



RINGKASAN DISERTASI



**REKONSTRUKSI TRANSAKSI JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL
BERPERSPEKTIF KEADILAN BERKONTRAK**

**PANDAM NURWULAN, S.H., M.H.
NIM. 16932016**

RINGKASAN DISERTASI

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2023**

PANDAM NURWULAN, S.H., M.H.

**REKONSTRUKSI TRANSAKSI JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL
BERPERSPEKTIF KEADILAN BERKONTRAK**



**PANDAM NURWULAN, S.H., M.H.
NIM. 16932016**

RINGKASAN DISERTASI

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2023**



**REKONSTRUKSI TRANSAKSI JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL
BERPERSPEKTIF KEADILAN BERKONTRAK**

Oleh :

**PANDAM NURWULAN, S.H., M.H.
NIM. 16932016**

DISERTASI

Diajukan kepada Dewan Penguji dalam Ujian Terbuka Disertasi
(Promosi Doktor) sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar Doktor dalam bidang Hukum pada
Program Studi Hukum Program Doktor
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2023**

**DEWAN PENGUJI
UJIAN TERBUKA DISERTASI (PROMOSI DOKTOR)**

**PANDAM NURWULAN, S.H., M.H.
NIM. 16932016**

**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.
(Ketua Sidang-Dekan FH UII)**

**Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.
(Promotor)**

**Prof. Dr. Nandang Sutrisno, S.H., LL.M., M.Hum., Ph.D
(Co Promotor)**

**Prof. Dr. Pujiyono, S.H., M.H.
(Anggota Penguji)**

**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.
(Anggota Penguji)**

**Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.
(Anggota Penguji)**

**Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.
(Anggota Penguji)**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2023**

MOTTO



*Nuun, demi kalam, dan apa yang mereka tuliskan.
(Q.S. Al-Qalam: 1)*

PERSEMBAHAN

*Kedua orang tua,
Suami dan anak-anak,
serta cucu.*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmattullahi wabaraktuh

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji hanya untuk Allah SWT yang senantiasa melimpahkan kasih sayang, rahmat, hidayah, dan ilmu-Nya. Sholawat serta salam dihaturkan kepada sosok agung Rasulullah Muhammad SAW atas perjuangan dan suri tauladan terbaik bagi umat manusia. Atas berkat rahmat Allah SWT yang tak terbatas, *Alhamdulillah* penulis dapat menyelesaikan disertasi yang berjudul:

REKONSTRUKSI TRANSAKSI JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL BERPERSPEKTIF KEADILAN BERKONTRAK

Disertasi ini diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh Gelar Doktor dalam Ilmu Hukum pada Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Disertasi ini, mustahil dapat selesai tanpa dukungan dari berbagai pihak. Banyak tantangan dihadapi, distraksi dari diri penulis maupun pihak lain terlintas selama menyelesaikan disertasi ini. Keputusan yang berat penulis ambil untuk menyelesaikan dan mengakhiri apa yang sudah penulis mulai. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan disertasi ini terwujud atas kesempatan, bimbingan, bantuan serta dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, sepantasnya dengan segala kerendahan hati, penulis haturkan rasa terima kasih yang mendalam, kepada yang terhormat dan amat sangat terpelajar

Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., sebagai Promotor, dan Prof. Nandang Sutrisno, S.H., M.Hum., LL.M., Ph.D., sebagai Co Promotor. Kedua beliau inilah yang selama penelitian dan penulisan disertasi ini telah meluangkan waktu, memberikan buku-buku literatur, memberikan bimbingan dan dorongan serta dukungan yang tiada henti kepada penulis dalam menyelesaikan disertasi ini. Penulis juga menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya, kepada yang terhormat Bapak/Ibu:

1. Rektor Universitas Islam Indonesia, Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.; dan Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., (Dekan FH UII periode 2018-2022).
3. Ketua Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.; dan Prof. Jawahir Thontowi, S.H., M.Hum., Ph.D, (KaProdi Program Doktor FH UII periode 2018-2022), yang selalu menanyakan dan mendorong penulis untuk segera mengerjakan disertasi ini.
4. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.Hum., yang selalu mendorong dan menyiapkan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang sangat membantu penulis dalam penyelesaian disertasi ini,
5. Dr. Ridwan HR, S.H, M.Hum; pembimbing pra proposal, terimakasih atas diskusinya selama ini.
6. Prof. Dr. Arie Hernawan, S.H., M.H., penguji pada seminar proposal Disertasi
7. Prof. Dr. Adi Sulistiono, S.H., M.Hum penguji pada seminar proposal Disertasi
8. Prof. Dr Ni'matul Huda, S.H., M.Hum., yang selalu menginspirasi penulis,
9. Prof. Dra. Sri Wartini, S.H., M.Hum., Ph.D., sahabat penulis yang sering berkendara bersama sambil menyemangati penulis untuk segera menyelesaikan disertasi.

10. Dr. Siti Anisah, S.H., M. Hum., penguji sejak proposal, sampai ujian terbuka disertasi.
11. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum, penguji sejak proposal sampai ujian terbuka disertasi.
12. Prof. Dr. Pujiyono, S.H., M.H., penguji pada ujian tertutup dan terbuka disertasi.
13. Seluruh Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah mendidik dan menempa penulis dengan berbagai ilmu selama penulis berada di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
14. Mas Yusri Fahmanto, S.E. dan seluruh staf akademik serta staf administrasi yang telah menyelenggarakan perkuliahan dan kegiatan administrasi pada Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
15. Kedua orang tua penulis, almh Ibu Hj Siti Arum Miyarsi dan alm Bapak H. Ali Warsito, yang telah memberikan do'a dan segalanya dengan penuh cinta kasih sayang yang tidak ternilai dengan apapun. Kasih sayang dan kecintaan beliau berdua tetap abadi dan tulus yang selalu mewarmai kehidupan penulis.
16. Suami, Drs. H. Sulardjo, S.H., putriku Alfatika Aunuriella Dini, S.H., M.Kn., Ph.D., anak menantuku Yugo Risfriwan, S.T., anak bungsku Briananda Rizaldi Muhammad, S.H., dan cucu tersayang Nolan Wisarga Randra, mereka *support system* yang hebat bagi penulis.
17. Semua staff kantor Notaris PPAT Jalan Gambiran 10 Yogyakarta, yang selalu memahami dan menjadi *moodbooster* penulis, sekaligus membantu mencari bahan bahan yang penulis perlukan, Eko Sri Muryani, S.Pd., Heru Purwanto, S.E., Octowianto, Sri Purwanti, M. Boma Adi Chandra, S.H., Hardianti Podungge, S.H. M.Kn dan sangat berterimakasih kepada Qurratu Uyun, S.H., M.Kn., yang telah menemani dan membantu penulis dalam mengedit tata tulis, mencarikan tambahan bahan yang diperlukan, terimakasih dukungannya menyelesaikan disertasi ini.

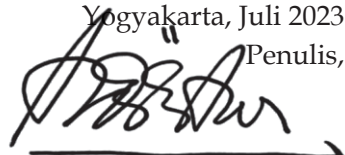
18. *Thank you for me, myself, and I, for having faith to finish this dissertation, although there are obstacles that I'm going through as a career woman. It's amazing. You are great* Enda Nolan.
19. Seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas do'a dan dukungannya.

Akhir kata, penulis menyadari ketidaksempurnaan dalam diri penulis, sehingga kritik dan saran konstruktif diharapkan untuk menjadi pembelajaran setiap harinya. Mudah-mudahan penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum. Terakhir, kepada semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis, semoga Allah SWT membalas dengan surga-Nya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, Juli 2023

Penulis,



Pandam Nurwulan, S.H., M.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
DEWAN PENGUJI.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR DIAGRAM.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT	xvii

BAB I

PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian	8
F. Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	18

BAB II

ANALISIS DAN PEMBAHASAN..... 25

A. Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial dengan PPJB dan PJB/AJB Berdasar Doktrin Keadilan Berkontrak.....	25
--	----

1.	Konsep PPJB dan PJB/AJB dalam Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial	27
2.	Permasalahan Hukum dalam Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial	34
3.	Kedudukan Notaris dan PPAT dalam Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial.....	45
B.	Asas dan Norma Pengaturan Bisnis Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial Sesuai Keadilan Berkontrak.....	49
1.	Asas dan Norma Bisnis Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial.....	49
2.	Konstruksi Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial Berdasar UUPA, UU Perkim, dan UU Rusun..	53
3.	Perspektif Islam atas Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial.....	77
C.	Pedoman Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial Berperspektif Keadilan Berkontrak	84
1.	Pedoman Pemasaran Satuan Rumah Susun Komersial.....	85
2.	Pedoman Pembuatan PPJB.....	96
3.	Pedoman Pembuatan PJB/AJB.....	107

BAB III

PENUTUP	119
A. Simpulan	119
B. Saran.....	122

DAFTAR PUSTAKA.....	125
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	136

DAFTAR DIAGRAM

Diagram II.1	Posisi Nilai, Asas, Norma, dan Praktik Hukum dalam Transaksi Jual Beli Sarusun Komersial	52
Diagram II.2	Bagan Periodisasi Pengaturan Rumah Susun.....	56

DAFTAR TABEL

Tabel II.1	Perbedaan PPJB dan PJB/AJB.....	33
Tabel II.2	Norma PPJB, Larangan dan Sanksi dalam Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial	57
Tabel II.3	Fakta dalam Praktik Pemasaran dan Penjualan Satuan Rumah Susun Komersial dan Usulan Konstruksi Perubahan	64
Tabel II.4	Pedoman Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial pada Fase Pemasaran.....	87
Tabel II.5	Pedoman Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial pada Pembuatan PPJB	97
Tabel II.6	Pedoman dan Usulan Rekonstruksi Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial dengan AJB	110
Tabel II.7	Pedoman Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial Berperspektif Keadilan Berkontrak	114

ABSTRAK

Transaksi bisnis jual beli satuan rumah susun komersial, simpulnya ada dalam hubungan kontraktual (PPJB-PJB/AJB). Banyak permasalahan muncul sejak tahap prakontrak sampai bentuk peralihan, pengawasan dan penegakan hukumnya. Oleh karenanya disertasi ini bertujuan untuk menemukan konstruksi PPJB dan PJB dengan AJB yang berdasar doktrin keadilan berkontrak, ketentuan asas dan norma jual beli satuan rumah susun komersial yang sesuai keadilan berkontrak dan menemukan model yang tepat sebagai pedoman jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak. Masalah yang dirumuskan dalam disertasi ini adalah *pertama* apakah PPJB dan PJB dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial saat ini telah mendasarkan pada doktrin keadilan berkontrak; *kedua* apakah asas dan norma yang mengatur transaksi jual beli satuan rumah susun komersial telah sesuai doktrin keadilan berkontrak; dan *ketiga* apa model yang tepat untuk menjadi pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak bagi para pihak terkait. Jenis penelitian Disertasi ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung keterangan-keterangan dari narasumber. Penelitian disertasi ini menggunakan pendekatan filosofis, perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus serta perbandingan. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, yang dikumpulkan dengan teknik studi kepustakaan dan dokumen serta wawancara dengan narasumber. Bahan hukum tersebut selanjutnya dianalisis secara preskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, *pertama* PPJB dan PJB

dengan AJB dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial belum mendasarkan pada doktrin keadilan berkontrak; *kedua* asas dan norma pengaturan bisnis jual beli satuan rumah susun komersial belum sesuai keadilan berkontrak; dan *ketiga* model yang tepat sebagai pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial harus berperspektif keadilan berkontrak. Saran yang dapat diberikan, *pertama* dalam PPJB wajib dilakukan secara Notariil; *kedua* menerapkan asas proporsional sebagai perwujudan keadilan berkontrak; *ketiga* pedoman transaksi diatur dengan ditindaklanjuti kedalam Permen PUPR dan Peraturan Daerah setempat.

Kata-Kata Kunci: Keadilan Berkontrak, Rekonstruksi, Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial.

ABSTRACT

The business transaction of buying and selling commercial Apartment Units is concluded in a contractual relationship (PPJB-PJB/AJB). Many problems arise from the pre-contract stage to the transitional form, supervision and law enforcement. Therefore this dissertation aims to find the construction of PPJB and PJB with AJB which is based on the doctrine of contractual justice, the basic provisions and norms of buying and selling commercial Apartment Units that are in accordance with contractual justice and finding the right model as a guideline for buying and selling commercial apartment units with a perspective of contractual justice. The problems formulated in this dissertation are first whether the PPJB and PJB in the sale and purchase transactions of commercial apartment units are currently based on the doctrine of contractual justice; secondly, are the principles and norms governing the sale and purchase transactions of commercial flats in accordance with the doctrine of contractual justice; and third what is the right model to guide the sale and purchase transaction of commercial apartment units with the perspective of contractual justice for the parties involved. Type of research This dissertation is normative legal research supported by statements from sources. This dissertation research uses a philosophical, statutory, conceptual approach and a case and comparison approach. The legal materials used are primary and secondary legal materials, which are collected using literature and document study techniques as well as interviews with informants. The legal material is then analyzed in a qualitative prescriptive manner. The results of the study show that, first, PPJB and PJB with AJB in the sale and purchase transactions of commercial apartment units have not been based

on the doctrine of contractual justice; secondly, the principles and norms for managing the business of buying and selling commercial flats are not in accordance with fairness in the contract; and thirdly, an appropriate model as a guideline for buying and selling transactions of commercial apartment units must have a contractual justice perspective. The suggestions that can be given are, firstly, PPJB must be notarized; secondly apply the proportional principle as the embodiment of contractual justice; the three transaction guidelines are regulated by following up into PUPR Ministerial Regulations and local Regional Regulations.

Keywords: Contractual Justice, Reconstruction, Sale and Purchase Transactions Apartment Unit.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat¹, untuk kemudian berperan strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sehingga terwujud pembangunan manusia Indonesia seutuhnya yang berjati diri, mandiri dan produktif.² Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.³ Rumah susun termasuk rumah susun komersial sebagai kepemilikan properti merupakan hak konstitusional warga negara sekaligus termasuk dalam hak asasi manusia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia telah mengatur mengenai kepemilikan properti sebagaimana dalam Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 40.⁴

Pemenuhan hak asasi manusia, termasuk hak-hak kebebasan rakyat di dalam membuat hubungan hukum jual beli Satuan Rumah Susun Komersial (selanjutnya disebut sarusun komersial), semestinya tunduk dan bersesuaian dengan ketentuan yang dikonstruksikan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),

¹ UUD 1945, Pasal 28 H ayat (1)

² Konsideran UU RI No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, bagian Menimbang huruf a.

³ UUD 1945, Pasal 28 H ayat (4)

⁴ UU RI No 39 Tahun 1999, Pasal 27 ayat (1): Setiap warganegara berhak untuk secara bebas bergerak, berpindah dan bertempat tinggal dalam wilayah Negara Republik Indonesia, Pasal 40: Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal dan berkehidupan yang layak.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perkim) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun). Perkembangan industri Rumah Susun Komersial perlu dicermati secara hati-hati karena memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda, yakni dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi dan naiknya berbagai kegiatan di sektor lain yang terkait.⁵

Transaksi jual beli satuan rumah susun komersial diatur dalam UU Perkim dan UU Rusun. Terdapat perbedaan pemahaman konsep dari kedua undang-undang tersebut, yakni bagian tahapan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial mengenai konsep PPJB. Penjelasan UU Perkim, Pasal 42 ayat (1) menyatakan yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan jual beli” (PPJB) adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Pasal 42 ayat (3) UU Rusun menyebut sebagai “perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)” bagi para pihak. Inkonsistensi istilah PPJB dalam UU Perkim dan UU Rusun bagi Notaris sebagai praktisi tentu memerlukan kesamaan pemahaman terkait dengan kaidah keilmuan tentang PPJB yang dalam jual beli satuan rumah susun komersial menjadi salah satu tahapan transaksinya.

Pada tahapan PPJB dari UU Perkim dan UU Rusun, mensyaratkan salah satunya untuk melakukan transaksi, harus memenuhi kepastian atas keterbanguan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).⁶ Praktiknya, ketentuan ini tidak dilaksanakan oleh pelaku pembangunan rusun komersial. Pasal 97

⁵ Andrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 3.

⁶ UU Perkim Pasal 42 ayat (2 huruf e) jo UU Rusun Pasal 43 ayat (2 huruf d).



dan 98 UU Rusun menegaskan bahwa pelaku pembangunan rusun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rusun umum sekurangnya 20% dari total luas lantai rusun komersial yang dibangunnya. Ketentuan pidananya diatur UU Rusun pada Pasal 109 dan Pasal 110. Berdasar ketentuan larangan dan pidana tersebut perlu dikaji keabsahan praktik transaksi jual beli satuan rumah susun (sarusun) komersial pada tahapan PPJB tersebut apakah memenuhi persyaratan objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Bisnis Rumah Susun komersial di dalamnya terkandung beberapa permasalahan yang terkait satu sama lain antara lain tanah, teknik, pembiayaan, pemasaran dan perundang-undangan.⁷ Secara normatif semua aspek hukum bisnis jual beli satuan rumah susun komersial, telah diatur dalam sistem hukum Indonesia, di antaranya (terutama namun tidak terbatas) pada UUPA, UU Perkim, UU Rusun berikut peraturan pelaksanaannya. Norma hukum lainnya yang berkorelasi dengan bisnis satuan rumah susun komersial dapat ditemukan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, UU No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

Transaksi jual beli sarusun komersial selalu berakibat munculnya perikatan yang lahir dari perjanjian, baik dengan PPJB maupun PJB. Transaksi jual beli sarusun komersial dengan demikian tidak hanya berbicara tentang segala aspek berkaitan dengan hukum bisnis

⁷ Ciputra, *Profesi Real Estate Serta Peranannya Dalam Pembangunan Nasional*, dalam C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hlm. 99.

properti dalam arti materiil tapi juga aspek hukum acara atau hukum formal yaitu penyelesaian mengenai masalah yang timbul dari implementasi hukum bisnis properti materiil, baik yang bersifat alternatif penyelesaian sengketa secara litigasi maupun non litigasi.⁸ Kemanfaatan dalam penyelesaian sengketa memerlukan pemahaman hukum dengan cara berpikir kreatif yang bertumpu pada kepekaan dan kemampuan menalar secara menyeluruh untuk membuka berbagai peluang alternatif penyelesaian masalah.⁹

Berdasar norma undang-undang dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, pengembang dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, maupun sebelum pembangunan rumah susun selesai, melalui PPJB, tentu setelah memenuhi persyaratan yang diatur dalam UU Rusun.¹⁰ PPJB dimaksud dibuat di hadapan Notaris setelah memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rusun. Praktikanya hanya sedikit yang membuat dokumen transaksi dalam tahap PPJB secara Notariil, karena persyaratan yang diminta undang-undang sering belum dipenuhi terutama oleh pihak pengembang selaku calon penjual.

Masalah hukum berkenaan dengan formulasi dokumen di hadapan Notaris atas transaksi jual beli satuan rumah susun komersial sering muncul baik saat pra kontrak (misalnya pengembang tidak dapat menunjukkan dokumen perizinan yang menjadi syarat dilakukannya transaksi jual beli satuan rusun komersial). Pada tahap pembentukan kontrak (pengembang hanya menyodorkan suatu draf PPJB atau surat pesanan kepada pembeli tanpa penjelasan). Saat pelaksanaan/ *pasca* kontrak (pengembang tidak segera menginformasikan jadwal untuk tanda tangan PJB/AJB kepada

⁸ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2017), hlm. 22.

⁹ Jawahir Thontowi, *Mengenal Teori Hukum Inklusif*, (Yogyakarta: CV Buana Grafika, 2019), hlm. 23

¹⁰ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 42 ayat (1).



pembeli, termasuk pula jadwal penyerahan unit yang tidak jelas waktunya).

Pada dasarnya, kontrak/perjanjian dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, merupakan bentuk kesepakatan para pihak yang berisikan penentuan hak dan kewajiban. Transaksi jual beli satuan rumah susun komersial secara umum berkaitan dengan kepemilikannya, status hak atas tanah yang tidak dapat dipisahkan dari peran Notaris-PPAT, *developer* (penjual) dan konsumen (pembeli), di mana aturan mengenai kepemilikan juga belum jelas. Keberadaan rumah susun komersial dari sisi hukum sudah seharusnya mendapat pengaturan agar dapat memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum bagi setiap pemilik satuan rumah susun tersebut.

