Sesuai dengan konsep tersebut, maka undang-undang rumah susun telah merumuskan jenis kepemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan yang baru yang disebut dengan Hak Milik Atas Rumah Susun yang pengertiannya adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah.²⁶ Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.²⁷

Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).²⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya

²⁴ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 213.

²⁵ *Ibid*. hal. 198.

²⁶ *Ibid*, hal. 199.

²⁷ Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005. hal. 5.

²⁸ Setyawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta. Jakarta. 1987. hal. 36.

²²*Ibid*, hal. 59.

²³*Ibid*, hal. 214.

pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²⁹

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.³⁰

B. Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang-undang rumah susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri atas hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, atas benda bersama, serta atas bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.³¹

Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota besar di Indonesia, di mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan/gedung bertingkat tersebut.³²

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur mengenai

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak.Pasal 43 ayat:

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

Pasal 44 ayat:

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Ada beberapa ajaran saat terjadinya perjanjian:

1. Teori kehendak, kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misal dengan menulis surat.
2. Teori pengiriman, kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
3. Teori pengetahuan, mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
4. Teori kepercayaan, mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.³³

Dengan diperlukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak.Para pihak tidak mendapat sesuatu yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.³⁴

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itudibuat

²⁹ Herlien Budiono, 2004. *Op.Cit.* hal. 57.

³⁰ Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010. hal.20.

³¹*Ibid*, hal. 198.

³²Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hal. 198.

³³ Mariam Darus Badruzzaman, *KUHPerdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Alumni. Bandung. 1996. hal. 98-99.

³⁴*Ibid*. hal. 98.

berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.³⁵

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Subekti memberikan definisi perjanjian adalah "Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."³⁶

Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁷

Perkembangan tuntutan manusia akan kebutuhan perumahan yang merupakan kebutuhan pokok di samping sandang dan pangan menyebabkan selalu muncul berbagai masalah baru dalam pengadaan perumahan, terutama sekali di kota-kota besar yang pesat perkembangannya, tinggi laju pertumbuhan penduduknya dan sangat heterogen masyarakat penghuninya.³⁸

Tanah ialah; "Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; daratan."³⁹ Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan

dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.⁴⁰

Satuan rumah susun dapat disebut sebagai benda tidak bergerak, karena dari segi sifatnya, tidak dapat dipindahkan dari tempatnya. Satuan rumah susun dapat menjadi objek dalam suatu hubungan hukum, antara pihak pelaku pembangunan rumah susun sebagai pihak penjual dengan pihak pembeli dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Disebut dengan benda atau barang adalah sesuatu yang dapat dimiliki oleh manusia pada umumnya. Benda ada 2 (dua) macam yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Untuk dapat mengatakan sebuah benda itu sebagai benda bergerak atau benda tidak bergerak biasanya yang digunakan sebagai ukuran adalah dilihat dari segi sifatnya, apakah benda yang bersangkutan dapat dipindahkan dari tempatnya atau tidak.⁴¹

Perikatan Perjanjian Jual-beli satuan rumah susun menunjukkan adanya hubungan hukum antara pelaku pembangunan rumah susun sebagai pihak penjual dan pihak pembeli. Hubungan hukum dalam jual beli rumah susun tentunya harus dilakukan melalui pembuatan perjanjian jual beli, agar supaya para pihak memiliki kepastian hukum mengenai hak-hak para pihak dan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan.

Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) merupakan jaminan atas perlindungan hukum bagi para pihak apabila dikemudian hari terjadi sengketa, sehingga para pihak perlu dengan cermat dan teliti dalam membuat perikatan perjanjian jual beli yang harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Perikatan Perjanjian Jual Beli satuan rumah susun wajib dibuat oleh penjual dan pembeli.

Kepentingan konsumen yang perlu dilindungi dapat dikemukakan tujuh prinsip utama yaitu:

- a. Ketentuan-ketentuan tentang perlindungan konsumen atas kesepakatan para pihak.
- b. Hubungan hukum antara pedagang dengan konsumen harus didasari kejujuran.