Kepemilikan satuan rumah susun atau bagian-bagian dari Rumah Susun Komersial juga harus dilindungi oleh hukum. Praktik para pelaku bisnis tersebut selalu menomorduakan aspek legal, dengan melihat aspek legal sebagai *cost* yang tidak perlu. Hal ini dapat dimaklumi karena mekanisme hukum dalam bisnis transaksi satuan rumah susun komersial belum dapat menyelesaikan persoalan berdasar asas keadilan berkontrak. Untuk mencapai keadilan berkontrak dalam merekonstruksi transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, penting untuk mempertimbangkan aspek *ontologis*, *epistemologis*, dan *aksiologis* karena ketiga aspek tersebut saling terkait dan akan mempengaruhi cara memahami kontrak dan bagaimana memperlakukan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Aspek *ontologis* berkaitan dengan hakikat dan realitas dari hal-hal yang terlibat yaitu para pihak dan satuan rumah susun komersial yang menjadi objeknya. Berkenaan dengan konteks jual beli satuan rumah susun komersial, pemahaman tentang hakikat dan realitas akan mempengaruhi bagaimana menentukan nilai yang adil. Aspek *epistemologis* berkaitan dengan pengetahuan dan keyakinan yang dimiliki tentang kontrak dan proses jual beli sarusun komersial.

Pengetahuan dan keyakinan ini akan mempengaruhi cara berinteraksi dengan pihak lain dalam kontrak dan bagaimana menyelesaikan potensi perbedaan pendapat atau perselisihan yang mungkin timbul. Aspek *aksiologis* berkaitan dengan nilai-nilai yang dianut dalam kontrak dan proses jual beli satuan rumah susun komersial. Nilai-nilai ini akan mempengaruhi bagaimana memperlakukan para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, seperti kejujuran, integritas, dan tanggung jawab. Memperhatikan ketiga aspek tersebut, diharapkan dapat membangun kontrak yang adil dan memperlakukan pihak-pihak yang terlibat secara terhormat dan berintegritas. Hal ini akan membantu mewujudkan keadilan berkontrak dalam merekonstruksi transaksi jual beli satuan rumah susun komersial.

Penelitian disertasi ini bertujuan untuk menemukan konstruksi model yang tepat guna menjadi pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, melalui PPJB dan PJB/AJB yang berperspektif keadilan berkontrak. Penelitian ini juga bermaksud untuk memberikan penjelasan mengenai urgensi kesesuaian asas dan norma dalam mengatur transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. Penjelasan mengenai konstruksi model yang tepat dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, seyogyanya mematuhi asas dan norma. Asas dan norma transaksi dimaksud, diterapkan sejak tahap pemasaran sampai dibuatnya PPJB dan AJB. Hal ini diperlukan karena dalam praktik transaksi jual beli satuan rumah susun komersial saat ini belum mendasarkan pada doktrin keadilan berkontrak.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah PPJB dan PJB dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial saat ini telah mendasarkan pada doktrin keadilan berkontrak?



2. Apakah asas dan norma yang mengatur transaksi jual beli satuan rumah susun komersial telah bersesuaian dengan doktrin keadilan berkontrak?
3. Apa model yang tepat untuk menjadi pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak bagi para pihak terkait?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian disertasi ini bertujuan:

1. Untuk menemukan konstruksi PPJB dan PJB dalam praktik transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang berdasar doktrin keadilan berkontrak.
2. Untuk menemukan ketentuan asas dan norma jual beli satuan rumah susun komersial yang sesuai dengan doktrin keadilan berkontrak.
3. Untuk menemukan konstruksi model yang tepat sebagai pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak bagi para pihak terkait.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat:

1. Secara Teoretis bagi akademisi sebagai upaya pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan untuk menambah khasanah pengetahuan tentang rumah susun komersial, khususnya pada transaksi jual beli sarusun komersial berdasar doktrin keadilan berkontrak.
2. Secara Praktis, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dan informasi praktis bagi masyarakat umum, pengembang rumah susun komersial, Pemerintah, Pemerintah Daerah, Notaris-PPAT dan *stake holder* terkait mengenai semua dan segala hal berkenaan dengan

konstruksi transaksi jual beli satuan rumah susun komersial
berperspektif keadilan berkontrak.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Untuk mengetahui keaslian penelitian ini, maka dilakukan tinjauan pustaka dengan menguraikan hasil-hasil *review* terhadap penelitian yang sudah pernah dilakukan, dan membandingkan penelitian yang pernah ada sebelumnya yang relevan dengan penelitian ini. Promovenda telah me-*review* 15 (limabelas) penelitian yang relevan dan menemukan sejumlah: 6 (enam) penelitian dalam lingkup hukum tata negara yang membahas tentang pembangunan rumah hunian horizontal maupun vertikal, karakteristik hak milik atas satuan rumah susun, pengaturan rumah susun dan inkonsistensinya; 8 (delapan) penelitian lingkup hukum perdata yang membahas tentang perjanjian pengikatan jual beli/ PPJB, sistem *pre project selling* dalam transaksi jual beli perumahan termasuk rumah susun; dan 1 (satu) penelitian lingkup pidana yang membahas tentang sanksi pidana terhadap pelaku pembangunan rumah susun. Beberapa penelitian tersebut belum ada yang membahas tentang transaksi jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak, transaksi jual beli satuan rumah susun komersial belum bersesuaian dengan asas dan norma dalam UU Rusun, serta model pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang berperspektif keadilan berkontrak.

Fokus penelitian penulis adalah *pertama* pada praktik transaksi jual beli satuan Rumah Susun Komersial yang saat ini belum mendasarkan pada doktrin keadilan berkontrak. Pembuatan PPJB dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial sebagian besar masih menggunakan perjanjian baku yang disiapkan pelaku usaha. Pelaku usaha/pengembang masih ada yang tidak memperhatikan akan ketentuan bentuk, substansi dan letak dari klausula baku yang ada dalam PPJB satuan rumah susun komersial. Hal ini menimbulkan

permasalahan bagi konsumen dengan pelaku usaha/pengembang, yang sebagian besar mengenai format dan substansi klausula baku yang hanya menguntungkan pelaku usaha/pengembang rumah susun komersial. Doktrin keadilan berkontrak belum terwujud dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial ini. *Kedua* asas dan norma pengaturan bisnis jual beli satuan rumah susun komersial belum sesuai prinsip keadilan berkontrak. Asas dan norma transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang ada dalam UU Rusun belum bersesuaian, pengaturan pemasaran dan penjualan belum dapat diimplementasikan secara normatif.

Ketiga mengenai model konstruksi yang tepat untuk menjadi pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun Komersial. Bahwa sejak adanya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berikut aturan pelaksanaannya, pedoman transaksi jual beli terhadap satuan rumah susun komersial selalu berubah. Belum ada pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang berperspektif keadilan berkontrak. Oleh karenanya penelitian ini merekonstruksi serpihan norma transaksi jual beli satuan rumah susun komersial sehingga ditemukan model pedoman transaksinya yang berperspektif keadilan berkontrak. Jadi penelitian ini akan memberikan manfaat dan memberikan kontribusi, dalam menemukan konstruksi normatif sebagai pedoman untuk meringkai transaksi jual beli sarusun komersial sejak tahap pemasaran sampai dengan peralihannya kepada *end user* (pembeli) yang berperspektif keadilan berkontrak.

F. Teori

Secara umum, teori adalah konsep abstrak yang menunjukkan adanya hubungan antar konsep, untuk membantu peneliti memahami fenomena. Secara khusus teori ialah seperangkat konsep yang

menjelaskan hubungan sebab akibat dari fenomena yang terjadi.¹¹ Pemahaman tentang hakikat hak dan kewajiban yang lahir dalam kontrak melalui refleksi kefilsafatan, dapat diketahui dengan menggunakan teori fundamental hukum kontrak yang dibangun Thomas Hobbes sebagai *grand theory* analisis keekonomian terhadap hukum kontrak.¹² Transaksi jual beli satuan rumah susun komersial dalam prosesnya selalu dibingkai dengan kontrak/perjanjian yang selama ini belum berdasar asas keadilan dan kemanfaatan serta iktikad baik. Menurut hemat peneliti menjadi relevan untuk menggunakan teori analisis ke-ekonomian terhadap hukum. Oleh karenanya analisis keekonomian terhadap hukum kontrak pada hakikatnya dapat digunakan untuk menganalisis proses pertukaran hak dan kewajiban, janji-janji yang bertimbal balik, kerugian akibat ingkar janji dan kelengkapan kontrak.¹³ Beberapa teori yang digunakan dalam melakukan penelitian ini sebagai berikut:

1. Teori Perjanjian (Kontrak)

Proses pembentukan atau penutupan perjanjian adalah saling bertautnya pernyataan kehendak para pihak secara timbal balik. Pernyataan dari para pihak tersebut, masing-masing pihak secara hukum mengikatkan diri pada pihak lainnya, dan dengan tercapainya kesepakatan, maka perjanjian terbentuk.¹⁴ Menurut KRMT Tirtodiningrat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kesepakatan di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang. Polak berpendapat, persetujuan merupakan suatu perjanjian yang

¹¹ Ismaya Dwi Agustina, "Pengertian Teori", dalam <http://ismayadwiagustina.wordpress.com/2012/11/26/penegertian-teori/>, diakses pada tanggal 11 Juli 2022.

¹² Fajar Sugianto, *Economic Analysis of Law Seri Analisis Keekonomian tentang Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 73.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Elly Erawati, Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Gramedia, 2010), hlm. 72-73.



mengakibatkan hak dan kewajiban. Setiawan berpandangan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.¹⁵

Menurut Atiyah, kontrak merupakan wujud dari kebebasan (*freedom of contract*) dan kehendak bebas (*freedom of choice*) untuk memilih. Prinsip kebebasan berkontrak dipandang sebagai prinsip dasar pembentukan perjanjian, meskipun para pihak bebas membuat kontrak kepada siapapun dalam hal apapun, namun daya ikat kontrak bergantung dengan syarat keabsahan perjanjian yang harus dipenuhi berdasar Pasal 1320 KUHPerduta.¹⁶

Berkaitan dengan konteks hukum *privat* khususnya mengenai transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, pemenuhan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerduta berikut peraturan khususnya, akan dielaborasi dengan asas-asas pembentukan kontrak yang masih saling berhubungan. Tidak terbatas pada asas kebebasan berkontrak sebagai prinsip dasar pembentukan perjanjian, namun juga bertaut pada asas *the legal binding of contract*, dan iktikad baik, yang bila terpenuhi diharapkan dapat menjamin rasa keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam pembuatan kontrak. Kontrak berdasar Pasal 1339 KUHPerduta, tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, namun juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasar keadilan, kebiasaan atau undang-undang.

Pasal 1338 (3) KUHPerduta, "*Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik*", dimaknai bahwa perjanjian dilaksanakan berdasar kepatutan dan keadilan. Menurut Wirjono Prodjodikoro sebagaimana dikutip oleh Agus Yudha, pengertian iktikad baik dibedakan menurut

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Keempat, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 16-17.

¹⁶ M. Muhtarom, "*Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak*", *Jurnal Suhuf*, Vol. 26 No. 1, 2014, hlm. 50.

Pasal 1963 dan 1977 (1) KUHPerdara. Iktikad baik menurut Pasal 1338 (3) KUHPerdara dibatasi dalam pengertian objektif-dinamis, sedangkan berdasar Pasal 1963 dan 1977 (1) KUHPerdara dibatasi dalam arti subjektif-statis. Sejalan dengan pandangan Arthur S. Hartkamp, pengujian ada tidaknya iktikad baik dalam perjanjian, terbagi menjadi dua, yakni (1) pengujian objektif, yaitu umumnya terkait dengan kepatutan, artinya salah satu pihak tidak diperkenankan membela diri dengan menyatakan bahwa ia telah bertindak jujur padahal kenyataannya ia tidak bertindak secara patut; dan (2) pengujian subjektif terhadap iktikad baik dihubungkan dengan keadaan karena ketidaktahuan (*lack of notice*).¹⁷

Menurut Agus Yudha Hernoko, dalam berkontrak harus menjunjung asas proporsionalitas, adalah asas yang mengatur tentang pertukaran hak dan kewajiban para pihak secara proporsional, yakni sesuai bagian atau proporsinya. Hal itu meliputi seluruh tahap kontrak, baik dimulai dari pra kontraktual, pembentukan kontrak, sampai pelaksanaan kontrak. Agus Yudha mendeskripsikan kriteria untuk menemukan asas proporsionalitas dalam kontrak yaitu:¹⁸ (a) adanya kesamaan posisi para pihak dalam hal menentukan kontrak; (b) adanya kebebasan berkontrak untuk menentukan substansi kontrak yang adil; (c) kontrak tersebut menjamin pelaksanaan hak, dan mendistribusikan kewajiban secara proporsional bagi para pihak (mengacu pada pertukaran yang *fair* yakni prinsip distribusi-proporsional); dan (d) beban pembuktian bila terjadi sengketa harus diukur berdasar asas proporsional yang menghasilkan *win-win solution*. Oleh karena itu, penggunaan teori ini untuk mendukung penelitian penulis yang berkaitan dengan pembentukan dan pemenuhan pelaksanaan perjanjian transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, yakni

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas...*, *op.cit.*, hlm. 138-142.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 88-89.

apakah sudah berlandaskan asas iktikad baik, keadilan proporsional, yang terhubung pada asas kebebasan berkontrak dalam teori perjanjian.

2. Teori Keadilan Berkontrak

Teori Keadilan Berkontrak dikemukakan oleh sejumlah filsuf dan teoretikus, tetapi salah satu pemikir utamanya adalah John Rawls. John Rawls adalah seorang filsuf politik Amerika yang dikenal karena karyanya yang berpengaruh, "*A Theory of Justice*" (1971), di mana ia mengembangkan konsep keadilan sebagai kesetaraan dan keadilan distributif. Agus Yudha Hernoko berpendapat bahwa keadilan berkontrak terwujud dalam asas proporsionalitas. Untuk mencari makna asas proporsionalitas dalam kontrak harus beranjak dari makna filosofis keadilan.¹⁹ Peter Mahmud Marzuki²⁰ menyebut istilah asas proporsionalitas dengan "*equitability contract*" dengan unsur *justice* serta *fairness*. *Equitability* menunjukkan hubungan yang setara (kesetaraan), tidak berat sebelah dan adil (*fair*), maksudnya hubungan kontraktual tersebut berlangsung secara proporsional.

Agus Yudha menegaskan bahwa saat ini bukan saatnya para ahli mengagungkan kebebasan berkontrak, melainkan menemukan kriteria serta prosedur bagi perkembangan doktrin keadilan kontraktual.²¹ Penentuan wujud keadilan berkontrak melalui dua pendekatan yaitu *pertama*: pendekatan prosedural yang menekankan pada kebebasan kehendak dalam kontrak dan yang kedua pendekatan substantif yang menekankan pada kandungan atau substansi pelaksanaan kontrak. Pelaksanaan kontrak dengan pendekatan substantif ini, perlu memperhatikan adanya kepentingan yang berbeda-beda. Oleh karena itu, transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang didasarkan

¹⁹ Agus Yudha Hernoko, *Keseimbangan versus Keadilan dalam Kontrak*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar dalam Bidang Hukum Kontrak, (Surabaya, Universitas Airlangga, 2010), hlm. 14.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, "*Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*", *Jurnal Yuridika*, Vol. 18 No.3, Mei 2003, hlm. 205

²¹ Agus Yudha Hernoko, *Keseimbangan versus Keadilan dalam Kontrak*, *op.cit*, hlm. 17.



pada prinsip-prinsip keadilan berkontrak ini diharapkan dapat menciptakan lingkungan yang lebih adil dan saling menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat dan berakhir pada *win win solution* yang membahagiakan semua pihak yang terlibat.

3. Teori Tujuan Hukum

Gustav Radbruch, seorang filsuf Jerman berpandangan mengenai ide dasar dibentuknya hukum yang diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum yakni, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.²² Secara teoretik, tiga tujuan hukum tersebut dijabarkan sebagai berikut:

a. Keadilan

John Rawls mengembangkan gagasan mengenai prinsip keadilan dengan menggunakan konsepnya yakni, “posisi asali” (*original position*) dan “selubung ketidaktahuan” (*veil of ignorance*).²³ Gagasan Rawls ini memposisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap tiap individu dalam masyarakat. Pandangan ini sejalan dengan konsep “*justice as fairness*”nya Amartya Zen, bahwa realisme ekonomi seharusnya mengabdikan pada kesejahteraan manusia, sesuai dengan amanat Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945. Konsep ini kemudian digunakan untuk menganalisis bagaimana transaksi jual beli satuan rumah susun komersial dapat memberikan keadilan bagi para pihak berkepentingan yaitu penjual yang biasanya dilakukan oleh pihak pengembang dan pembeli, serta pihak terkait lainnya.

b. Kemanfaatan Hukum

Menurut Bentham, masalah yang dihadapi adalah bagaimana menilai suatu kebijakan publik mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Dasar paling objektif adalah dengan menilai

²² Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (judiciaprudence) termasuk Undang – Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 288.

²³ Pan Mohamad Faiz, *Teori Keadilan John Rawls*, Jurnal Konstitusi, Edisi Nomor 1, Vol. 6, 2009 hlm. 135.

apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat/hasil yang berguna atau malah sebaliknya.²⁴ Baik buruknya hukum harus diukur dari ada tidaknya manfaat akibat penerapan hukum itu bagi masyarakat atau pihak terkait. Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan bagi sebesar-besarnya untuk sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, sedang evaluasi hukum dilakukan berdasar akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Atas dasar orientasi itulah maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan negara.²⁵

c. Kepastian Hukum

Kepastian hukum menjadi ideologi dalam kehidupan ber hukum, sehingga akan terjadi kecenderungan untuk mencampuradukkan antara pernyataan dan kebenaran.²⁶ Radbruch memberikan kontribusi yang besar terhadap persoalan kepastian hukum ini, ia berbicara tentang cita hukum.²⁷ Cita hukum menurut Radbruch tersebut menjadi menonjol jika ditempatkan pada latar belakang hadirnya hukum modern berikut konsep nilai nilai dasarnya. Empat (4) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum di antaranya:²⁸

- a) Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang undangan (*gesetzliches Recht*).
- b) Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti

²⁴ Sonny Keraf, *Etika Bisnis, Tuntunan dan Relevansinya*, (Yogyakarta: Kanisius, 1998), hlm. 93-94.

²⁵ Lili Rasyidi dan Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 79-80

²⁶ Satjipto Raharjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, (Jakarta: UKI Press, 2006), hlm. 133.

²⁷ Radbruch, Gustav, *Einfuehrung in Die Rechtswissenschaft*, Stuttgart: Koehler Verlag, 1961, dikutip Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, (Jakarta: UKI Press, 2006), hlm. 135.

²⁸ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum*, *op.cit.*, hlm. 292-293.

- akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
- c) Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
 - d) Hukum positif itu tidak boleh sering diubah ubah.

Oleh karena itu, penggunaan teori tujuan hukum dalam penelitian ini akan mensinergikan antara praktik transaksi jual beli satuan rumah susun komersial dengan peraturan perundang-undangan yang terkait, yakni apakah telah memenuhi kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Ketiga unsur dalam teori tujuan hukum ini akan ditelaah untuk mendapatkan kajian mendalam tentang pemenuhan teori tersebut untuk pihak berkepentingan maupun pihak yang terkait dengan adanya perjanjian dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial.

4. Teori Analisis Keekonomian Atas Hukum (*The Economic Analysis of Law*)

Teori keekonomian atas hukum atau teori analisis ekonomi atas hukum (*economic analysis of law*) adalah penerapan prinsip-prinsip ekonomi sebagai pilihan rasional untuk menganalisa persoalan hukum.²⁹ Menurut Richard Posner, berperannya hukum harus dilihat dari segi nilai, kegunaan, dan efisiensi. Penggunaan teori ekonomi dalam hukum, bahwa institusi hukum paling baik adalah yang mendorong efisiensi sumber daya sebagai sistem untuk memaksimalkan kesejahteraan masyarakat.³⁰

²⁹ Richard Posner, *Economics Analysis of Law* (Boston, Toronto, London: Little, Brown and Company), hlm 3.

³⁰ Murni, “Analisis Ekonomi terhadap Pasal-Pasal Hukum Persaingan Usaha dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999”, *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 6 No.1, 2012, hlm. 23.



Analisis ekonomi atas hukum mengonseptkan bahwa efisiensi adalah aspek untuk menentukan suatu pilihan dalam kehidupan manusia. Pemikiran tentang pilihan dan rasionalitas berakibat orang harus mengeluarkan biaya karena meninggalkan satu pilihan lain yang dianggapnya lebih baik.³¹ Menurut Robert Cooter dan Thomas Ulen, adanya dampak harga, baik tinggi atau rendah memberikan pengaruh signifikan terhadap perilaku seseorang. Hal ini kemudian dikaitkan dengan hukum, berkenaan dengan implementasi sanksi yang berat atau ringan, akan berdampak juga pada perilaku dari orang yang menerima sanksi tersebut.³²

Analisis permasalahan hukum yang terjadi pada transaksi jual beli satuan rumah susun komersial memerlukan juga sebuah teori yang secara rasional mampu mendukung dan memberikan jawaban terhadap undang undang yang dapat memenuhi unsur kepastian dan keadilan, yaitu menggunakan prinsip prinsip ilmu ekonomi. Penggunaan teori ini mendukung penelitian penulis yang berkaitan dengan pilihan masyarakat dalam memilih efisiensi kebutuhan hidupnya dengan melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. Efisiensi yang menjadi tujuan dalam teori analisis keekonomian atas hukum dapat menjadi solusi bagi masyarakat dalam bertransaksi jual beli sarusun komersial menggunakan PPJB dengan format standar baku, namun diperlukan kehadiran pemerintah untuk menormakan perjanjian baku ini sebagai bentuk pengawasan dan perwujudan perlindungan hukum bagi para pihak.

³¹ Periksa juga Mahrus Ali dan Muhammad Arif Setiawan, *Economic Analysis of Law dalam Hukum Pidana*, (Yogyakarta: UII Press, 2022), hlm. 10-12.

³² Murni, *Analisis Ekonomi...op.cit.*, hlm. 24.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum Normatif³³, (didukung keterangan-keterangan yang didapat langsung dari narasumber), karena meneliti asas dan norma dalam peraturan perundang-undangan, juga meneliti proses penerapan asas dan norma hukum (pengaturan) dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. Apakah ketentuan peraturan perundang-undangan telah saling bersesuaian sebagaimana mestinya, sehingga pihak-pihak berkepentingan mencapai tujuannya atau tidak.³⁴

Penelitian ini dilakukan dalam skema penulisan disertasi bidang ilmu hukum, di mana ilmu hukum (*jurisprudence*) adalah disiplin ilmu yang bersifat *sui generis*³⁵, yang karakternya bersifat terapan dan preskriptif. Jadi penelitian hukum yang dilakukan ini menggunakan bahan hukum untuk menemukan konstruksi transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, menemukan rasio legis dan kesesuaian normanya serta menemukan pedoman transaksinya yang berdasar doktrin keadilan berkontrak

Penelitian ini menggunakan pendekatan filosofis yaitu *hermeneutika* hukum yang dilakukan pada tataran metode, filsafat dan kritik.³⁶ Fokus kajiannya adalah norma hukum transaksi jual beli satuan rumah susun komersial dan penerapannya dalam praktik di masyarakat.³⁷ Selain pendekatan filosofis, penelitian ini juga menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan kasus dan

³³ Mukti Fajar Nd dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Kelima, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019), hlm. 34, periksa juga Soetandyo Wignyosubroto, *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, (Jakarta: Huma, 2002), hlm 148.

³⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm 53.

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2014), hlm. 55.

³⁶ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 92.

³⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbari, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 23.

pendekatan perbandingan³⁸. Penggunaan pendekatan tersebut agar didapat informasi terkait praktik transaksi jual beli satuan Rumah Susun Komersial, norma hukum yang mengatur transaksi jual beli satuan Rumah Susun Komersial dan bagaimana model yang tepat berperspektif keadilan berkontrak, untuk menjadi pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial tersebut agar memberikan keadilan dan kemanfaatan atas dasar iktikad baik bagi masyarakat konsumen.

Pendekatan Perundang-undangan³⁹ dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan masalah hukum yang diteliti yaitu satuan Rumah Susun Komersial, perjanjian perjanjian yang dibuat dalam tahapan jual beli satuan Rumah Susun Komersial. Pendekatan Konseptual⁴⁰, pendekatan ini dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis konsep-konsep yang terkait dengan hukum dalam bidang rumah susun komersial, mekanisme transaksinya, asas-asas hukum dalam perjanjian jual belinya, status kepemilikan sarusun dalam rumah susun komersial, termasuk perlindungan hukumnya bagi pembeli satuan rumah susun komersial.

Pendekatan kasus⁴¹, dilakukan dengan cara telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah transaksi jual beli Satuan Rumah Susun Komersial, guna melihat dan mengkaji legal reasoning/pertimbangan Pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Pendekatan kasus⁴² ini bukanlah merujuk pada diktum putusan pengadilan, melainkan merujuk pada *ratio decidendi* (alasan yang digunakan hakim untuk sampai pada keputusannya dengan memperhatikan fakta materiil, guna mencari aturan hukum yang

³⁸ M. Syamsudin, *op.cit.*, hlm. 122-123

³⁹ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Edisi 1, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 58.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 60, periksa juga Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, *op.cit.*, hlm. 177.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 58.

⁴² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, *op.cit.*, hlm. 158-159.

tepat). Pendekatan perbandingan⁴³ merupakan kegiatan untuk membandingkan hukum suatu negara dengan hukum negara lainnya. Pendekatan ini dilakukan dengan cara mendapatkan informasi dan perbandingan hukum terapan mengenai transaksi jual beli sarusun komersial secara deskriptif, sehingga diketahui prinsip-prinsip dan nilai yang ada dari negara negara tersebut, apakah ada kesamaan dengan nilai yang ada dalam UU Rusun di Indonesia.

2. Bahan Hukum Penelitian

Penelitian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki⁴⁴ tidak mengenal adanya data, karena penelitian hukum bersifat *preskriptif* (memberikan jawaban/solusi atas problematika), diperlukan bahan hukum yang diperoleh dari narasumber untuk melengkapinya. Bahan hukum dimaksud berupa bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat *autoritatif* (mempunyai otoritas) seperti perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau putusan-putusan hakim; dan bahan hukum sekunder yang berupa semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan, juga hasil wawancara dengan narasumber.

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder sebagai rujukan. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dibidang perdata (KUHPerduta) atau BW terutama pada buku ke III tentang Perikatan, UUPA, UU Perkim, UU Rusun, UU Hak Tanggungan, UU Perlindungan Konsumen berikut peraturan pelaksanaannya. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, penelitian, jurnal, makalah dan karya ilmiah lainnya, termasuk yang diambil dari media online/internet, yang berkaitan dengan rumah susun komersial dan transaksinya melalui PPJB dan perjanjian jual beli (AJB).

⁴³ *Ibid.*, hlm. 172.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 181.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan dengan cara studi pustaka dan studi dokumen. Bahan hukum pendukung berupa keterangan-keterangan narasumber dikumpulkan melalui wawancara, dengan membuat daftar pertanyaan.⁴⁵ Jadi teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan permasalahan penelitian ini adalah dengan studi dokumen atau kepustakaan⁴⁶, dengan mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen kepustakaan yang dapat memberikan informasi dan menemukan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan terutama dengan mengumpulkan peraturan perundang-undangan dan regulasi terkait rumah susun komersial.

Ada tiga jenis metode pengumpulan bahan hukum yaitu:⁴⁷ *pertama* studi pustaka (*bibliography study*), merupakan pengkajian informasi tertulis mengenai produk hukum dari berbagai sumber yang dipublikasikan secara luas. *Kedua* studi dokumen (*document study*) merupakan pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi tidak boleh diketahui oleh pihak tertentu. Sumber dokumen hukum tersebut meliputi (pembuat) peraturan Perundang-undangan, undang-undang, (Hakim) Pengadilan, pihak yang berkepentingan, ahli hukum dan peneliti hukum. *Ketiga* studi arsip (*file or record study*) merupakan pengkajian informasi tertulis, mengenai peristiwa yang terjadi masa lampau (termasuk peristiwa hukum) yang mempunyai nilai historis, disimpan dan dipelihara di tempat khusus untuk referensi. File tersebut dapat berupa surat, rekaman, peta, sketsa atau dokumen tertentu, sedang

⁴⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Matararam: Matararam University Press, 2020), hlm. 125.

⁴⁶ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian ...*, *op.cit.*, hlm 101. Periksa juga Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, *op.cit.*, hlm 64-65.

⁴⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, *op.cit.*, hlm. 6-66.

bahan hukum tersier⁴⁸ sebagai bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder dilakukan dengan inventarisasi berbagai istilah yang ada dalam penelitian ini.

4. Analisis Bahan Hukum

Bahan Hukum yang telah terkumpul diolah dengan tahapan inventarisasi, identifikasi, klasifikasi dan melakukan sistematisasi.⁴⁹ Pada penelitian hukum normatif analisis dilakukan secara kualitatif, komprehensif dan lengkap, sehingga mendapatkan hasil penelitian hukum normatif yang lebih sempurna.⁵⁰ Teknik Analisa bahan hukum kualitatif dilakukan dengan mengumpulkan bahan hukum, mengkualifikasikannya, selanjutnya menghubungkan teori atau doktrin yang berhubungan dengan rumusan masalah dalam penelitian ini, kemudian menarik kesimpulan untuk menentukan hasil serta rekomendasinya.⁵¹

Analisa bahan hukum dilakukan secara menyeluruh dan merupakan satu kesatuan (*holistik*), selanjutnya dianalisis dengan menggunakan preskriptif analitik untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi dilakukan untuk memberikan preskripsi atau penilaian benar atau salah, atau apa yang

⁴⁸ Maria SW. Sumardjono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, UGM 2014, hlm 17.

⁴⁹ Inventarisasi merupakan kegiatan pendahuluan bersifat dasar yang dilakukan dengan membedakan antara bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang didasarkan pada relevansi isu hukum penelitian. Identifikasi merupakan proses melakukan pengorganisasian bahan hukum melalui prosedur seleksi yang didasarkan pada tiga konsepsi pokok, yaitu: bahan hukum harus mempunyai kesesuaian dengan isu hukum, bahan hukum, khususnya yang primer harus dapat diinterpretasikan atau dikonstruksikan dan bahan hukum harus mempunyai nilai atau standar baik dalam teori maupun konsep hukum. Langkah klasifikasi bahan hukum harus dilakukan secara logis dan sistematis didasarkan pada hakikat, jenis dan sumbernya. Sistematisasi untuk mendeskripsikan dan menganalisis isi dan struktur bahan hukum. Lihat dalam: Suratman dan H. Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2013), hlm. 82-85.

⁵⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum, op.cit.*, hlm. 126.

⁵¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hlm. 103



seyogyanya menurut hukum terhadap problematika hukum yang diteliti.⁵² Berkenaan dengan konsep dan teori terkait untuk mendapatkan kejelasan masalah yang diteliti, melalui penalaran hukum (*legal reasoning*) yang logis, sistemik dan runtut dengan mengabstraksikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial.

Hasil analisis bahan hukum akan diinterpretasikan menggunakan penafsiran gramatikal dan sistematis.⁵³ Penafsiran gramatikal dapat dikategorikan kedalam penafsiran/interpretasi sistematis. Penafsiran sistematis adalah menafsirkan undang-undang dengan cara memperhatikan dan menghubungkannya dengan yang dinyatakan dalam pasal lainnya baik dalam undang-undang terkait maupun dengan undang-undang lainnya. Ada juga ditemukan interpretasi/penafsiran otentik yang biasanya dimaksudkan oleh beberapa penulis sebagai interpretasi/penafsiran yang tertuang dalam penjelasan suatu undang-undang.⁵⁴

⁵² Mukti Fajar Nd, *op.cit.* hlm 184.

⁵³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Bogor: UNJ, 2011), hlm 140

⁵⁴ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.*, hlm. 147.



REKONSTRUKSI TRANSAKSI JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL
BERPERSPEKTIF Keadilan Berkontrak

BAB II

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial dengan PPJB dan PJB/AJB Berdasar Doktrin Keadilan Berkontrak

Kontrak bisnis terjadi karena adanya pertukaran kepentingan antara para pihak. Setiap pihak yang terlibat dalam bisnis pada dasarnya melakukan langkah-langkah hukum dengan segala konsekuensinya.⁵⁵ Suatu perbuatan hukum (perjanjian atau kontrak), sebagai suatu hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum, yaitu lahirnya perikatan di antara mereka yang terlibat.⁵⁶ Para pihak yang terlibat dalam hubungan hukum transaksi jual beli sarusun komersial, terdiri dari penjual sebagai pengembang/pelaku usaha, dan pembeli yang melakukan hubungan hukum dengan membuat perjanjian jual beli dengan penjual. Selain penjual dan pembeli, dalam bisnis properti sebagai jenis usaha pihak utamanya adalah pengembang (*developer*), kontraktor dan broker properti,⁵⁷ termasuk institusi terkait yaitu Notaris-PPAT dan Pemerintah sebagai regulator.

Kegiatan bisnis jual beli satuan rumah susun komersial, memerlukan wadah hukum agar terjamin kepastian hak dan kewajiban para pihaknya. Membangun suatu kontrak didasarkan pada kata sepakat dari para pihaknya. Sepakat yang dibangun para

⁵⁵ Agus Yudha Hernoko, "Asas Proporsionalitas Sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak", *Jurnal Perspektif*, Vol. XII No. 3, 2007, hlm. 221.

⁵⁶ Moch. Isnaeni, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, (Surabaya: PT Refka Petra Media, 2017), hlm. 69.

⁵⁷ R. Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani, *Kitab Hukum Bisnis Properti: Panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis*, cet ke 1, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2011), hlm 11.

pihak demi lahirnya perjanjian jangan sampai cacat karena unsur paksaan, penipuan dan kekhilafan serta penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁵⁸ Cacatnya sepakat sering terjadi apabila asas kebebasan berkontrak terlalu ditonjolkan. Untuk mengeliminasi unsur-unsur penyebab cacatnya kehendak, maka peran prinsip iktikad baik dan asas proporsionalitas dikedepankan guna melandasi pertukaran hak dan kewajiban para pihak baik sejak fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak.⁵⁹ Proporsionalitas pembagian hak dan kewajiban ini diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas proporsionalitas ini tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban di antara para pihak.⁶⁰

Asas proporsionalitas dalam kontrak membantu menciptakan hubungan yang adil dan menjaga kesinambungan dalam pertukaran antara para pihak, yang mencakup seluruh proses kontrak, mulai dari tahap pra kontraktual, pembentukan kontrak, hingga pelaksanaannya (pasca kontrak). Beberapa fungsi penting dari asas proporsionalitas dalam kontrak bisnis antara lain: *pertama*, dalam tahap pra kontraktual, memastikan proses negosiasi yang adil. *Kedua*, dalam pembentukan kontrak, asas proporsionalitas menjamin kesetaraan hak serta kebebasan para pihak dalam menentukan isi kontrak. Hal ini memastikan bahwa hak dan kewajiban ditentukan secara adil; dan *ketiga*, pelaksanaan kontrak, asas proporsionalitas memastikan bahwa distribusi pertukaran hak dan kewajiban dilakukan sesuai dengan proporsi yang disepakati oleh para pihak, dan menilai kegagalan pelaksanaan kontrak secara proporsional. Artinya, dalam kasus

⁵⁸Robensyah Sjachran, *Hukum Properti: Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm 84

⁵⁹*Ibid*, hlm. 85

⁶⁰Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010, edisi Pertama), hlm 31-32



terjadi kegagalan pelaksanaan kontrak, asas proporsionalitas digunakan untuk menilai apakah kegagalan tersebut bersifat fundamental yang mengganggu sebagian besar kontrak atau hanya masalah kecil. Membagi beban pembuktian secara adil, yakni dalam sengketa kontrak, asas proporsionalitas menekankan bahwa beban pembuktian harus dibagi secara adil di antara para pihak.⁶¹

Berdasar uraian di atas, rekonstruksi transaksi jual beli satuan rumah susun komersial dapat mencerminkan nilai-nilai keadilan berkontrak. Doktrin keadilan berkontrak berfungsi sebagai batu uji untuk memastikan pertukaran hak dan kewajiban kontraktual yang dilakukan secara adil dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. Doktrin keadilan berkontrak menekankan pentingnya pertukaran yang adil dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, dengan memastikan bahwa nilai yang diberikan oleh setiap pihak sebanding dengan nilai yang diterima. Ini berarti bahwa harga yang ditetapkan untuk unit satuan rumah susun komersial harus adil dan sebanding dengan manfaat yang diperoleh oleh pembeli. Hal ini melibatkan pertimbangan proporsi, kesetaraan, kebebasan, dan distribusi yang adil dalam hak dan kewajiban yang terkait dengan transaksi tersebut. Doktrin keadilan berkontrak dapat diterapkan pada setiap tahapan hubungan kontraktual dari transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. Tahapan tersebut dimulai dari pra kontrak, pembentukan kontrak, dan *pasca* kontrak (pelaksanaan kontrak).

1. Konsep PPJB dan PJB/AJB dalam Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Perjanjian Jual Beli (PJB) adalah jenis perjanjian yang selalu ada dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. Perjanjian Jual Beli merupakan

⁶¹ Agus Yudha Hernoko, "Azaz Proporsionalitas Sebagai Perwujudan...*op.cit.*", hlm. 241-242.

perjanjian yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat. Menurut Hartono Soerjopratiknjo⁶² untuk adanya perjanjian jual beli cukup asal ada persesuaian kehendak. Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli, maka salah satu prestasinya berupa pemberian alat pembayaran yang sah.⁶³ Pasal 1457 KUHPerduta menyatakan bahwa “perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian pada mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang atau benda dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama”.

Menurut Moch Isnaeni, dalam bisnis yang dibingkai perjanjian tentu lahirlah perikatan di antara mereka,⁶⁴ ada pihak yang rugi, maka hukum dapat membantu memulihkannya. Hukum dalam memberikan bantuannya mensyaratkan bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian, kehadirannya dapat diterima dalam konstelasi hukum.⁶⁵ Eksistensi perikatan agar dapat diterima oleh hukum, maka perjanjian yang melahirkannya harus benar atau sah. Tolok ukur kesahan perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yang menetapkan empat syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi agar tujuan perjanjian/kontrak tercapai yakni kesepakatan, kecakapan, suatu hal/objek tertentu, dan sebab yang dibolehkan/halal.

Perjanjian jual beli mempunyai unsur esensialia berupa benda dan harga. Unsur benda bertalian dengan *levering* atau penyerahan, sedang unsur harga berkaitan dengan pembayaran. Pasal 1457 KUHPerduta yang menegaskan sepakatnya para pihak terhadap benda tertentu dengan sejumlah harga yang sudah dipastikan, menunjukkan karakter perjanjian jual beli itu tergolong sebagai

⁶² Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: Seksi Notariat FH UGM Yogyakarta, 1982), hlm. v.

⁶³ *Ibid.*, hlm. 1-2.

⁶⁴ Moch Isnaeni, *Pijar Pendar Hukum Perdata*, (Surabaya: Revka Petra Media, 2016), hlm. 129.

⁶⁵ *Ibid.*, hlm. 129.

perjanjian konsensual. Jadi dengan sepakat tentang benda dan harga terbentuklah suatu perjanjian di antara para pihak yang bermuara pada lahirnya perikatan yang pada akhirnya menyiratkan bahwa di pundak masing-masing dipikul kewajiban. Ini menandakan bahwa perjanjian jual beli tergolong sebagai perjanjian *obligatoir* yang pada dasarnya mengedepankan *obligation/obligatio*.⁶⁶

Perikatan yang muncul dari PPJB dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, digolongkan sebagai perjanjian *obligatoir* yang dikehendaki para pihak, dalam rangka mendapatkan keuntungan. Keuntungan tersebut mestinya dicapai dengan menghindari kerugian, oleh karenanya nuansa kerja sama harus mewarnai hubungan hukum yang dibina. Kehendak kerjasama yang muncul diantara para pihak ini merupakan penjelmaan dari iktikad baik agar yang diharapkan masing-masing segera diperoleh sesuai perhitungan yang proporsional.⁶⁷

Terdapat perbedaan istilah PPJB sebagaimana diatur dalam UU Perkim dan UU Rusun. Pada penjelasan Pasal 42 ayat (1) UU Perkim menyebut bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Pada penjelasan Pasal 42 ayat (3) UU Rusun dinyatakan cukup jelas, di mana Pasal 42 ayat (3) ini intinya menyebutkan bahwa dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, segala yang diperjanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak. Pasal 46 UU Perkim menyebut bahwa 'ketentuan mengenai rumah susun diatur tersendiri dengan undang-undang'. UU Rusun pada Pasal 42 ayat (3) menggunakan istilah

⁶⁶ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, (Surabaya: PT Refika Aditama, 2016), hlm. 29-30.

⁶⁷ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, (Surabaya: PT Refka Petra Media, 2015), hlm 4-5



Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk PPJB. Oleh karenanya akan lebih tepat jika terkait transaksi jual beli sarusun komersial menggunakan istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Berdasar perspektif hukum kontrak (BW), perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli pada hakikatnya adalah perjanjian. Unsur esensial perjanjian jual beli di sini adalah barang (satuan rumah susun komersial) dan harga. Jadi dalam PPJB sarusun komersial, perjanjian jual belinya sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga, dengan kesepakatan tersebut maka lahir jual beli yang sah dan mengikat sesuai asas konsensualisme. Untuk terjadinya peralihan karena pemindahan hak, berdasar UU Rusun Pasal 44 ayat (1) maka harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) di hadapan PPAT, dan harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan sertipikat haknya.