³⁵Subekti.1996, *Op.Cit.* hal. 17.

³⁶*Ibid.* hal. 1.

³⁷ Ramdan, Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010. hal. 36.

³⁸Eko Budihardjo, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni. Bandung. 1998. hal. 2.

³⁹ Sudarsono, *Op.Cit.* hal. 483.

⁴⁰ Effendi Perangin-angin, *Op.Cit.* hal. 9.

⁴¹Gatot Supramono, *Op.Cit.* hal. 27.

- c. Kontrak antara pedagang dengan konsumen harus tunduk yang dirumuskan dengan kata-kata tepat dan jelas.
- d. Jaminan atas suatu produk harus dapat dipastikan oleh hukum.
- e. Pemerintah memiliki wewenang untuk menetapkan tingkat bunga maksimum dan jumlah pengeluaran untuk transaksi kredit.
- f. Konsumen memiliki hak untuk memodifikasi persyaratan perjanjian yang ditentukan secara sepihak oleh produsen barang dan jasa.
- g. Konsumen harus dapat memanfaatkan prosedur administrasi untuk memperbaiki atau mengubah praktek bisnis tidak jujur oleh pengusaha, atau segala perlakuan tidak wajar yang ditujukan terhadap konsumen.⁴²

Hak yaitu: "kewenangan; kekuasaan untuk melakukan sesuatu karena telah ditentukan oleh undang-undang atau peraturan lain; kekuasaan yang benar untuk menuntut sesuatu atau kekuasaan yang benar atas sesuatu."⁴³

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Proses terjadinya jual beli dalam Pasal 1458 KUH Perdata, antara lain:

- a. Apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar, perjanjian jual beli ini dianggap sudah jadi.
- b. Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi untuk sementara. Sejak disetujuinya perjanjian jual beli secara demikian, penjual terus terikat, sedang pembeli baru terikat kalau jangka waktu percobaan itu telah lewat dan telah dinyatakan setuju.
- c. Sejak diterima uang muka dalam pembelian dengan pembayaran uang muka. Kedua

belah pihak tak dapat membatalkan perjanjian jual beli itu, meskipun pembeli membiarkan uang muka tersebut pada penjual, atau penjual membayar kembali uang muka itu kepada pembeli.⁴⁴

Suatu perjanjian yang memenuhi keabsahan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak, dan akibat hukum dari adanya perikatan itu adalah:

- a. Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1338, 1339 dan 1340 KUH Perdata)
- b. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) diatur pada Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata
- c. Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*actio pauliana*) diatur pada Pasal 1341 KUH Perdata.⁴⁵

Untuk membuat suatu perjanjian yang sah menurut hukum maka perjanjian wajib memenuhi syarat-syarat ditetapkan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a. Kata sepakat;
- b. Kecakapan;
- c. Hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.⁴⁶

Untuk syarat pertama tentang kata sepakat adalah suatu keadaan yang menunjukkan adanya kehendak dari kedua pihak yang berjanji untuk saling menerima satu sama lain. Kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan oleh masing-masing pihak. Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian itu telah terjadi atau terwujud. Sejak saat itu pula perjanjian itu menjadi mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Kekuatan mengikat perjanjian sangat kuat sekali karena perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak kecuali terdapat yang diperbolehkan oleh undang-undang. Kemudian syarat yang *kedua* mengenai kecakapan, yang dimaksudkan adalah kemampuan para pihak yang melakukan perjanjian. Pada prinsipnya semua orang dipandang memiliki kecakapan membuat perjanjian, karena mereka bebas menentukan

⁴²Agus Broto Susilo, *Hak-hak Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Hukum dan Pembangunan, No. 5 Tahun XVII, 1992, hal. 30.

⁴³Sudarsono, *Op.Cit*, hal. 154.

⁴⁴C.S.T. Kansil, *Hukum Perdata I (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. PT. Pradnya Paramita. Jakarta, 1991, hal. 236.

⁴⁵Johannes Ibrahim & Lindawaty Sewu, *Op.Cit*, hal. 80.

⁴⁶Gatot Supramono, *Op.Cit*, hal. 35-36.

bentuk dan isi perjanjian. Sesuai dengan asas konsensualisme. Meskipun demikian seorang dikatakan cakap menurut hukum dapat dilihat dari segi usia dan kesehatan jiwanya.⁴⁷

Selanjutnya tentang syarat *ketiga* berupa hal tertentu, bahwa objek sebuah perjanjian harus tertentu dengan tujuan agar perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Dengan objek tertentu untuk menghindari agar jangan sampai terjadi pelaku perjanjian membuat perjanjian yang objeknya lebih dari satu macam tanpa ada hubungan antara yang satu dengan yang lainnya. Misalnya dalam satu perjanjian selain isinya memperjanjikan jual beli tanah, juga memperjanjikan pula tukar menukar sebuah mobil dengan permata, objek perjanjian ini bukan hal tertentu karena terdapat dua objek yang diperjanjikan sehingga perjanjiannya harus dipisah menjadi dua perjanjian. Selanjutnya tentang sebab yang hal-hal sebagai syarat keempat, bahwa suatu perjanjian di buat oleh para pihak pasti ada sebabnya. Sebab yang halal sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian karena undang-undang mengendaki terjadinya suatu perjanjian wajib dilatar belakangi dengan itikad baik. Sehubungan dengan itu dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPerduta, telah memerinci perjanjian tanpa sebab, yaitu, perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang. Dari ketentuan tersebut telah menggambarkan apa yang disebut dengan sebab yang tidak halal.⁴⁸

Jadi suatu perjanjian harus memenuhi keempat persyaratan di atas. Apabila tidak memenuhi, syarat pertama dan kedua maka perjanjiannya berakibat dapat dibatalkan. Salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Namun jika tidak ada pihak yang memperlmasalahkan maka perjanjian itu tetap dapat dilaksanakan. Selanjutnya apabila perjanjian tidak memenuhi syarat ketiga dalam keempat berakibat perjanjian batal demi hukum, artinya dianggap perbuatannya tidak pernah ada. Meskipun demikian untuk mengatakan sebuah perjanjian batal demi hukum sebagai kebutuhan dalam praktik perlu formalitas yaitu dengan putusan pengadilan.⁴⁹

KUHPerduta mengatur Kewajiban-kewajiban Penjual sebagaimana diatur dalam:

1. Pasal 1473. Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.
2. Pasal 1474. Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.
3. Pasal 1475. Penyerahan ialah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli.
4. Pasal 1476. Biaya penyerahan dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli, kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.
5. Pasal 1477. Penyerahan harus dilakukan di tempat barang yang dijual itu berada pada waktu penjualan, jika tentang hal itu tidak diadakan persetujuan lain.
6. Pasal 1478. Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya. KUHPerduta mengatur Kewajiban-kewajiban Pembeli, sebagaimana diatur dalam:
 1. Pasal 1513. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.
 2. Pasal 1514. Jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan hal-hal itu, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan.
 3. Pasal 1515. Pembeli walaupun tidak ada suatu perjanjian yang tegas, wajib membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau pendapatan lain.
 4. Pasal 1516. Jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggukkan pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib

⁴⁷ *Ibid*, hal. 36.

⁴⁸ *Ibid*, hal. 37.

⁴⁹ *Ibid*, hal. 37-38

membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.