Pengaturan tentang PPJB dalam transaksi jual beli sarusun komersial tersebut dimaksudkan untuk mengantisipasi dan memberikan solusi apabila syarat dalam jual beli sarusun komersial belum terpenuhi. Syarat untuk melakukan jual beli sarusun komersial dilakukan sesudah pembangunan rumah susun komersial selesai, dan sudah terbit Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Praktik transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, sering terjadi bahwa SHMSRS belum selesai/masih dalam proses, ataupun harga objek jual beli belum dibayar lunas oleh pembeli. Hal ini dapat saja disebabkan karena kepemilikan tanah dan bangunan yang terdapat di kawasan tersebut (misal *Real Estate*) sertipikat dari objek tanah dan bangunannya masih dalam proses penyelesaian.

Tidak setiap jual beli dilakukan dengan kontan dan tunai, sehingga dilakukan perjanjian lebih dahulu untuk sementara dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hingga dapat dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya (Perjanjian Jual Beli/PJB). PPJB



dimaksud merupakan perjanjian bersyarat sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas satuan rusun komersial yang sebenarnya sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Oleh karena itu, dalam sistem BW terdapat 2 tahap dalam perjanjian jual beli, yaitu: tahap perjanjian *Obligatoir* (Buku III) yaitu dengan PPJB dan tahap perjanjian kebendaan (Buku II) - terkait *levering*, dengan PJB/AJB.

Hubungan kontraktual yang lahir dari PPJB tersebut mengikat para pihak dan seharusnya berbasis keadilan berkontrak. Oleh karenanya dalam menyusun perjanjian pihak-pihak harus memahami bahwa dirinya masuk dalam suatu perjanjian yang mengikat secara hukum. Pada praktiknya, PPJB dibuat dengan kontrak baku/standar. Kontrak standar sebagai perwujudan dari adanya prinsip kebebasan berkontrak, namun prinsip kebebasan berkontrak menurut Chris Turner⁶⁸ tidak lepas dari masalah di antaranya adalah adanya kebebasan untuk membuat kontrak dengan bentuk standar atau baku. Hal ini dapat dilihat disebabkan adanya ketimpangan kekuatan dalam negosiasi para pihak, dan penerimaan syarat-syarat yang tersirat dalam kontrak, sehingga membuat suatu pihak berpotensi dirugikan karena ketidakjelasan dalam kontrak yang ditandatanganinya.

Umumnya PPJB dibuat secara otentik di hadapan Notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat secara di bawah tangan. PPJB ini merupakan perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukan jual beli karena terdapat unsur-unsur yang belum terpenuhi⁶⁹ untuk membuat akta jual beli. PPJB yang umumnya dibuat di hadapan Notaris

⁶⁸ Chris Turner, *Key Facts Contract Law*, 4th edition, (England: Hodder Education, 2010), hlm. 3.

⁶⁹ Andy Hartanto, *Perjanjian Rumah Susun di Atas Tanah Hak Pengelolaan*, dalam Y. Sogar Simamora, dkk, *Perkembangan Hukum Keperdataan di Indonesia*, Persembahan HUT ke 80 th Prof. Dr. Mochammad Isnaeni, SH, MH, (Malang: Setara Press, 2022), hlm. 138

dimaksudkan guna memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuat dalam pembuktiannya nanti. Pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, tapi terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas rumah susun.⁷⁰

PPJB merupakan perikatan bersyarat (*voorwaardelijk*) yang pelaksanaannya digantungkan (*afhangen*) pada suatu peristiwa pada masa mendatang (*toekomstig*) dan belum pasti terjadi (*onzekere gebeurtenis*).⁷¹ Suatu perjanjian dikatakan timbal balik jika dengan terjadinya perjanjian, timbul kewajiban timbal balik di antara para pihak. Jadi ada elemen tukar menukar prestasi, atau prestasi ada pada kedua pihak. Kriteria untuk menentukan kewajiban dari para pihak yang saling tergantung ditentukan oleh kewajiban pokoknya.⁷²

PPJB digunakan dalam proses jual beli pada tahap pembangunan rumah susun masih akan dilaksanakan (*pre project selling*) atau pembangunan masih berlangsung (*ongoing project selling*). Dari kedua Undang-Undang di atas ada dua istilah yang digunakan yaitu Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (UU Perkim sebagai *Lex Generalis* bagi proses jual beli rumah tapak), dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang digunakan dalam UU Rusun sebagai *Lex Specialis* bagi proses jual beli sarusun Komersial. Penggunaan dua istilah yang berbeda yaitu “Pendahuluan” dan “Pengikatan” tentu bukan suatu kebetulan, pasti merupakan pilihan kata yang sengaja dilakukan. Kedua UU tersebut termasuk peraturan pelaksanaannya tidak memberikan makna atas

⁷⁰ J. Andy Hartanto, “Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Peralihannya Melalui Jual Beli”, Penelitian Disertasi, 2012, hlm. 106

⁷¹ Abdul Munif, *Perikatan Bersyarat Batal*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm 86

⁷² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya dibidang Kenotariatan*, cetakan kesatu (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 54.

kedua istilah yang berbeda tersebut, artinya pemaknaan dan penentuan isinya diserahkan sepenuhnya pada kesepakatan para pihak.⁷³ Penulis memaknai atas kedua istilah di atas (Pendahuluan dan Pengikatan) sebagai hal yang sama yaitu sebagai perjanjian yang menimbulkan perikatan dan sifatnya *obligatoir*/ masih meletakkan hak hak dan kewajiban kewajiban para pihak sebelum memasuki Perjanjian Jual Beli.

Berdasar uraian di atas, dapat digambarkan perbedaan PPJB dan PJB/AJB dalam tabel berikut:

Tabel II.1 Perbedaan PPJB dan PJB/AJB

No.	PPJB	PJB/AJB
1.	Perjanjian konsensual (<i>'aqdun ridai</i>)	<i>Real contract</i> , mensyaratkan adanya penyerahan objek perjanjian (<i>al-'aqdi al'aini</i>)
2.	Perjanjian timbal balik perjanjian tidak bernama	Perjanjian bernama bertimbal balik
3.	Perjanjian <i>obligatoir</i> bersyarat tangguh	Perjanjian/kontrak kebendaan
4.	Belum mengakibatkan beralihnya hak milik benda (fase konsensuil), baru melahirkan hak dan kewajiban para pihak.	Fase penyerahan. Perjanjian jual beli sebagai dasar peralihan HMSRS. Ada penyerahan yuridis maupun penyerahan nyata.

⁷³ Nurhasan Ismail, "Kepastian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah (Tapak dan Susun) Komersial", dalam Seminar Nasional: Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah Susun Komersial di Indonesia, diselenggarakan oleh Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan FH UII, 25 Maret 2017, hlm. 4.

No.	PPJB	PJB/AJB
5.	Kata sepakat menunjukkan telah terjadi perjanjian jual beli, tidak berarti hak milik atas barang yang dijual ke pembeli (kata sepakat telah melahirkan hak dan kewajiban)	<i>Levering</i> atau penyerahan nyata menunjukkan objek jual beli beralih.
6.	Tidak dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak	Merupakan dasar untuk peralihan hak
7.	Bentuk formalnya dapat berupa notariil dan sebagian besar di bawah tangan, disiapkan pengembang	Bentuk perjanjiannya dibuat dengan AJB di hadapan Notaris-PPAT
8.	Tunduk pada Buku III BW tentang perikatan	Tunduk pada UUPA

2. Permasalahan Hukum dalam Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial

Pelaksanaan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, memiliki tahapan-tahapan sesuai tujuan yang dikehendaki para pihak tanpa meninggalkan koridor hukum. Di antara para pihak yang terikat kontrak/perjanjian, sering terjadi praktik ingkar janji. Hak dan kewajiban yang sudah disepakati dan tidak dilaksanakan, dapat menimbulkan tidak terlaksananya prestasi untuk salah satu pihak. Oleh karena itu, akan muncul sengketa/ permasalahan hukum, bahkan penyelesaiannya tidak mudah dan cepat serta sering berlarut,



sampai akhirnya bermuara di pengadilan yang memerlukan putusan hakim.⁷⁴

Pembeli dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial mempunyai kepentingan untuk mendapatkan hak-haknya. Kepentingan merupakan tuntutan perorangan yang harus dipenuhi.⁷⁵ Faktanya dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, saat pembeli melakukan hubungan hukum dengan penjual sebagai pelaku usaha/pengembang, maka kedudukan hukum konsumen umumnya berposisi lebih lemah dibandingkan dengan pengembang. Kedudukan hukum yang tidak berimbang antara konsumen dengan pengembang/pelaku usaha, menyebabkan pelaku usaha dapat bertindak dalam rangka untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya, dengan cara antara lain mensyaratkan dan/atau merumuskan klausula perjanjian yang lebih menguntungkan dan melindungi kepentingan pihak pengembang. Jika para pihak menandatangani kontrak tersebut, maka secara yuridis formal konsumen terikat perjanjian dengan pengembang, yang pada praktiknya diikat dengan PPJB bukan AJB.

PPJB yang dibuat dalam bentuk standar baku, umumnya berisi klausula yang lebih berpihak pada kepentingan pengembang, ditambah kedudukan konsumen yang lebih lemah dibandingkan pengembang baik dari segi ekonomi, sosial, dan teknis. Maka setiap syarat dan ketentuan yang tertuang dalam PPJB disetujui oleh konsumen, meskipun konsumen tersebut belum tentu telah memahami dan mempertimbangkan akibat hukum dari penandatanganan PPJB. Selain risiko hukum di dalam pembuatan PPJB, terdapat pula risiko hukum dalam surat pesanan. Secara umum, pembelian satuan rumah susun komersial yang sedang dibangun

⁷⁴ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, (Jakarta: PT. Prestasi Pustakaraya, 2011), hlm. 2.

⁷⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar Edisi Revisi*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), hlm. 1.

dengan surat pesanan atau surat pemesanan (*booking letter*) tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian jual beli (PPJB) yang dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (UU Rusun). Surat pesanan biasanya hanya digunakan sebagai tanda keseriusan pembeli untuk membeli unit di dalam proyek perumahan atau rumah susun yang sedang dibangun oleh pengembang. Surat pesanan tersebut umumnya hanya memuat ketentuan-ketentuan umum mengenai unit yang dipesan, seperti tipe dan harga unit, serta jangka waktu untuk melakukan pelunasan. Apabila terjadi sengketa atau perselisihan di kemudian hari, surat pesanan tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Risiko di dalam hukum perikatan memiliki pengertian khusus.⁷⁶ Subekti⁷⁷ memberikan makna bahwa risiko dalam perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Jadi risiko ini berpangkal pada terjadinya peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak di dalam perjanjian, biasanya terkait dengan keadaan memaksa (*force majeure, impossibility, overmacht*) dalam perjanjian atau kontrak.⁷⁸ Risiko ini perlu memerhatikan Pasal 1460 KUH Perdata berbunyi bahwa jika barang yang dijual berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak pembelian barang itu menjadi tanggungan pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya. Barang tertentu dimaksud adalah barang yang ada pada saat perjanjian dibuat dan ditunjuk oleh pembeli.⁷⁹

⁷⁶ Mariam Daruz Badruzlama, et.al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 29.

⁷⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 99.

⁷⁸ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 120.

⁷⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, cet. Ke-3, 1999), hlm. 250.

Beberapa risiko hukum yang sering terjadi dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial karena salah satunya tidak didasarkan pada doktrin keadilan berkontrak, yaitu sebagai berikut:

- a. Pengembang yang tidak memenuhi kewajiban mereka dalam hal kualitas bangunan dan pelayanan kepada pembeli, seperti keterlambatan dalam menyelesaikan proyek atau kurangnya fasilitas yang dijanjikan.
- b. Pembeli yang tidak memenuhi kewajiban mereka dalam hal pembayaran atau tidak membayar uang muka atau cicilan pada waktu yang telah disepakati.
- c. Perbedaan interpretasi terhadap isi PPJB atau kontrak, sehingga terjadi perselisihan antara pengembang dan pembeli.

Mengenai situasi-situasi seperti ini, keadilan berkontrak dan iktikad baik sering kali tidak terpenuhi. Keadilan berkontrak membutuhkan adanya kesetaraan dalam perlakuan dan penyelesaian sengketa, sementara iktikad baik membutuhkan adanya niat baik dan kejujuran dari semua pihak yang terlibat. Praktik transaksi jual beli satuan rumah susun komersial melibatkan para pihak khususnya pengembang/developer dan pembeli, sering ditemukan masalah yang kemudian menjadi sengketa hukum dan bermuara di Pengadilan. Sengketa dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial menurut Agus Yudha Hernoko⁸⁰ berawal dari kesalahan mendasar dalam proses terbentuknya kontrak dengan beberapa penyebab, di antaranya:

- a. Ketidakpahaman atas proses bisnis yang dilakukan yang muncul pada saat pelaku bisnis semata-mata terjebak pada orientasi keuntungan dan karakter coba-coba (*gambling*)

⁸⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas.. op.cit*, hlm. 305.

- tanpa memprediksi kemungkinan risiko yang akan menyimpannya.
- b. Ketidakmampuan mengenali mitra bisnis, ada sementara pelaku bisnis yang sekadar memperhatikan performa atau penampilan fisik mitra bisnisnya tanpa meneliti lebih lanjut *track record* dan bonafiditas.
 - c. Tidak adanya *legal cover* yang melandasi proses bisnis mereka, hal ini menunjukkan rendahnya pemahaman dan apresiasi hukum pelaku bisnis dalam melindungi aktivitas bisnis mereka.

Pihak pihak yang sering bersengketa secara hukum adalah pengembang dan pembeli sarusun komersial. Contoh kasus dapat dilihat dalam transaksi jual beli sarusun komersial pada Apartemen Meikarta dan Malioboro Park View yang hanya menggunakan surat pesanan, dan sama sekali tidak membuat PPJB. Dari kedua pengembang tersebut sampai saat ini konsumen pembeli merasa dirugikan karena belum mendapatkan serah terima unit sarusun komersial dimaksud. Pembangunan Meikarta belum memenuhi persyaratan administratif sebagaimana ditegaskan dalam UU Rusun, bahkan pembangunan Meikarta terkendala kasus suap dan perizinan dari pemerintah daerah setempat (Kabupaten Bekasi).⁸¹

Berdasar contoh kasus di atas, diperlukan adanya perlindungan konsumen, bagi pelaku usaha/pengembang wajib menjelaskan rencana pengerjaan fasilitas yang dijanjikan, baik mengenai waktu penyelesaiannya maupun tempat fasilitas dimaksud. Sengketa demikian menjadi ruang lingkup pengadilan negeri karena adanya perjanjian antara pengembang dengan konsumen pembeli sarusun komersial. PPJB antara pengembang dengan konsumen mengikat, dan menurut hukum perjanjian dapat dibatalkan bila perjanjian tersebut

⁸¹ Wawancara dengan Benedict Remard Rajagukguk, Notaris di Bekasi, 2 Januari 2023.



dilakukan dengan adanya kekhilafan, paksaan dan tipu muslihat sebagai diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara.

Permasalahan yang muncul antara pengembang dengan pembeli dapat diselesaikan dengan musyawarah dengan berpedoman pada kesepakatan yang dimuat dalam PPJB. Permasalahan pengembang rumah susun komersial yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk segera menindak lanjuti PPJB dengan PJB yaitu dengan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sehingga konsumen pembeli tidak mempunyai kepastian hukum atas kepemilikan sarusun komersial yang dibelinya dapat juga mengajukan gugatan wanprestasi. Gugatan wanprestasi ini merujuk pada ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang memiliki arti seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lainnya.

Berdasar UU Rusun ditegaskan pada Pasal 105 bahwa penyelesaian sengketa dibidang rumah susun lebih dulu diupayakan berdasar musyawarah untuk mufakat. Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui Pengadilan Umum atau di luar pengadilan berdasar pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.⁸² Penyelesaian sengketa melalui arbitrase sebagai upaya alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dipilih dan disepakati para pihak dalam perjanjian,

⁸² Pasal 105 ayat (3) UU Rusun

prosedur lebih singkat, diperiksa oleh arbiter professional dan memiliki kerahasiaan bagi pihak yang bersengketa.⁸³

Sengketa terjadi karena adanya pelanggaran hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga ada pihak lain yang merasa dirugikan. Oleh karenanya pihak yang dirugikan dan atau dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum memang harus dilaksanakan dan dijalankan.⁸⁴ Perlindungan hukum secara teoretis dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Pada perlindungan hukum preventif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.⁸⁵

Perlindungan hukum di lingkungan masyarakat bisnis (transaksi jual beli satuan rumah susun komersial) harus juga memberikan kenyamanan dan keamanan, terutama bagi pihak konsumen pembeli. Menurut AZ. Nasution, dalam hukum perlindungan konsumen, terdapat dua istilah yaitu hukum konsumen (*consumer law*) dan hukum perlindungan konsumen (*consumer protection law*).⁸⁶ Sidharta berpendapat bahwa hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen, merupakan bidang hukum yang sulit dipisahkan. Salah satu tujuan hukum adalah memberikan perlindungan hukum (pengayoman) kepada masyarakat. Hukum konsumen berskala lebih

⁸³ Tim Penulis Leks&Co, *Hukum Real Estat Bagian 1 Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 14

⁸⁴ Eman Ramelan, et.al, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2014), hlm. 43.

⁸⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 2

⁸⁶ AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, (Jakarta: Diadit Media, 2011), hlm. 19.



luas meliputi berbagai aspek hukum yang memuat kepentingan konsumen di dalamnya. Aspek hukum termasuk juga hukum yang diartikan sebagai asas dan norma, salah satu bagian dari hukum konsumen adalah aspek perlindungan, misal bagaimana cara mempertahankan hak-hak konsumen terhadap gangguan dari pihak lain.⁸⁷

Perlindungan bagi pembeli dalam transaksi jual beli sarusun komersial sulit terwujud jika hanya mendasarkan pada isi perjanjian yang disiapkan pelaku usaha. Kebebasan yang dimiliki konsumen hanya pada tahap akhir, yaitu untuk memutuskan apakah menyetujui atau menolak menandatangani (*take it or leave it*). Pelaku usaha menggunakan berbagai upaya untuk menarik minat masyarakat menjadi pembeli sarusun komersial adalah dengan melakukan pemasaran dan penjualan sebelum rusun tersebut selesai dibangun. Para pengembang berharap masyarakat dapat tertarik dengan objek transaksi yang dipasarkan, di sisi lain masyarakat memerlukan informasi properti dari pengembang. Pada tahap ini, menurut Sudaryatmo, relasi antara pengembang dan masyarakat konsumen sangat berkaitan, terutama bagi masyarakat yang memerlukan informasi, sangatlah penting dalam tahap pra transaksi konsumen.⁸⁸

Taufik Simatupang berpendapat bahwa kedudukan iklan sebagai unsur dari perjanjian yang memberikan implikasi hukum dari iklan tersebut bagi para pihak.⁸⁹ Para pihak dalam perjanjian tersebut, terikat untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Apabila salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya maka pihak lainnya menjadi dirugikan, pihak yang dirugikan inilah yang harus

⁸⁷ Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Bandung: Grassindo, 2004), hlm. 11.

⁸⁸ Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 57.

⁸⁹ Taufik H. Simatupang, *Aspek Hukum Periklanan dalam Perspektif Perlindungan Konsumen*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 30.

mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum yang represif dilakukan dengan maksud untuk memberikan argument terkait upaya hukum yang dapat dilakukan dalam hal terjadi sengketa di antara para pihak.

Ketentuan tentang perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli satuan rumah susun komersial, dalam aspek hukum perdata, diatur dalam KUHPerdata, UUPK, UU Rusun, UUPA berikut aturan pelaksanaannya. Perlindungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di atas sebagai wujud perlindungan yang diberikan Negara guna melindungi hak-hak warga negaranya. Penerapan Pasal 1320 KUH Perdata, dalam pembuatan PPJB atas satuan rumah susun komersial misalnya, harus memenuhi empat syarat perjanjian, yaitu kata sepakat dari mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, ada objek tertentu dan suatu sebab yang halal/dibolehkan.

Pada saat pembuatan PPJB sepanjang dilakukan oleh para pihak dengan telah memenuhi persyaratan, maka sejatinya PPJB itu dapat dikatakan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beriktikad baik. Jadi bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli satuan rumah susun komersial melalui PPJB di sini adalah berupa hak-hak, yaitu:

- a. Hak menuntut pemenuhan perjanjian;
- b. Hak menuntut pemutusan perjanjian;
- c. Hak menuntut ganti rugi;
- d. Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.⁹⁰

⁹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 2011), hlm. 26.

Pembuatan PPJB sarusun yang dibuat dihadapan Notaris, dengan mengimplementasikan ketentuan Pasal 42 dan 43 UU Rusun, yang mengatur pemasaran dan proses Jual Beli Rumah/Sarusun, mencerminkan asas kepastian hukum. Hal itu bertujuan melindungi hak pembeli maupun pelaku pembangunan sarusun komersial, sekaligus berfungsi sebagai alat bukti yang kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari. Pada umumnya perlindungan hukum konsumen pembeli sarusun komersial, dapat juga ditemukan dalam UU Perlindungan Konsumen (UUPK). Pengetahuan pembeli akan hak-haknya itu memungkinkannya untuk berpikir tentang produk di antara sejumlah dimensi yang lebih besar dan membuat perbedaan yang baik.⁹¹ Pasal 4 UUPK menyebutkan tentang hak konsumen, yaitu:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

⁹¹ John C. Mowen dan Michael Minor, *Perilaku Konsumen Jilid I*, (Jakarta: Erlangga, 2002), hlm. 135.

Beberapa upaya perlindungan hukum terhadap pembeli satuan rumah susun komersial, antara lain sebagai berikut:

- a. Pengawasan dan regulasi dari pemerintah: Pemerintah melalui Kementerian PUPR dan Kementerian Perdagangan memiliki kewenangan untuk mengawasi dan mengatur transaksi jual beli satuan rumah susun komersial agar memenuhi standar hukum dan tidak merugikan pembeli.
- b. Perlindungan hukum dari lembaga penegak hukum: Pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan jika merasa dirugikan oleh perjanjian standard/baku yang digunakan dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial.
- c. Peran aktif dari organisasi konsumen: Organisasi konsumen seperti Asosiasi Konsumen dan Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) dapat memberikan dukungan dan perlindungan hukum bagi konsumen pembeli yang merasa dirugikan dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial.
- d. Edukasi dan informasi: Pembeli dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman mereka mengenai transaksi jual beli satuan rumah susun komersial melalui edukasi dan informasi yang disediakan oleh pemerintah, lembaga-lembaga terkait, dan organisasi konsumen. Oleh karenanya, pembeli sebaiknya juga melakukan langkah pencegahan seperti mempelajari secara seksama isi perjanjian standart/baku, melakukan negosiasi dengan pengembang jika diperlukan, dan mengajukan pertanyaan atau klarifikasi kepada notaris atau PPAT terkait ketentuan-ketentuan yang tidak jelas atau meragukan.



3. Kedudukan Notaris dan PPAT dalam Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial

Jabatan Notaris lahir dari adanya kebutuhan masyarakat⁹² sejak zaman dahulu, oleh karenanya Notaris diangkat sebagai “Pejabat Umum” yang bertugas melayani masyarakat. Menurut R. Soegondo Notodisoeryo, Notaris adalah Pejabat Umum *openbare-ambtenaren*, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta otentik,⁹³ Wawan Setiawan menyatakan bahwa “Pejabat Umum” adalah Organ Negara yang dilengkapi dengan Kekuasaan Umum, berwenang menjalankan sebagian dari Kekuasaan Negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.⁹⁴

Notaris-PPAT sebagai pejabat umum harus mempertanggungjawabkan baik secara formil maupun moral, meskipun dalam penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Notaris hanya bertanggungjawab terhadap formalitas dari akta autentik dan tidak terhadap materi akta autentik tersebut. Notaris diwajibkan untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasehat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan.

Melalui konstruksi penjelasan Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN) tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat pula diminta pertanggungjawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas

⁹² Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2009), hlm. 50.

⁹³ R. Soegondo Notodisoeryo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 42.

⁹⁴ Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara menurut sistem hukum Nasional*, Makalah disampaikan dalam Pertemuan PP IPPAT, Jakarta, 2 Juli 2001, hlm. 8,

ketidaktahuannya. Disarankan bagi Notaris untuk memberikan informasi hukum yang penting (*necessary*) yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berurusan dengan masalah hukum.⁹⁵

Secara filosofis, transaksi jual beli satuan rumah susun komersial merupakan hubungan *muamalah* antara penjual dan pembeli. Quran, surah kedua (Al Baqarah ayat (282), memerintahkan kepada manusia agar dalam bermuamalah yang dilakukan tidak secara tunai, hendaknya ditulis dengan benar oleh seorang penulis yang adil disertai adanya saksi. Notaris yang oleh masyarakat ditunjuk untuk menuliskannya, tentu harus melaksanakan perintah tersebut, guna menjamin adanya keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial.

Terkait transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, tentu dalam tahapan transaksinya dalam membuat hubungan kontraktual dengan PPJB memerlukan Notaris untuk meringkai hubungan hukum mereka. Berhubungan dengan PPJB yang menggunakan perjanjian standar/baku adalah karena tujuan utamanya untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, yaitu pengembang dan pembeli. Perjanjian standard/baku tersebut biasanya telah disiapkan oleh pengembang atau pihak yang mewakilinya, dan telah memperhatikan aspek hukum yang terkait dengan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, seperti halnya ketentuan-ketentuan dalam UU Rusun dan peraturan turunannya.

Perjanjian standard/baku juga dapat mempercepat proses transaksi, karena pihak notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak perlu lagi membuat perjanjian dari awal. Jadi perjanjian standard/baku tersebut tetap harus memenuhi prinsip-prinsip hukum yang berlaku, seperti prinsip keadilan berkontrak, sehingga

⁹⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 38.



tidak merugikan salah satu pihak. Merujuk pada norma transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang ada dalam UU Rusun, Pasal 43 menegaskan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris, setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam UU Rusun tersebut. Jasa Notaris dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial itu banyak diminta oleh para pihak yaitu pengembang dan pembeli.

Berdasar perundang-undangan, PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta autentik tertentu. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedang pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota yakni Kepala Kantor Pertanahan setempat.

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta autentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.⁹⁶ Akta jual beli yang dibuat

⁹⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 77.



dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Berdasar Pasal 44 UU Rusun proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB). Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud apabila telah diterbitkan Sertifikat Laik Fungsi dan SHMSRS. PJB dengan AJB terhadap satuan Rumah Susun Komersial dilakukan di hadapan PPAT setempat di mana rumah susun komersial tersebut didirikan.

Beberapa hal yang harus dipatuhi oleh Notaris dan PPAT dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial: *pertama* Verifikasi Dokumen Properti: Notaris dan PPAT harus memverifikasi dokumen properti, termasuk sertifikat hak atas tanah, PBB, dan dokumen lainnya yang terkait dengan properti tersebut, untuk memastikan keaslian dan keabsahan dokumen. *Kedua* memeriksa Legalitas Transaksi: Notaris dan PPAT harus memeriksa legalitas transaksi, termasuk memastikan bahwa pemilik sah dari properti tersebut dan transaksi dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. *Ketiga* menjelaskan Hak dan Kewajiban para pihak: Notaris dan PPAT harus menjelaskan hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, seperti hak dan kewajiban pembeli dan penjual, termasuk jadwal pembayaran dan jadwal penyerahan unit

Keempat menyiapkan Kontrak dan Akta Jual Beli: Notaris dan PPAT harus menyiapkan draft kontrak dan akta jual beli yang lengkap, jelas, dan memuat semua ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak. *Kelima*, memastikan Pembayaran dan Penyerahan Unit: Notaris dan PPAT harus memastikan pembayaran telah



dilakukan sesuai dengan jadwal dan penyerahan unit dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, *keenam*, Notaris dan PPAT harus mencermati SHMSRS yang sah dan memastikan bahwa semua persyaratan administrasi telah dipenuhi sebelum transaksi dilakukan. *Ketujuh*, memberikan Nasihat Profesional: Notaris dan PPAT harus memberikan nasihat profesional kepada klien mereka dan menjelaskan implikasi hukum dari transaksi yang dilakukan, sehingga klien dapat membuat keputusan yang tepat dan meminimalkan risiko hukum di masa depan.

B. Asas dan Norma Pengaturan Bisnis Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial Sesuai Keadilan Berkontrak

1. Asas dan Norma Bisnis Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial

Berdasar Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)⁹⁷ asas diartikan sebagai dasar (sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat), sedang norma⁹⁸ diartikan sebagai aturan, ukuran, atau kaidah yang dipakai sebagai tolok ukur untuk menilai atau memperbandingkan sesuatu. Sudikno Mertokusumo⁹⁹ menyatakan bahwa hakikat kaidah diartikan sebagai peraturan, baik tertulis maupun lisan, yang mengatur bagaimana seyogyanya suatu pihak berbuat atau tidak berbuat agar kepentingan suatu pihak terlindungi dari gangguan atau serangan. Jadi kaedah merupakan pandangan objektif masyarakat tentang apa yang seyogyanya diperbuat atau tidak diperbuat.

⁹⁷ KBBI Daring, "Hasil Pencarian Asas", dalam <https://kbbi.web.id/asas>, diakses pada tanggal 29 November 2022.

⁹⁸ KBBI Daring, "Hasil Pencarian Norma", dalam <https://kbbi.web.id/norma>, diakses pada tanggal 29 November 2022.

⁹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Cetakan Kelima, (Yogyakarta: Liberty, 2007) hlm. 4-5.

Asas hukum dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan konkrit tersebut.¹⁰⁰ Terhadap asas dan norma pengaturan bisnis jual beli rumah susun komersial tentu harus diterapkan sebagaimana mestinya serta dilihat sinkronisasi penerapannya, apakah telah saling bersesuaian. Pengaturan penyelenggaraan pembangunan rumah susun komersial yang diselenggarakan di beberapa daerah tentu menjadi kewenangan pemerintah daerah setempat masing-masing. Pengaturannya melalui peraturan daerah yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan kepentingan umum. Hal tersebut menjadikan pemaknaan terhadap sinkronisasi peraturan menjadi sangat penting.¹⁰¹ Sinkronisasi merupakan penyesuaian berbagai peraturan perundang-undangan terkait pembangunan rumah susun komersial yang telah ada dan yang sedang disusun. Proses sinkronisasi tersebut bertujuan untuk melihat adanya keselarasan antara peraturan yang satu dengan peraturan lainnya. Sinkronisasi dilakukan baik secara vertikal dengan peraturan yang lebih tinggi dan secara horizontal dengan peraturan yang setara, agar substansi yang diatur dalam produk perundang-undangan tidak tumpang tindih, saling melengkapi (suplementer), saling terkait. Semakin rendah jenis pengaturannya, maka semakin detil dan operasional materi muatannya.¹⁰²

Hubungan antara nilai, asas, norma, dan praktik hukum merupakan satu kesatuan yang utuh, dan tidak dapat dipisahkan.

¹⁰⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas...*, op.cit., hlm. 6.

¹⁰¹ Novianto M. Hantoro, "Sinkronisasi dan Harmonisasi Pengaturan Mengenai Peraturan Daerah serta Uji Materi Peraturan Daerah Propinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Bali Tahun 2009-2029", dalam [http://perpustakaan.bappenas.go.id/lontar/file?file-digital/130881-\[_Konten_\]Konten%20C9218.pdf](http://perpustakaan.bappenas.go.id/lontar/file?file-digital/130881-[_Konten_]Konten%20C9218.pdf), diakses pada tanggal 29 November 2022.

¹⁰² Jarot Widya Muliawan, *Konsep 3 in 1 in The Land Acquisition Dalam Perolehan Sertifikasi Tanah Sarusun*, Makalah disampaikan pada Seminar: *Problematika Hukum Rumah Susun di Indonesia*, FH UNAIR, Surabaya, 28 September 2017, hlm. 2-3.

Hakikatnya, esensi hukum adalah konsep hukum sebagai himpunan nilai-nilai, asas-asas, dan norma-norma yang dapat dipaksakan sebagai fungsi untuk mengatur tingkah laku manusia dalam kehidupan bermasyarakat.¹⁰³ Esensi hukum yang meletakkan posisi nilai terlebih dahulu yang kemudian diikuti oleh asas, norma, dan terakhir fakta hukum, memberikan landasan bahwa nilai bersifat subjektif yang memiliki berbagai makna yang tidak dapat disimpulkan. Pada dasarnya nilai berhubungan dengan manusia dan sesuatu yang berguna.¹⁰⁴ Menurut Jeremy Bentham, hukum baru dapat diakui sebagai hukum, jika ia memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya terhadap sebanyak-banyaknya orang.¹⁰⁵

Nilai yang bersifat abstrak kemudian dikristalisasi dan terhimpun ke dalam asas hukum, yang berfungsi sebagai pondasi yang memberikan arah, tujuan, penilaian fundamental, dan tuntutan etis.¹⁰⁶ Asas hukum yang kemudian menjadi landasan atas pembentukan suatu norma hukum yang konkret sehingga dapat diterapkan secara langsung oleh masyarakat (praktik hukum). Jadi, nilai dan asas yang tidak dapat diterapkan secara langsung pada peristiwa hukum konkret,¹⁰⁷ dengan adanya norma hukum dalam bentuk peraturan yang merupakan penjabaran dari nilai dan asas, sehingga dapat mengatur tingkah laku manusia secara faktual.

Berdasar uraian di atas, posisi nilai, asas, norma, dan praktik hukum dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial dapat dilihat dari skema berikut:

¹⁰³ Salman Luthan, "Dialektika Hukum dan Moral dalam Perspektif Filsafat Hukum", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 4 Vol. 19, 2012, hlm. 509.

¹⁰⁴ Elly M. Setiadi, *Ilmu Sosial dan Budaya Dasar*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 120.

¹⁰⁵ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum Legal Theory dan Teori Peradilan dan Judicialprudence*, (Makassar: Kencana, 2007), hlm. 76.

¹⁰⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 47.

¹⁰⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas...*, *op.cit.*, hlm. 23.

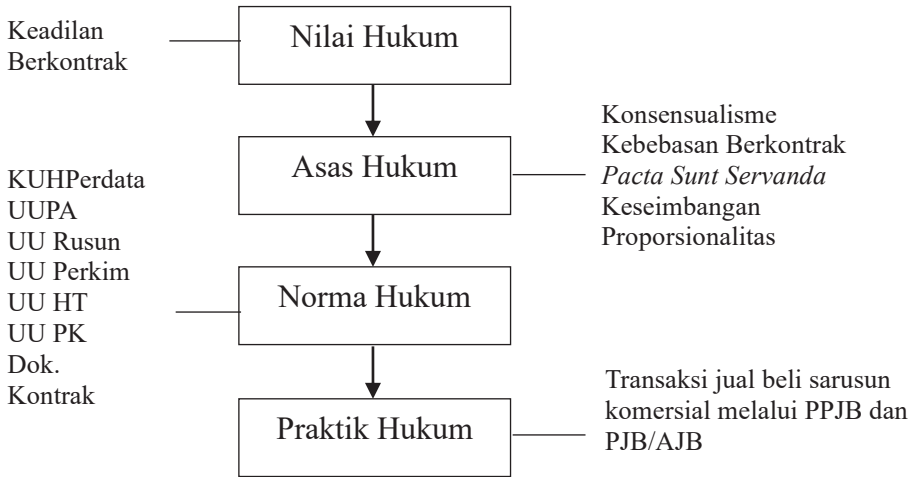


Diagram II.1 Posisi Nilai, Asas, Norma dan Praktik Hukum dalam Bisnis Jual Beli Sarusun Komersial

Keadilan berkontrak ditempatkan pada posisi teratas dalam kategori nilai karena keadilan berkontrak menekankan pada pentingnya perlakuan proporsionalitas dalam berkontrak, sehingga para pihak yang terlibat dalam bisnis jual beli sarusun komersial dapat bertindak dengan integritas dan menjaga keseimbangan kepentingan. Nilai keadilan yang dikonsepsikan untuk memberikan setiap orang apa yang menjadi haknya, merupakan titik tolak dari asas proporsionalitas dalam hubungan kontraktual yang merupakan perwujudan dari doktrin keadilan berkontrak.

Nilai keadilan berkontrak yang secara bertimbal balik terkristalisasi ke dalam asas-asas hukum dalam bisnis jual beli sarusun komersial di antaranya asas konsensualisme, kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda*, keseimbangan dan proporsionalitas. Asas-asas tersebut kemudian tercermin dalam norma hukum atau peraturan yang selanjutnya menjadi landasan atau dasar hukum yang



mengatur perbuatan dilaksanakannya transaksi jual beli sarusun komersial oleh para pihak.

Berdasar uraian di atas, dalam bisnis jual beli sarusun komersial untuk pembuatan PPJB (dalam bentuk akta notaril atau di bawah tangan), maka PPJB dilahirkan pada saat tercapainya sepakat mengenai barang dan harga (Pasal 1320 KUHPdata), sedang PJB/AJB tidak cukup hanya adanya kata sepakat melainkan diperlukan penyerahan secara nyata berdasar akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT, untuk kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan atas dasar AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Adanya kesepakatan maka lahir jual beli yang sah dan mengikat sesuai asas konsensualisme, sebagai perwujudan asas kebebasan berkontrak. Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian, yang kemudian berkaitan dengan Pasal 1338 KUHPdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (*asas pacta sunt servanda*). Oleh karena itu posisi nilai, asas, norma, dan fakta hukum dalam bisnis jual beli satuan rumah susun komersial adalah satu kesatuan yang saling mempengaruhi dan *inherent*. Antara nilai, asas, norma, dan praktik hukum hakikatnya merupakan esensi hukum, berfungsi mengatur hubungan hukum bisnis jual beli satuan rumah susun komersial.

2. Konstruksi Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial Berdasar UUPA, UU Perkim, dan UU Rusun

Transaksi jual beli satuan rumah dan rumah susun komersial, secara normatif di Indonesia telah diatur Pemerintah dalam peraturan perundang-undangan, yaitu: UUPA, UU Perkim, UU Rusun beserta peraturan pelaksanaannya. Pengalihan hak milik benda merupakan tujuan Perjanjian Jual Beli. Objek jual beli dalam transaksi ini adalah benda (unit satuan rusun komersial) terkait dengan hak atas tanah, yang tunduk pada hukum adat sebagai diatur UUPA. Jual beli sebagai



penerapan pengalihan hak, tunduk pada hukum adat, harus mencermati dua hal yaitu:¹⁰⁸

- a. Peralihan Hak harus bersifat kontan dan terang, maksudnya penjual menyerahkan barang sesuai harga yang disepakati, dan langsung menerima uang, sedang pembeli langsung menerima barangnya serta harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dengan disaksikan oleh para saksi.
- b. Adanya jaminan dari kepala suku/masyarakat hukum/desa agar hak-hak ahli waris, para tetangga (*burenrecht*) dan sesama anggota suku (*naastingsrecht*) tidak dilanggar apabila tanah haknya akan dialihkan, baik dijual lepas, dijual tahunan atau dijual gadai. Apabila transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak ada dukungan (jaminan) dari kepala suku/masyarakat hukum/desa, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan berlaku bagi pihak ketiga

UU Perkim dan UU Rusun berikut aturan pelaksanaannya juga mengatur mengenai transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. UU Perkim Pasal 42 menegaskan bahwa rumah tunggal, deret dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Perjanjian pendahuluan jual beli dimaksud dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Ketentuan ini selaras dengan UU Rusun, Pasal 43 ayat (2).

¹⁰⁸ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti, Teori, Contoh dan Aplikasi*, (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2010), hlm. 50.



Penjelasan Pasal 42 UU Perkim,¹⁰⁹ menegaskan yang dimaksud perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Hal yang diperjanjikan adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kavling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli berdasar UU Perkim Pasal 42 ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri. Peraturan Menteri dimaksud terwujud dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, sebagai aturan pelaksana dari PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Alasan Permen ini ditetapkan adalah untuk mengoptimalkan pengaturan mengenai PPJB sarusun berdasar ketentuan Pasal 42 ayat (3) UU Perkim dan Pasal 43 UU Rusun, namun kemudian Permen ini dicabut dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁰⁹ Periksa juga penjelasan UU Rusun, Pasal 43 ayat (1) huruf d dan e.