5. Pasal 1517. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267.
6. Pasal 1518. Meskipun demikian, dalam hal penjualan barang-barang dagangan dan perabot rumah, pembatalan pembelian untuk kepentingan penjual terjadi demi hukum dan tanpa peringatan, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual.
7. Pasal 1519. Penjual di beri kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, di mana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian.
8. Pasal 1478. Penjual berhak untuk tidak menyerahkan barang yang dijualnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya

Sesuai dengan uraian tersebut, maka dapat dipahami perjanjian jual Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Satuan Rumah Susun Menurut KUHPerdara, memiliki kekuatan mengikat secara hukum bagi pihak penjual dan pembeli, karena dibuat sesuai dengan syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian, sehingga para pihak memiliki hak yang dilindungi dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Tidak terpenuhinya pelaksanaan kewajiban dari salah satu pihak maka perbuatan tersebut merupakan pelanggaran atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Notaris dalam posisinya sebagai pejabat umum dan sekaligus sebagai profesi bertugas membuat akta autentik. Akta Autentik yang dibuatnya tersebut merupakan suatu akta yang memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat dan sempurna. Dengan demikian, posisinya sebagai pembuat akta yang sangat dibutuhkan dalam masyarakat perlu diawasi, jangan sampai posisinya tersebut disalahgunakan, oleh karena itu, untuk memantau kinerja notaris tersebut, pemerintah memerlukan lembaga yang semi independen

yang akan memantau kinerja dan pemantauan tersebut dilakukan dengan cara pengawasan.⁵⁰

Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Jaminan perlindungan dan jaminan tercapainya kepastian hukum terhadap pelaksanaan tugas Notaris telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.⁵¹

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, maka segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak.
2. Perjanjian jual beli rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan

⁵⁰Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008. hal. 45-46.

⁵¹Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris I. Umum.

utilitas umum; keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan. Apabila proses jual beli, dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) dan pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan: Sertifikat Laik Fungsi; dan SHM sarusun atau SKBG sarusun.

B. Saran

1. Jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan memerlukan ketelitian dan kecermatan dari pihak pembeli sebelum pembelian dilakukan, khususnya mengenai hal-hal yang wajib dipenuhi oleh pihak pelaku pembangunan, karena segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.
2. Perjanjian jual beli rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun merupakan hukum yang mengikat para pihak, sehingga wajib ditaati dan dilaksanakan. Perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak telah dibuat sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, oleh karena itu dapat menimbulkan akibat hukum terhadap pihak yang tidak menaati dan melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzzaman Darus Mariam, *KUHPerdato Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Alumni. Bandung. 1996.
- _____, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung, 1981.
- _____, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Budihardjo Eko, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni. Bandung. 1998.
- Budiono Herlin, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2007.
- Budiono Herlien, (*Artikel*) *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret. 2004.
- Djumhana Muhamad, *Asas-Asas Hukum Perbankan*, Cetakan ke- 1. Citra Aditya Bakti Bandung, 2008.
- HarahapYahyaM, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Harijanto Ramdan, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta. 2010.
- Hermit Herman, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Hutagalung Arie, *Implikasi Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun Terhadap Developer dan Konsumen*, Newsletter No. 20/VI/Maret/1995, Fakultas Hukum Trisakti Jakarta. 1995.
- Ibrahim Johannes & Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, PT. Refika Aditama, Cetakan kedua, Bandung, 2007.
- Kansil C.S.T., *Hukum Perdata I (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. PT. Pradnya Paramita. Jakarta, 1991.
- Kansil C.S.T., Christine S.T. Kansil, Engelen R. Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010.
- M.N Spelt, dan J.B.J.M. Ten Berge. *Pengantar Hukum Perizinan*, Disunting oleh Philipus M, Hadjon. Cet. I, Yuridika, Surabaya. 1993.
- Natadimaja Harumiati, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2009.
- Parlindungan A.P, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Alumni, Bandung, 1997.
- Parlindungan AP., *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*. Mandar Maju. Bandung. 2001.
- Patrardi Kamaluddin, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010.

PrawirohamidjojoSoetojo R dan Marthalina Pohan, *Bab-Bab Tentang Hukum Perdata*, Bina Ilmu, Surabaya, 1984.

Patrik Purwahid, *Asas Itikad Baik dan Keputusan dan Perjanjian*, Undip, Semarang, 1986.

Patrik Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.