Rasio legis dari pengaturan rumah susun, berikut dijabarkan alur periodisasi pengaturan rumah susun sebagaimana tertera dari bagan di bawah ini:

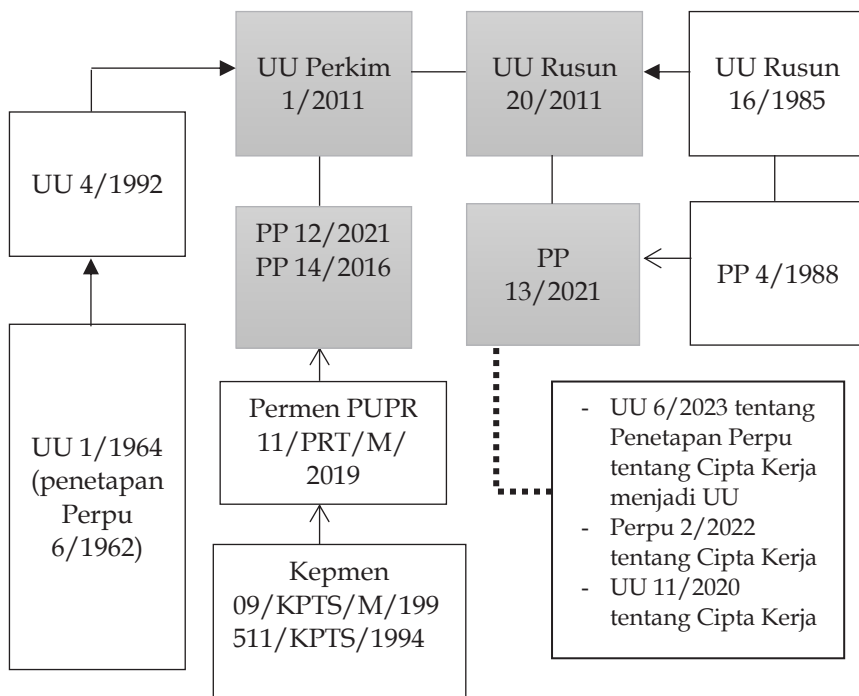


Diagram II.2 Bagan Periodisasi Pengaturan Rumah Susun

Norma dalam UU Perkim dan UU Rusun dapat digambarkan dalam tabel mengenai pasal-pasal penting menyangkut transaksi jual beli satuan rumah susun komersial sebagai berikut:



Tabel II.2 Norma PPJB, Larangan dan Sanksi dalam
 Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial

No	UU No 1 Thn 2011 Ttg Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perkim)	UU No 20 Thn 2011 Ttg Rumah Susun (UU Rusun)
1	<p>Bagian Keempat Paragraf 2 Pembangunan Rumah. Pasal 42:</p> <p>(1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(2) Perjanjian Pendahuluan Jual beli sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. status pemilikan tanah b. hal yang diperjanjikan c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk d. ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dan e. keterbangunan perumahan paling 	<p>Bab V Bagian ketujuh Pemasaran dan Jual beli Rumah Susun. Pasal 42:</p> <p>(1) Pelaku Pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.</p> <p>(2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud ayat (1), pelaku pembangunan sekurang kurangnya harus memiliki:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. kepastian peruntukan ruang b. kepastian hak atas tanah c. kepastian status penguasaan rumah susun. d. perizinan pembangunan rumah susun, dan



No	UU No 1 Thn 2011 Ttg Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perkim)	UU No 20 Thn 2011 Ttg Rumah Susun (UU Rusun)
	<p>sedikit 20% (dua puluh persen)</p> <p>(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.</p>	<p>e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari Lembaga penjamin.</p> <p>(3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang diperjanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.</p> <p>Pasal 43:</p> <p>(1) Proses Jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.</p> <p>(2) PPJB sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan setelah</p>

No	UU No 1 Thn 2011 Ttg Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perkim)	UU No 20 Thn 2011 Ttg Rumah Susun (UU Rusun)
		<p>memenuhi persyaratan atas:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Status kepemilikan tanahb. Kepemilikan IMBc. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umumd. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dane. Hal yang diperjanjikan. <p>Pasal 44:</p> <ol style="list-style-type: none">(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 ayat (1) apabila telah diterbitkan:<ol style="list-style-type: none">a. Sertifikat Laik Fungsi, dan



No	UU No 1 Thn 2011 Ttg Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perkim)	UU No 20 Thn 2011 Ttg Rumah Susun (UU Rusun)
		b. SHM Sarusun atau SKBG sarusun.
2	LARANGAN DAN SANKSI	LARANGAN DAN SANKSI
	<p>Larangan:</p> <p>Pasal 45: Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).</p> <p>Pasal 138: Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 45.</p> <p>Sanksi Administratif:</p>	<p>Larangan:</p> <p>Pasal 97: Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2)</p> <p>Pasal 98: Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan, ataub. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian

No	UU No 1 Thn 2011 Ttg Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perkim)	UU No 20 Thn 2011 Ttg Rumah Susun (UU Rusun)
	<p>Pasal 150:</p> <p>(1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan Kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 (1), 29 (1), 30 (2), 34 (1,2), 36 (1,2), 38 (4), Pasal 45, 47 (2,3,4), Pasal 49 (2), 63, 71 (1), Pasal 126 (2), Pasal 134, 135 dan 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145 atau Pasal 146 (1) dikenai sanksi administratif.</p> <p>(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Peringatan tertulis b. Pembatasan kegiatan pembangunan c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan 	<p>sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2).</p> <p>Sanksi Administratif:</p> <p>Pasal 108:</p> <p>(1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. peringatan tertulis; b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha; c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun. e. pengenaan denda administratif, f. pencabutan IMB



No	UU No 1 Thn 2011 Ttg Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perkim)	UU No 20 Thn 2011 Ttg Rumah Susun (UU Rusun)
	<p>e. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel)</p> <p>f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu</p> <p>g. Pembatasan kegiatan usaha</p> <p>h. Pembekuan izin mendirikan bangunan</p> <p>i. Pencabutan izin mendirikan bangunan</p> <p>j. Pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah</p> <p>k. Perintah pembongkaran bangunan rumah</p> <p>l. Pembekuan izin usaha</p> <p>m. Pencabutan izin usaha</p> <p>n. Pengawasan</p> <p>o. Pembatalan izin</p> <p>p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu</p> <p>q. Pencabutan insentif</p> <p>r. Pengenaan denda administrative, dan/atau</p> <p>s. Penutupan lokasi</p> <p>(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara dan</p>	<p>g. pencabutan sertifikat laik fungsi</p> <p>h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun'</p> <p>i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun, atau</p> <p>j. pencabutan izin usaha</p> <p>(2) Pengenaan sanksi administrative sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.</p> <p>(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam peraturan pemerintah.</p> <p>Ketentuan pidana:</p>



No	UU No 1 Thn 2011 Ttg Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perkim)	UU No 20 Thn 2011 Ttg Rumah Susun (UU Rusun)
	<p>mekanisme pengenaan sanksi administrative sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.</p> <p>Ketentuan Pidana: Pasal 151: (1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun Kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan</p>	<p>Pasal 109: Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (duapuluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp 20.000.000.000,00 (duapuluh miliar rupiah)</p> <p>Pasal 110: Pelaku pembangunan yang membuat PPJB: a. Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan, atau b. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana</p>



No	UU No 1 Thn 2011 Ttg Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perkim)	UU No 20 Thn 2011 Ttg Rumah Susun (UU Rusun)
		dimaksud Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Berikut dijabarkan mengenai pengaturan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang dibandingkan antara peraturan yang berlaku dengan model yang ditawarkan yakni pengaturan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, sebagai berikut:

Tabel II.3 Fakta dalam Praktik Pemasaran dan Penjualan Satuan Rumah Susun Komersial dan Usulan Konstruksi Perubahan

No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
1.	Pemasaran, Pada praktik di lapangan, pemasaran rumah susun komersial sebelum pembangunan	Pasal 42 (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum	Perlu adanya perubahan dengan menambahkan ketentuan norma yakni berkenaan dengan aturan



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
	<p>dilaksanakan sering dilakukan oleh pengembang. Strategi pemasaran yang dilaksanakan adalah dengan menampilkan iklan, promosi, desain bangunan, beserta janji-janji yang disampaikan agen atau pelaku usaha untuk menarik minat pasar. Tidak hanya dari segi ekonomis, strategi dengan menargetkan sisi psikologis konsumen oleh pengembang sering kali membuat konsumen yang awam tentang peraturan yang</p>	<p>pembangunan rumah susun dilaksanakan. (2) pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun;</p>	<p>pemasaran, berupa iklan, promosi, atau janji-janji, yang pada saat ini ketentuan mengenai promosi atau iklan hanya diatur dalam UU Perlindungan Konsumen.¹¹⁰ Ketentuan mengenai promosi rumah susun komersial sebelum pembangunan dilaksanakan, yang dilakukan oleh pengembang dan/atau agen pemasarannya harus dinormakan dalam peraturan perundang-</p>

¹¹⁰ Periksa Pasal 8, 9, 12, 16 UU Perlindungan Konsumen.

No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
	<p>berkaitan dengan jual beli rumah susun komersial menjadi dirugikan. Praktik pemasaran tersebut dalam <i>pre project selling</i>/PPS adalah dengan membuat surat pemesanan yang diikuti dengan <i>booking fee</i> atas unit apartemen. Konsumen yang menandatangani surat pesanan (dengan membayar <i>booking fee</i>), diartikan menyetujui penawaran yang diberikan pengembang meskipun hanya berupa sebuah perancangan, ilustrasi dari unit rumah susun</p>	<p>dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.</p> <p>(3) Pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.</p>	<p>undangan, yang secara implementatif diteruskan ke dalam peraturan daerah masing-masing.</p> <p>Norma lainnya adalah ketentuan mengenai kelayakan untuk melakukan promosi. Artinya adalah pengembang tidak diperbolehkan untuk melakukan promosi atas dasar atau alasan apapun sebelum syarat-syarat dalam UU Rusun telah dipenuhi [Pasal 42 ayat (2), yakni memenuhi proses perizinan berupa izin</p>



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
	<p>komersial. Umumnya, <i>booking fee</i> yang telah dibayarkan oleh konsumen tidak dapat ditarik kembali, atau tidak dapat kembali secara penuh. Meskipun ternyata diketahui, bahwa pengembang saat melakukan pemasaran dan menandatangani surat pesanan bersama konsumen belum memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pada tahap pemasaran unit rumah susun komersial yang</p>		<p>prinsip, dokumen lingkungan, IMB/PBG, SLF, dan Pertelaan]. Maka untuk menguji kelayakan pengembang diperbolehkan tidaknya melakukan promosi sebelum pembangunan dilaksanakan, memerlukan persetujuan dari badan khusus yang dibentuk oleh pemerintah daerah masing-masing yang bertugas mengawasi dan memberikan izin terkait semua kegiatan mulai dari pembangunan</p>

No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
	<p>diatur dalam UU Rusun tidak secara tegas menyebutkan nomenklatur surat pesanan unit. Namun penyebutan perjanjian tersebut dibebaskan berdasar prinsip kebebasan berkontrak. UU Rusun pada Pasal 42 menggarisbawahi bahwa segala sesuatu yang dijanjikan pelaku usaha atau agen pemasaran adalah mengikat sebagai PPJB bagi para pihak. Faktanya ketentuan ini belum</p>		<p>hingga serah terima unit rumah susun komersial dilakukan. Sehingga peran aktif pemerintah dalam PPS dapat diwujudkan melalui pendaftaran penjualan oleh pelaku usaha atau membentuk lembaga khusus pengawasan rusun.¹¹¹ Pertelaan merupakan syarat mutlak yang wajib dimiliki karena pertelaan menjadi data gambar mendasar yang digunakan untuk</p>

¹¹¹ Liliana Tedjosaputro, "Satuan Rumah Susun (Sarusun) yang Belum Bersertifikat terhadap Pembeli", *Jurnal Spektrum*, Vol. 15 No. 2, 2018, hlm. 319-336.



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
	<p>memberikan perlindungan hukum khususnya bagi konsumen, karena dalam beberapa kasus, pengembang pada saat melaksanakan pemasaran dan melakukan surat pesanan unit belum memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 42 ayat (2) UU Rusun. Mengenai saat pemasaran seringkali tidak didampingi dengan dokumen pertelaan (gambar, uraian), namun yang dijadikan dasar adalah gambar arsitek yang secara fungsi</p>		<p>memisahkan kepemilikan, membayar pajak, iuran, dan lain-lain. Norma selanjutnya yang harus diganti adalah berkenaan dengan perjanjian berupa surat pesanan unit¹¹² yang dibuat di bawah tangan. Disebabkan banyaknya kasus mengenai konsumen yang dirugikan karena klausula dalam surat pesanan unit yang dibuat di bawah tangan, ternyata tidak sesuai dengan klaim atau janji-janji yang</p>

¹¹² Periksa Pasal 22 PP Nomor 12/2021.



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
	digunakan untuk pembangunan bukan penjualan.		disampaikan oleh agen atau pelaku usaha kepada konsumen. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Walaupun surat pesanan unit mengikat bagi kedua belah pihak, namun karena berbentuk di bawah tangan, maka kekuatannya sebagai alat bukti hanya sepanjang jika para pihak mengakuinya, dan pengadilan



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
			<p>masih memerlukan alat bukti lain untuk membuktikan kebenaran materilnya. Oleh karena itu, agar perlindungan hukum kepada konsumen tercapai sebagaimana yang dicita-citakan, maka setidaknya dalam pembuatan perjanjian berupa surat pesanan unit sebelum pembangunan rumah susun komersial dilakukan adalah dengan melibatkan pejabat yang berwenang yakni</p>



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
			Notaris dalam hal mengkonstatir perbuatan hukum para pihak yakni janji-janji yang disepakati para pihak untuk dilaksanakan, ke dalam surat pernyataan yang mempunyai kekuatan pembuktian autentik.
2.	Penjualan, Transaksi jual beli pada saat satuan rumah susun belum selesai dibangun dapat dilakukan dengan membuat PPJB. Bentuk PPJB dengan akta di bawah tangan dalam standar baku.	Pasal 43 (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.	Pemerintah harus mengambil bagian atau intervensi dalam proses pengawasan transaksi jual beli sarusun komersial. Pada tahap ini, transaksi jual beli sarusun komersial yang



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
	<p>Umumnya transaksi pada saat ini mempunyai risiko minimal. Namun perbuatan hukum tersebut bukan berarti tanpa masalah. Salah satunya adalah kasus saat pengembang atau pelaku usaha berbentuk badan hukum yang diputus pailit. Jika hal ini terjadi, maka status pembeli rumah susun komersial berkedudukan sebagai kreditor. Bila pun konsumen telah membayar lunas harga unit yang dipesannya, namun unit rumah susun yang belum</p>	<p>(2) 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</p> <p>(1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan</p>	<p>belum selesai dibangun, dinormakan dengan membuat PPJB yang dapat dibuat di hadapan Notaris. Artinya para pihak diberi kebebasan untuk memilih bentuk kontrak PPJB yang dibuat di bawah tangan atau autentik. Namun, menyadari risiko yang sering terjadi dalam pelaksanaan PPJB, maka seharusnya dinormakan bahwa pembuatan PPJB harus dibuat secara notariil. Notaris sebagai</p>



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
	<p>diserahterimakan tersebut dikategorikan sebagai harta pailit debitor (pengembang). Transaksi jual beli rumah susun komersial yang dilakukan setelah pembangunan selesai dilakukan, memang tidak dijelaskan secara terang dalam UU Rusun namun, ada kondisi bangunan yang sudah terbangun pun tidak memiliki dokumen pertelaan berupa gambar dan uraian. Penjualan setelah pembangunan umumnya minim</p>	<p>melalui akta jual beli (AJB); (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan: Sertifikat Laik Fungsi; dan SHM sarusun atau SKBG sarusun</p>	<p>pejabat umum yang mempunyai kewenangan tertentu dalam bidang keperdataan, mempunyai kualifikasi dalam merumuskan atau mengkonstatir, mengetahui dengan hukum-hukum yang berlaku yang berkaitan dengan pembuatan hukum para pihak yakni transaksi jual beli rumah susun komersial, sehingga klausula kontrak PPJB¹¹³ yang biasanya dibuat dalam standar baku,</p>

¹¹³ Periksa Pasal 18 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen.



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
	<p>risiko, sehingga tidak adanya penjelasan Pasal pada tahap ini karena memang minimnya sengketa atau konflik yang mungkin terjadi.</p>		<p>dapat ditinjau oleh Notaris agar tidak memuat klausula yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan terkait, atau cenderung lebih berpihak kepada salah satu pihak. Berhubungan dengan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pengembang sebelum membuat PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 43 UU Rusun, dengan tetap melihat Pasal 97, 98 , 110 UU Rusun. Maka efektivitas dari keberlakuan</p>



No.	Fakta dalam Praktik	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Usulan Konstruksi Perubahan
			ketentuan tersebut memerlukan suatu badan khusus yang menangani setiap hal terkait dengan rumah susun (komersial), yang agar lebih efisien dan implementatif sebaiknya berkedudukan di daerah, yang kemudian menjadi norma atau kebijakan di yurisdiksi daerah atau provinsi masing-masing.



3. Perspektif Islam atas Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial

Istilah dalam Al-Qur'an berkenaan dengan perjanjian ada dua,¹¹⁴ yaitu kata akad (*al-aqadu*) dan kata *'ahd* (*al-ahdu*). Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti kata perikatan atau perjanjian,¹¹⁵ kata kedua dalam Al-Qur'an diartikan masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian¹¹⁶ Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif mulai diberlakukan.¹¹⁷ Ahmad Azhar Basyir mendefinisikan akad sebagai perikatan antara ijab-qabul dari pihak pertama yang menyatakan perikatan yang diinginkannya dan pernyataan pihak kedua untuk menerimanya dengan cara yang dibenarkan syara yang menetapkan adanya akibat hukum pada objeknya.¹¹⁸

Perjanjian jual beli dalam hukum Islam, berdasar Al-Qur'an, dapat ditemui dalam QS. Al-Baqarah (2): 275: "...yang demikian itu disebabkan mereka berkata (berpendapat) sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah membolehkan jual beli dan mengharamkan riba...".¹¹⁹ QS. An-Nisaa' (4):29, "hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu

¹¹⁴ Mariam Darus Badruzaman (et.all), *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2001), hlm. 247

¹¹⁵ Lihat Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1

¹¹⁶ Lihat Al-Qur'an Surat An-Nahl ayat 91 dan Al-Isra' ayat 34

¹¹⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 23.

¹¹⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 65.

¹¹⁹ Dewan Penerjemah Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: CV Toha Putra, 1989), hlm. 69

membunuh dirimu, sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu.¹²⁰

Perjanjian jual beli dalam hukum Islam ini, dalam akadnya terdapat tiga unsur yang terkandung, sebagai berikut:¹²¹

a. Pertalian *ijab qobul*,

Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujib*) untuk melakukan sesuatu. *Kabul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujib* tersebut oleh pihak lainnya (*qaabil*), *ijab* dan *kabul* ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan.

b. Dibenarkan oleh *syara'*

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariah atau hal-hal yang diatur Allah SWT dalam Al Quran dan hadits. Pelaksanaan akad, tujuan akad maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan syariah. Apabila bertentangan dengan syariah mengakibatkan akad tidak sah.

c. Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya,

Bahwa *akad* merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekwensi hak dan kewajiban yang mengikat pihak-pihak.

Perjanjian jual beli di dalam hukum Islam ini terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Rukun adalah hal yang harus dipenuhi untuk syarat sahnya suatu pekerjaan,¹²² dan syarat adalah ketentuan

¹²⁰ *Ibid*, hlm. 122.

¹²¹ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cetakan Kesatu, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 76-77.

¹²² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi keempat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 1187



yang harus dipenuhi, diindahkan dan dilakukan.¹²³ Rukun dan syarat dalam syariah sama-sama menentukan sah tidaknya suatu transaksi.¹²⁴ Secara definisi rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu. Syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum *syar'i* dan ia berada di luar hukum itu sendiri yang ketiadaannya menyebabkan hukumpun tidak ada. Rukun dan syarat dalam transaksi jual beli adalah:

- a. Penjual dan pembeli, syarat penjual dan pembeli adalah sama dengan syarat subjek akad pada umumnya.
- b. Uang dan benda yang dibeli, syaratnya yaitu suci (barang najis tidak sah dijual dan tidak boleh dijadikan uang untuk dibelikan. Syarat berikutnya bahwa barang itu dapat diserahkan dan merupakan kepunyaan penjual, serta diketahui penjual maupun pembeli dan sifatnya jelas, tidak mengecoh antara pihak-pihak.
- c. Lafal ijab dan kabul dari penjual dan pembeli, jadi jual beli itu dilakukan suka sama suka.

Transaksi jual beli satuan rumah susun komersial ini apabila dilihat dari pandangan profetik Islam, dapat dimasukkan dalam perjanjian jual beli dalam bentuk khusus. Bentuk khusus dimaksud contohnya:

- a. perjanjian *murabahah* (suatu jual beli yang dibenarkan oleh syariah) yaitu pembelian oleh satu pihak kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap satu barang dengan keuntungan atau

¹²³ *Ibid*, hlm. 1368

¹²⁴ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 47

tambahan harga yang transparan, yang dapat dilakukan dengan institusi perbankan syari'ah.

- b. *As Salam/As Salaf* (jual beli dengan pembayaran dimuka), dalam transaksi jual beli rumah susun komersial objek diserahkan dikemudian hari, pembayaran dilakukan dimuka pada saat membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Praktik jual beli dalam Islam termasuk ke dalam perbuatan *muamalat*, yang berasal dari kata '*amala, yu'amilu, mu'amalatan* yang berarti melakukan transaksi dengan orang lain dalam jual beli dan semacamnya. Perbuatan *muamalat* harus didasarkan pada persetujuan dan kerelaan kedua belah pihak,¹²⁵ sebagaimana tertera dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Berkenaan dengan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial di Indonesia, tindakan penyampaian janji tersebut umumnya mulai dilakukan oleh pengembang pada tahap pemasaran, melalui iklan atau promosi. Promosi satuan rumah susun komersial sering kali hanya berdasar gambar, desain, atau ilustrasi disertai janji-janji yang menargetkan sisi psikologis calon konsumen agar melanjutkan transaksi dengan membuat surat pesanan dan membayar

¹²⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 2-6.



booking fee (ijab dan kabul terjadi, sehingga menimbulkan perikatan). Meskipun pada banyak kasus yang terjadi, pemberian informasi pada promosi dan iklan rusun tersebut tidak transparan, dan cenderung menjadi iklan yang menyesatkan. Merujuk pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),¹²⁶ kata “menyesatkan” diartikan sebagai membawa ke jalan yang salah, menyebabkan keliru (salah), sedangkan “iklan” diartikan sebagai berita pesanan untuk mendorong, membujuk khalayak ramai agar tertarik pada jasa atau barang yang ditawarkan, dipasang di dalam media massa atau di tempat umum.

Pemasaran yang dilakukan melalui promosi dengan mengandung iklan yang menyesatkan, agar kemudian konsumen tertarik dan melanjutkan transaksi disebabkan iklan tersebut, sehingga pelaku usaha mendapatkan keuntungan yang besar. Berdasar Pasal 1321 KUHPerdara bahwa tiada kesepakatan yang memiliki kekuatan jika diberikan karena mengandung cacat kehendak (kekhilafan, paksaan, atau penipuan). Pasal 1328 KUHPerdara dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian apabila salah satu pihak melakukan penipuan yang menyebabkan pihak lainnya tidak akan mengadakan perjanjian tanpa adanya tipu muslihat.¹²⁷ Penipuan adalah tindakan yang dilakukan sebelum perjanjian dibuat yang sengaja dimaksudkan untuk membuat pihak lainnya menandatangani perjanjian. Kontrak yang mempunyai unsur penipuan berakibat kontrak itu dapat dibatalkan bila pihak yang merasa dirugikan menuntut ke pengadilan.¹²⁸

Aspek hukum Islam dalam hal pemasaran atau promosi suatu objek yakni satuan rumah susun komersial yang apabila promosi tersebut mengandung iklan yang menyesatkan atau tidak benar, maka

¹²⁶ KBBI Daring, “Hasil Pencarian Menyesatkan”, dalam <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada tanggal 13 Februari 2023.

¹²⁷ Periksa juga Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana tentang penipuan.

¹²⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama*, (Yogyakarta: UII Press, 2013), hlm.217-225.

dapat dikategorikan sebagai penipuan, dan dihukumi haram.¹²⁹ Menurut Badaran Abu Aini Adran, penipuan dari kata *tahgrir* adalah suatu pernyataan satu pihak ke pihak lainnya yang membuat mereka menandatangani kontrak dengan harapan mendapatkan keuntungan, tetapi yang terjadi adalah sebaliknya. Majallah menambahkan bahwa *taghrir* termasuk pada gambaran yang melekat pada objek transaksi yang diinfokan kepada pembeli dengan penjelasan yang tidak jelas. Penipuan dengan akar kata *tadlis* terbagi menjadi tiga bentuk, yakni pertama *tadlis fi'li* (penipuan yang sesungguhnya) adalah pernyataan yang memberikan gambaran tidak nyata atau deskripsi palsu tentang suatu objek; kedua, *tadlis qawli* (penipuan secara verbal) adalah pernyataan kebohongan yang dilakukan salah satu pihak kepada pihak lain agar menutup atau mengadakan kontrak; dan ketiga, *tadlis bi kitman al-haqiqah* (penipuan terselubung) adalah menyembunyikan cacat mengenai objek.¹³⁰

Apabila terjadi ketidaksesuaian antara promosi dengan sifat barang maka konsumen mempunyai dua hak yaitu hak *khiyar'aib* akibat tindakan *tadlis* yakni hak untuk membatalkan atau melanjutkan transaksi karena menyembunyikan cacat barang; dan hak *khiyar ar-ru'yah* yakni hak *khiyar* terhadap konsumen saat akad berlangsung ia tidak menyaksikan barang tersebut.¹³¹ Prinsip umum dalam hukum perjanjian Islam bahwa tidak seorang pun terikat kepada persetujuan yang dibuat berdasarkan keterpaksaan. Sebelum melaksanakan kontrak, hukum Islam memastikan bahwa para pihak dalam keadaan bebas, dan sukarela untuk membuat kontrak. Asas keadilan bermakna bahwa hubungan bisnis tidak boleh mengandung unsur penipuan,

¹²⁹ Syabbul Bahri, "Hukum Produk dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Episteme*, Vol. 8 No.1, 2013, hlm. 145

¹³⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia...*, *op.cit.*, hlm. 262-264.

¹³¹ Muhamad Alimin, *Etika dan Perlindungan Konsumen dalam Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: BPFE, 2004), hlm. 203-204.



penindasan, dan penyalahgunaan keadaan.¹³² Sinergitas asas keadilan dan asas kebebasan berkontrak yang menjadi satu kesatuan dalam asas keadilan berkontrak, akan menjadikan suatu transaksi jual beli sarusun komersial dengan para pihaknya berada pada posisi kedudukan hukum yang seimbang. Oleh karenanya pemenuhan syarat-syarat melakukan promosi yang terbebas dari cacat kehendak (penipuan), dan pelaksanaan perjanjian dengan para pihak bersikap tanggungjawab untuk menjaga kepercayaan (pelaksanaan akad jual beli). Allah berfirman dalam Al-Qur'an Surah An-Nahl: 91, bahwa:

“...tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.”

Al-Qur'an Surah Al-Isra: 35, Allah SWT memerintahkan untuk menyempurnakan takaran apabila menakar, dan menimbang dengan timbangan yang benar. Keadilan berkontrak berdasar nilai profetik Islam berarti menekankan untuk memberikan ukuran yang tepat dan tidak melakukan penipuan dalam bertransaksi. Artinya hak dan kewajiban para pihak dalam berkontrak harus dibuat secara proporsional dengan ukuran yang tepat. Ukuran yang tepat dalam pembagian manfaat dan beban risiko para pihak dapat diterapkan bila para pihak saling bersikap jujur dan beriktikad baik. Adanya larangan yang diatur dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa: 29 (telah disebutkan sebelumnya), menandakan bahwa keadilan berkontrak yang terkandung dalam nilai-nilai profetik Islam yakni untuk tidak melakukan penipuan, penyalahgunaan kedudukan/kewenangan/kekuasaan, kecurangan dalam bertransaksi dengan pihak lain.

¹³² Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 134.

Keadilan berkontrak berdasar nilai-nilai Islam profetik dalam jual beli, ada pada makna keadilan dalam perikatan. Yusuf Qardhawi¹³³ mengemukakan bahwa dalam Al-Quran Surah Al-Hadid: 25, Allah berfirman: “...Kami turunkan bersama mereka Al-Kitab dan Neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan.” Keadilan dimaksudkan sebagai keseimbangan antar potensi individu yang meliputi moral dan materiil, hubungan individu dengan masyarakat, maupun antar masyarakat yang berlandaskan syariah Islam. Keadilan ini dalam hal bahwa para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku benar dari mulai pernyataan kehendak, dan memenuhi semua kewajiban dan perjanjian yang telah dibuat.¹³⁴

C. Pedoman Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial Berperspektif Keadilan Berkontrak

Model pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang berperspektif keadilan berkontrak dapat dibentuk dengan mempertimbangkan: (1) Kepastian Hukum, yakni berkenaan dengan aspek hukum yang jelas dan pasti. Hal ini termasuk memastikan bahwa kontrak jual beli satuan rumah susun tersebut dibuat dengan mengikuti hukum dan peraturan yang berlaku, serta mengikuti prinsip-prinsip syarat sahnya kontrak; (2) Keterbukaan dan Keterlibatan Para Pihak, bahwa para pihak yang terkait dengan transaksi dilibatkan secara aktif dalam proses pembuatan kontrak. Ini termasuk mengadakan pertemuan antara pembeli, penjual/pengembang, dan (jika memungkinkan perwakilan pemerintah setempat, yang berwenang mengawasi proses transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, dan Notaris sebagai pihak berkompoten membuat kontrak) untuk membahas ketentuan-

¹³³ Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, diterjemahkan oleh Dindin Hafidhuddin et. al, Cetakan Kesatu, (Jakarta: Robbani Press, 1997), hlm. 396.

¹³⁴ Gemala Dewi et.al, *op.cit*, hlm. 28.



ketentuan penting dalam kontrak. (3) Keadilan dalam Penentuan Harga, yakni dengan memastikan bahwa harga satuan rumah susun yang ditawarkan adil dan wajar, dengan mempertimbangkan kondisi pasar yang sedang berlangsung dan nilai properti yang sebenarnya. (4) Perlindungan Konsumen, bahwa konsumen dilindungi dari praktik-praktik bisnis yang tidak etis, termasuk penipuan atau hal-hal yang merujuk pada tindakan cacat kehendak. Hal ini dapat dilakukan melalui ketentuan kontrak yang jelas dan peraturan yang ketat terhadap praktik-praktik bisnis yang merugikan konsumen; dan (5) Ketersediaan Informasi, yakni harus memastikan bahwa para pihak terkait dengan transaksi tersebut memiliki akses terhadap informasi yang lengkap dan akurat mengenai properti yang ditawarkan, serta ketentuan-ketentuan dalam kontrak jual beli. Hal ini dapat dilakukan melalui penyediaan dokumen-dokumen penting dan transparansi dalam proses transaksi, yang dimula dari masa penawaran/pemasaran hingga unit diserahkan.

1. Pedoman Pemasaran Satuan Rumah Susun Komersial

Pasal 42 UU Rusun mengatur bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Pemasaran yang dilakukan sebelum rumah susun komersial dibangun, sering dilakukan oleh pengembang dengan cara menampilkan iklan, promosi, desain bangunan, dan janji-janji yang bersifat memikat bagi para calon konsumen. Praktik pemasaran yang dilakukan pengembang bila berhasil akan membuat target yakni konsumen untuk membuat surat pesanan unit yang diikuti dengan pembayaran booking fee. Adakalanya promosi dengan iklan melalui media cetak dan elektronik, ataupun berupa janji-janji yang disampaikan pelaku usaha/pengembang atau agen pemasaran kepada konsumen tidak diberikan secara jelas dan komprehensif. Tindakan yang dilakukan oleh pengembang semata-mata dengan

tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang besar. Ketidakjelasan informasi atau kesengajaan untuk menyembunyikan fakta mengenai kondisi dan keadaan objek jual beli (satuan rumah susun komersial) dari konsumen pada saat pemasaran, membuat konsumen tidak mendapatkan perlindungan hukum karena hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang jelas dan benar tidak dipenuhi.

Berdasar Pasal 1321 KUHPerdara bahwa tiada kesepakatan yang memiliki kekuatan jika diberikan karena mengandung cacat kehendak (kekhilafan, paksaan, atau penipuan). Pasal 1328 KUHPerdara dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian apabila salah satu pihak melakukan penipuan yang menyebabkan pihak lainnya tidak akan mengadakan perjanjian tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan adalah tindakan yang dilakukan sebelum perjanjian dibuat yang sengaja dimaksudkan untuk membuat pihak lainnya menandatangani perjanjian. Oleh karena tindakan konsumen yang membuat surat pesanan dan membayar *booking fee* adalah karena ekspektasi pada tawaran dan janji-janji dari pengembang atau agen pada saat pemasaran satuan rumah susun komersial. Agar tercipta suatu bentuk perlindungan hukum diperlukan suatu model yang menjadi pedoman dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak khususnya pada tahap pemasaran agar terwujud hubungan kontraktual yang berimbang.



Tabel II.4 Pedoman Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun
 Komersial pada Fase Pemasaran

Dasar Hukum	Pedoman dan Usulan Rekonstruksi pada Fase Pemasaran
UU Rusun 20/2011	<p style="text-align: center;">Pengembang</p> <p>Pedoman: Pada saat melakukan promosi atau pemasaran, pastikan telah memenuhi dokumen perizinan (izin prinsip, dokumen lingkungan, PBG, SLF, dan pertelaan) sebagaimana diatur Pasal 42 UU Rusun yakni berkenaan dengan 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.</p> <p>Usulan Rekonstruksi: Setiap hal yang dijanjikan pengembang atau agen penjualan pada saat pemasaran sarusun komersial dalam Pasal 42 UU Rusun, mengikat sebagai PPJB bagi para pihak. Maka dalam hal ini harus ada ketentuan yang berkenaan dengan aturan pemasaran di dalam amandemen UU Rusun.</p> <p>Oleh karena itu, ketentuan mengenai promosi satuan rumah susun komersial sebelum pembangunan dilaksanakan, yang dilakukan oleh pengembang dan/atau agen pemasarannya harus dinormakan dalam peraturan perundang-undangan, yang secara implementatif diteruskan ke dalam peraturan daerah masing-masing.</p> <p>Diperlukan juga ketentuan mengenai kelayakan pengembang untuk melakukan promosi. Artinya</p>

	<p>pengembang tidak diperbolehkan untuk melakukan promosi atas dasar atau alasan apapun sebelum syarat-syarat dalam UU Rusun telah dipenuhi. Untuk menguji kelayakan pengembang diperbolehkan tidaknya melakukan promosi sebelum pembangunan dilaksanakan, memerlukan persetujuan dari badan khusus yang dibentuk oleh pemerintah daerah masing-masing, yang bertugas mengawasi dan memberikan izin terkait semua kegiatan mulai dari pembangunan hingga serah terima unit rumah susun komersial dilakukan. Hal ini dapat juga dengan cara bahwa pengembang diwajibkan untuk mendaftarkan kegiatannya mulai dari pemasaran, pembuatan surat pesanan, kepada instansi atau badan khusus yang dibentuk pemerintah setempat.</p>
PP 12/2021	<p>Pedoman: Setelah memiliki semua dokumen perizinan (izin prinsip, dokumen lingkungan, PBG, SLF, dan pertelaan), maka harus memastikan ketentuan Pasal 22B PP 12/2021, bahwa pada saat pemasaran harus memuat informasi yang benar dan jelas tentang objek yang menjadi transaksi dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada. Informasi pemasaran diatur Pasal 22D PP 12/2021 yang memuat paling sedikit nomor surat keterangan rencana kabupaten/kota nomor sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan; surat dukungan dari bank/bukan bank; nornor dan tanggal pengesahan untuk pelaku</p>

pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan; nomor dan tanggal penerbitan PBG; rencana tapak Perumahan atau Rumah susun; spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah satuan Rumah susun; harga jual Rumah atau satuan Rumah susun; informasi yang jelas mengenai prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan Rumah susun.

Usulan Rekonstruksi:

PP 12/2021 telah mengatur tentang muatan di dalam informasi pemasaran, namun peraturan tersebut pada praktiknya tidak menjamin pemenuhannya. Diikuti atau tidak, strategi pengembang dalam melakukan promosi sampai saat terbit PP 12/2021 mengenai pemasaran ini tidak mempunyai sanksi yang tegas, meskipun telah banyak kasus yang terjadi berupa iklan yang menyesatkan. Oleh karena itu, **ketentuan mengenai promosi rumah susun komersial sebelum pembangunan dilaksanakan**, yang dilakukan oleh pengembang dan/atau agen pemasarannya **harus dinormakan** dalam peraturan perundang-undangan, yang secara implementatif diteruskan ke dalam peraturan daerah masing-masing.

	<p>Pasal 22E PP12/2021 memuat ketentuan bahwa bila tanah dan/atau bangunan menjadi agunan pada saat pemasaran, dapat diinfokan oleh pengembang kepada calon pembeli. Seharusnya, ketentuan mengenai agunan yang berhubungan erat dengan keberlangsungan transaksi konsumen diinformasikan kepada calon pembeli setidaknya pada saat konsumen pembeli akan melakukan pembayaran <i>booking fee</i>. Hal ini untuk meminimalisir kurangnya informasi yang diterima oleh konsumen mengenai objek transaksi jual beli.</p>
UU Rusun 20/2011	<p style="text-align: center;">Konsumen Pembeli</p> <p>Pedoman: Pasal 42 UU Rusun menentukan syarat-syarat yang harus sudah dipenuhi pengembang pada saat melakukan promosi. Konsumen sebagai tindakan kehati-hatian harus menanyakan kepada pengembang mengenai dokumen perizinan yang terdiri dari antara lain izin prinsip, dokumen lingkungan, PBG, SLF, dan pertelaan. Konsumen harus dengan tegas meminta untuk diperlihatkan salinan dokumen fisiknya, atau hasil scan dari dokumen tersebut untuk menandakan bahwa pengembang adalah pelaku usaha yang bertanggung jawab dan beretika. Jika pengembang tidak mau atau tidak bisa menunjukkan dokumen perizinan tersebut, maka bisa dikatakan bahwa pengembang tidak mematuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga promosi atau penjualan rumah susun komersial secara <i>pre-sale</i> belum mempunyai izin pembangunan.</p>

Oleh karena itu, sebelum konsumen memutuskan untuk melakukan *booking fee* pada saat rusun komersial belum dibangun, konsumen harus mempertimbangkan dengan saksama agar tidak tergiur dengan promosi atau iklan fantastis yang ternyata pengembang tidak mempunyai bonafiditas yang mumpuni.

Usulan rekonstruksi:

Setiap janji yang disampaikan oleh pengembang kepada pembeli mengikat sebagai PPJB bagi para pihak. Namun Pasal 42 UU Rusun hanya mengatur persyaratan yang wajib dipenuhi oleh pengembang, padahal regulasi tentang iklan merupakan faktor terpenting bagi konsumen untuk memutuskan ingin membeli sarusun atau tidak. Kepastian dan kejelasan pengaturan mengenai iklan atau promosi akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi konsumen. Jadi **pengaturan iklan rumah susun komersial penting adanya untuk segera dirumuskan.**

Selanjutnya konsumen saat membuat surat pemesanan, sudah dibebankan untuk membayar *booking fee*, yang normanya surat pemesanan tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Oleh karena itu, pembuatan surat pesanan yang umumnya dilakukan di bawah tangan yang telah dipersiapkan oleh pengembang dengan bentuk standar baku, **seharusnya ditentukan dalam peraturan yang bersifat imperatif mengenai muatan apa saja yang harus ada dalam surat pesanan unit.** Alternatif lain

	<p>adalah dengan mengoptimalkan fungsi Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) sebagai pengawas klausula baku.¹³⁵ Adanya klausula baku, terlebih yang dibuat dengan bentuk di bawah tangan, tentu merupakan klausula yang dibuat sendiri oleh pengembang tanpa melibatkan pihak pembeli. Tidak jarang klausula yang ada dalam surat pesanan berbentuk standar baku lebih mengakomodir kepentingan pihak pengembang. Oleh karena itu, seharusnya konsumen dengan adanya norma yang mengatur tentang muatan klausula baku dalam surat pesanan, atau berfungsinya lembaga BPKN sebagai pengawas dari muatan klausula baku, dapat menjadi salah satu bentuk perlindungan bagi konsumen yang ingin melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial.</p>
PP 12/2021	<p>Pedoman: Pasal 22C PP 12/2021 menyatakan bahwa saat pemasaran, pelaku pembangunan telah memiliki setidaknya dokumen perizinan (izin prinsip, dokumen lingkungan, PBG, SLF, dan pertelaan) rumah susun komersial. Bila konsumen meragukan syarat-syarat tersebut telah dipenuhi pengembang atau belum, maka berdasar Pasal 22C ayat (6) PP 12/2021, terdapat tupoksi bagi perangkat daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman untuk melakukan pengawasan terhadap persyaratan pemasaran.</p>

¹³⁵ N.G.N Renti Maharaini Kerti, "Implementasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 15 No. 2, 2018, hlm. 50.

Pasal 22D PP 12/2021 menentukan informasi pemasaran apa saja yang harus dimuat dalam promosi. Dari ketentuan tersebut, konsumen bisa mempertimbangkan apakah pengembang dalam memberikan informasi telah memenuhi ketentuan Pasal 22D PP 12/2021 yakni yang memuat paling sedikit nomor surat keterangan rencana kabupaten/kota nomor sertifikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan; surat dukungan dari bank/bukan bank; nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan; nomor dan tanggal penerbitan PBG; rencana tapak Perumahan atau Rumah susun; spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah satuan Rumah susun; harga jual Rumah atau satuan Rumah susun; informasi yang jelas mengenai prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan Rumah susun.

Pasal 22E PP 2/2021 mengatur bahwa pengembang menjelaskan kepada calon pembeli mengenai muatan PPJB pada saat pemasaran. Maka pembeli dapat menanyakan kepada pengembang muatan apa saja yang tertera dalam PPJB, sehingga ia bisa mempelajari

	<p>apakah muatan PPJB tersebut yang umumnya berbentuk klausula baku merugikan ia atau tidak.</p> <p>Usulan Rekonstruksi: Perangkat daerah yang berfungsi untuk mengawasi, persyaratan pemasaran telah dipenuhi pengembang atau belum, dalam praktiknya norma tersebut tidak implementatif. Hal tersebut dikarenakan belum adanya regulasi berbentuk peraturan daerah sehingga ketidakpatuhan pengembang terhadap norma tersebut tidak bisa ditegakkan. Selain itu, perangkat daerah yang belum terbentuk, atau perangkat daerah yang sudah ada dan/atau difungsikan sebagai pengawas persyaratan pemasaran, umumnya tidak mempunyai kekuatan berhadapan dengan pengembang, serta pengembang tidak merasa takut, karena tiadanya sanksi bila pengembang tidak mematuhi dan mengikuti norma tersebut. Jadi, diperlukan adanya peraturan daerah mengenai persyaratan pemasaran sarusun komersial, disertai sanksi imperatif bersifat administratif atau perdata, dan pembentukan atau penunjukan badan yang tegas secara fungsional untuk mengawasi dan menegakkan peraturan tersebut.</p>
	Notaris
	<p>Pedoman: Pada tahap pemasaran, umumnya Notaris tidak berhubungan secara langsung dengan apa yang dilakukan pengembang atau konsumen. Namun bila kemudian konsumen dan pengembang memutuskan</p>

untuk membuat surat pesanan unit dengan akta autentik, agar mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, maka peran Notaris menjadi fungsional dalam hal merumuskan perbuatan hukum pengembang dan konsumen dalam formula akta yang berimbang. Notaris sebelum meresmikan aktanya, harus memastikan bahwa pengembang telah memenuhi semua persyaratan yang ada dalam UU Rusun dan peraturan pelaksanaannya, dan klausula yang ada dalam surat pesanan tidak boleh memuat ketentuan yang melanggar peraturan perundang-undangan.

Usulan Rekonstruksi:

Apabila Notaris menghadapi pihak pengembang yang menyodorkan surat pesanan unit yang telah disiapkan oleh pengembang, namun oleh Notaris ditemukan bahwa klausula tersebut ternyata tidak berimbang dan cenderung melindungi kepentingan pengembang saja, maka Notaris harus mengedukasi kedua belah pihak tentang klausula yang seharusnya berkeadilan. Kemudian agar surat pesanan unit mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik, agar tidak dapat disangkal apa yang ada di dalamnya, maka surat pesanan unit tersebut, dibuat dalam formula **Perjanjian Pesanan Unit**. Ketentuan dalam UU Rusun dan PP 12/2021 bahwa surat pesanan unit dapat dibuat di hadapan Notaris, seharusnya setidaknya-tidaknya harus dibuat dalam bentuk legalisasi oleh Notaris. Sebab kewajiban Notaris dalam tindakan legalisasi dokumen di bawah

	tangan, tidak sekadar melihat dan menyaksikan penandatanganan para pihak secara langsung, namun juga pada substansi dokumen agar memenuhi ketentuan perundang-undangan terkait, dan tidak bertentangan dengan norma kebiasaan dan kesusilaan yang hidup dalam masyarakat.
--	---

2. Pedoman Pembuatan PPJB

Pedoman bagi pembeli yakni perlu melakukan pencermatan/uji tuntas (*due diligence*) yaitu suatu proses yang penting dalam suatu transaksi pembelian. Suatu hal yang wajar bagi pembeli/investor untuk melakukan uji tuntas terhadap asset yang akan menjadi target, sebelum pembelian secara faktual dilaksanakan.¹³⁶ Uji tuntas oleh calon pembeli satuan rumah susun komersial sebelum melakukan transaksi adalah pemeriksaan terhadap status dari sertipikat tanah yang menjadi alas hak dari asset properti tersebut. Apakah bersih dan bebas dari sengketa atau dibebani suatu jaminan, sita dari pengadilan, atau blokir. Bagi Notaris, sebelum meresmikan PPJB wajib mengecek dokumen apakah pengembang telah memenuhi persyaratan yang diminta UU Rusun, agar pengembang dapat membuat PPJB dengan konsumen pembeli. Bagi PPAT wajib untuk melakukan pengecekan sebelum transaksi dilakukan melalui penandatanganan akta jual beli. Berikut pedoman transaksi jual beli bagi para pihak:

¹³⁶ Eddy M. LEKS, *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2016), hlm 187



Tabel II.5 Pedoman Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun
 Komersial pada Fase Pembuatan PPJB

Dasar Hukum	Pedoman dan Usulan Rekonstruksi pada Pembuatan PPJB
UU Rusun 20/2011	<p style="text-align: center;">Pengembang</p> <p>Pedoman:</p> <p>Pasal 43 UU Rusun menyatakan bahwa transaksi jual beli sarusun pada proses pembangunan dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris, dan PPJB tersebut dibuat bila pengembang telah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB/PBG; ketersediaan prasaranan, sarana, dan utilitas umum; keterbangan paling sedikit 20%; dan hal yang diperjanjikan.</p> <p>Pengembang dalam hal melakukan transaksi jual beli yang dalam tahap rusun belum selesai dibangun, dapat diikat dengan PPJB di hadapan Notaris, bila telah memenuhi syarat-syarat tersebut.</p> <p>Pada tahap penandatanganan PPJB, pengembang harus memastikan bahwa waktu yang dijanjikan untuk sampai pembangunan rusun selesai harus sesuai dan ditepati oleh pengembang, termasuk pula fasilitas, mutu bangunan yang harus sesuai dengan ketentuan dalam PPJB.</p> <p>Pengembang harus mematuhi bahwa dilarang untuk membuat PPJB yang tidak sesuai dengan apa yang ia tawarkan kepada konsumen, atau sebelum memenuhi ketentuan dalam Pasal 43 UU Rusun. Bila ketentuan tersebut dilanggar, sesuai Pasal 98 UU Rusun bahwa pengembang akan dikenakan sanksi pidana penjara</p>

paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000 (empat miliar rupiah).

Pasal 44 UU Rusun menyatakan setelah rumah susun selesai dibangun dan siap untuk diserahkan yang diformulasikan dengan Akta Jual Beli oleh PPAT, bila pembangunan rumah susun tersebut telah diterbitkan sertifikat laik fungsi/SLF, dan SHM Sarusun atau SKBG sarusun.

Usulan Rekonstruksi:

Ketentuan dalam Pasal 43 UU Rusun berisi norma yang fakultatif. Pengembang dan pembeli **dapat** membuat PPJB di hadapan Notaris. Pada praktiknya, PPJB telah dibuat sedemikian rupa oleh pengembang yang kemudian ditandatangani oleh konsumen. Permasalahan yang sering muncul adalah substansi atau isi PPJB yang umumnya cukup memberatkan konsumen. Oleh karena itu, norma yang fakultatif tersebut, harus diganti dengan norma imperatif bahwa PPJB **wajib** dibuat di hadapan Notaris. PPJB yang dibuat di hadapan Notaris, yang mengatur kepentingan kedua belah pihak akan dikostatir sedemikian rupa oleh Notaris agar tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dan klausula PPJB yang mengakomodir kepentingan kedua belah pihak dengan berimbang.

Terbentuknya Pasal 43 UU Rusun adalah untuk perlindungan konsumen, tapi untuk pengembang, belum mampu melaksanakan syarat-syarat yang diperintahkan UU sebelum membuat PPJB. Alasan ini karena perputaran dana dari konsumen diperlukan



	<p>pengembang untuk melaksanakan pembangunan, sehingga diharapkan ada perubahan syarat yang lebih ringan untuk pengembang, agar perlindungan hukum konsumen tetap dapat tercapai.</p> <p>Ketentuan sanksi yang mengancam pengembang bila tetap membuat PPJB sebelum memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 43 UU Rusun, tidak dapat ditegakkan, karena belum ada peraturan daerah terkait yang mengatur tentang tugas pengawasan oleh suatu badan yang memang difungsikan untuk itu. Oleh karenanya, harus segera dibuat peraturan daerah yang berlaku mengikat yang ditegakkan oleh suatu otoritas yang berwenang, sehingga otoritas tersebut dapat menghadapi dan mengawasi perbuatan pengembang yang menyalahi peraturan yang berlaku.</p>
<p>UU Perkim 1/2011</p>	<p>Pedoman: Pasal 42 UU Perkim¹³⁷ menyatakan bahwa rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli, setelah memenuhi persyaratan atas status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, PBG, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20%.</p> <p>Pengembang (badan hukum) dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 42 UU Perkim (vide Pasal 138 UU Perkim). Bila</p>

¹³⁷ Telah diubah dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, Pasal 50, Pasal 42 ayat (2 dan 3) UU Perkim.

pengembang melanggar, maka pengembang dapat dikenakan sanksi pidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp1 miliar rupiah (vide Pasal 155 UU Perkim).

Oleh karena itu, Pengembang harus turut berpedoman pada UU Perkim untuk memenuhi persyaratan tersebut sebelum dilakukan perjanjian pendahuluan jual beli dengan pembeli, untuk kemudian dilaksanakan AJB dengan memerhatikan ketentuan Pasal 138 UU Perkim,

Usulan rekonstruksi:

UU Perkim dan UU Rusun membuat nomenklatur yang berbeda untuk suatu hal yang sama yakni perjanjian yang dilakukan oleh pengembang dan konsumen saat pembangunan rumah susun belum selesai. Pasal 42 UU Perkim yang kemudian diubah dengan UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi UU, membuat nomenklatur **perjanjian pendahuluan jual beli**, yang tidak konsisten dengan nomenklatur di UU Rusun. Seharusnya agar norma antara undang-undang satu sama lain dibuat padu dan konsisten, meskipun untuk rumah susun harus merujuk pada undang-undang yang secara khusus mengatur tentang rumah susun, yakni dengan penamaan **perjanjian pengikatan jual beli**.

Pada praktiknya, pengembang telah menerima pelunasan dari pembeli meskipun keterbangunan bangunan belum mencapai 20% dari seluruh jumlah



	<p>unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan. Tidak disebutkan rasio legis dalam menentukan angka 20% ketebangunan perumahan sebelum pengembang dapat menerima lebih dari 80% pembayaran dari pembeli atau melakukan serah terima unit. Padahal jika ditelaah angka 20% dari sisi pembeli masih sangat rentan dengan pertimbangan pengembang tidak menyelesaikan pembangunan sesuai waktu yang diperjanjikan, atau bangunan yang telah selesai tidak sesuai dengan kontrak yang ditandatangani bersama pembeli. Oleh karena itu, angka 20% keterbanguan seharusnya dipertimbangkan dengan standar dan keilmuan tertentu agar hak-hak konsumen terpenuhi tanpa mengesampingkan kepentingan pengembang.</p>
<p>PP 12/2021</p>	<p>Pedoman: PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 22J PP 12/2021 harus memuat paling sedikit mengenai 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.</p> <p>Usulan Rekonstruksi: Meskipun dalam PP 12/2012 telah mengatur ketentuan minimal dalam PPJB, namun ketentuan tersebut tidak bersifat memaksa, sebab pengembang dan pembeli memiliki kebebasan menentukan untuk</p>

	<p>membuat PPJB sesuai yang ditentukan dalam PP 12/2021 atau tidak.</p> <p>Aturan PPJB dalam PP 12/2021 pun hanya memuat ketentuan umum yang harus ada, namun tidak mengatur bahwa PPJB wajib dan harus dibuat dengan akta notaris, sebab tidak ada ketentuan sanksi yang mengatur bila PPJB tidak dibuat dengan akta notaris. Aturan mengenai pembatasan klausula baku dalam PPJB juga tidak diatur dalam PP, melainkan hanya merujuk pada ketentuan umum dalam UU Perlindungan Konsumen. Hal ini pula yang karena tidak ada badan yang secara fungsional mengawasi dan menindaklanjuti dari ketentuan PPJB yang dibuat pengembang dan ditandantangani bersama pembeli. Oleh karena itu, seharusnya dalam PP dipertegas mengenai waktu dan kepastian bagi pengembang untuk menyelesaikan pembangunan, waktu serah terima unit, pembuatan pertelaan, SHMSRS, serta sanksi yang dapat diterapkan bila pengembang terlambat memenuhi prestasinya, serta ketentuan bahwa PPJB wajib dibuat dengan akta notaris, dan aturan mengenai batasan pencantuman klausula baku dalam PPJB.</p>
<p>UU Rusun 20/2011</p>	<p style="text-align: center;">Konsumen Pembeli</p> <p>Pedoman: Pasal 43 UU Rusun menyatakan bahwa transaksi jual beli sarusun pada proses pembangunan dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris, dan PPJB tersebut dibuat bila pengembang telah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB/PBG;</p>

	<p>ketersediaan prasaranan, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20%; dan hal yang diperjanjikan.</p> <p>Berdasar ketentuan di atas, konsumen harus memastikan pengembang telah memenuhi persyaratan di atas sebelum memutuskan untuk melanjutkan transaksi dengan membuat PPJB. Meskipun sebagian besar konsumen berlandaskan kepercayaan kepada pengembang sehingga tidak terlalu mencari tahu informasi, namun konsumen tetap harus mempelajari kewajiban dan hak-haknya.</p> <p>Saat konsumen telah memastikan pemenuhan Pasal 43 UU Rusun oleh pengembang, kemudian menandatangani PPJB, konsumen harus menyadari bahwa PPJB bukanlah bukti atas kepemilikan unit sarusun, karena PPJB hanya sekadar bukti tertulis perjanjian antara konsumen dengan pengembang mengenai hak dan kewajibannya dalam transaksi jual beli rumah susun komersial.</p> <p>Usulan rekonstruksi: Seharusnya aturan PPJB wajib dibuat dengan akta Notaris, sehingga klausula baku yang telah disiapkan oleh pengembang dapat dikonstituir oleh Notaris agar mengakomodir kepentingan kedua belah pihak.</p>
PP 12/2021	<p>Pedoman: Pasal 22L PP 12/2021, konsumen harus mengetahui bahwa ia tidak perlu memberikan pembayaran kepada pengembang lebih dari 80% dari total biaya pelunasan bila keterbangunan sarusun tidak mencapai sekurang-kurangnya 20%, atau</p>



	<p>pengembang belum memenuhi persyaratan PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 43 UU Rusun. Bila kemudian terjadi pembatalan oleh konsumen setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pengembang, maka pembayaran yang telah diterima oleh pengembang harus dikembalikan.</p> <p>Usulan Rekonstruksi: Pada praktiknya, pengembang masih meminta pelunasan pembayaran oleh konsumen di atas 80% meskipun keterbangunan belum mencapai 20%. Bila pembeli tidak melunasinya, maka akan dikenai denda berdasar PPJB yang telah mereka sepakati. Oleh karena itu, perlu diatur mengenai muatan dalam PPJB bahwa pengembang tidak akan meminta pelunasan kepada pembeli lebih dari 80% dari total pembayaran dan tidak memberlakukan mekanisme denda bila keterbangunan rumah susun belum mencapai sedikitnya 20%.</p>
	Notaris-PPAT
	<p>Pedoman: Pada tahap pembuatan PPJB, Notaris harus berpedoman pada UU Rusun, UU Perkim, dan peraturan pelaksanaannya. Notaris harus memastikan bahwa saat meresmikan PPJB pihak pengembang telah memenuhi persyaratan yakni kepastian atas status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB/PBG; ketersediaan prasaranan, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20%; dan hal yang diperjanjikan. Bila pengembang belum memenuhi ketentuan tersebut, maka Notaris harus mengedukasi</p>



	<p>agar pengembang segera memenuhi persyaratan sebelum dibuatnya PPJB. Pada akhirnya pembuatan AJB oleh PPAT, konsumen telah mendapatkan hak-haknya sesuai yang diperjanjikan, dan kedua belah pihak terakomodir kepentingannya, dengan wajib memerhatikan pemenuhan pada Pasal 44 UU Rusun yakni bila pembangunan rumah susun tersebut telah diterbitkan sertifikat laik fungsi/SLF, dan SHM Sarusun atau SKBG sarusun.</p> <p>Usulan rekonstruksi: Bila Notaris menghadapi pihak pengembang yang menyodorkan draf PPJB yang artinya telah disediakan oleh pengembang, yang kemudian ditemukan bahwa PPJB tersebut tidak memuat ketentuan dalam Pasal 22J, maka dalam hal ini Notaris harus mengedukasi pengembang dan pembeli bahwa PPJB tersebut tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga PPJB tersebut perlu diubah.</p>
	Pemerintah
	<p>Pedoman dan usulan rekonstruksi: Pasal 16 UU Rusun yang menentukan bahwa pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, atau kewajiban tersebut dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk pembangunan rumah susun umum.</p> <p>Ketentuan ini memberatkan pengembang dari segi pelaku bisnis yang <i>profit oriented</i>. Ketentuan ini pada dasarnya merupakan kewajiban dari pemerintah,</p>

sehingga ketentuan kewajiban bagi pengembang tersebut pun tidak implementatif sehingga disarankan untuk diubah.

Pembuat undang-undang hendaknya membuat peraturan dan syarat dengan sanksi yang tegas demi adanya kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan yang mewujudkan keteraturan dalam masyarakat.

Berkenaan dengan PP 12/2021 masih terdapat masalah koordinasi antar para pihak terkait, seperti kementerian, pemerintah daerah, dan pengembang, yang menyebabkan ketentuan dalam PP dirasa tidak mengakomodir kepentingan para pihak terkait dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. Keterbatasan sumber daya manusia dalam hal pengawasan dan penegakan hukum, serta peraturan teknis dan pelaksana dalam tingkat daerah yang belum diatur terkhusus terkait dengan pembuatan hukum pengembang agar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, maka harus segera dikoordinasikan kepada antar lembaga pemerintah untuk membentuk suatu badan otoritatif mengenai pembangunan dan transaksi jual beli rumah susun komersial. Badan tersebut yang kemudian berwenang membuat aturan khusus tentang iklan pemasaran sebagai pelaksana terhadap ketentuan Pasal 42 jo. 43 UU Rusun, dan berperan untuk membentuk budaya bisnis di antara masyarakat dan pengembang yang sadar hukum dan beretika. Pemerintah sebagai regulator untuk membuat dalam suatu peraturan yang implementatif dan imperatif, misalnya dalam (PP dan Perda) untuk membuat suatu regulasi tentang

	pengaturan jual beli rumah susun komersial yang menetapkan pembatasan dalam perjanjian standar/perjanjian baku, klausula eksemisi, klausula eksonerasi sehingga tercipta suatu bentuk perjanjian yang berperspektif keadilan berkontrak.
--	--

3. Pedoman Pembuatan PJB/AJB

Calon pembeli yang telah melunasi harga pembayaran objek jual beli berupa satuan rumah susun komersial, dan calon penjual yang siap untuk menyerahkan kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun komersial kepada pembeli, kemudian harus datang kepada PPAT untuk membuat PJB/AJBnya. Syarat pembuatan AJB di hadapan PPAT yaitu sebagai berikut:

- a. Asli sertifikat HMSRS yang akan diperjualbelikan;
- b. Identitas para pihak (KTP);
- c. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan;
- d. Kartu Keluarga para pihak.

PPAT dalam hal membuat AJB harus memeriksa mengenai kesesuaian sertifikat dengan data-data di kantor pertanahan. Setelah sertifikat dibuktikan kevalidannya, maka Penjual harus membayar PPh sebesar 2.5% (dua koma lima persen) dari nilai transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. Pembeli membayar BPHTB sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak, yang dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang besarnya ditetapkan secara regional di masing-masing kabupaten/kota. PPh dan BPHTB yang telah dibayarkan melalui bank atau kantor pos, harus dibuktikan dengan adanya validasi PPh dan BPHTB yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Bila PPh dan BPHTB belum dibayar, maka AJB belum dapat ditandatangani.



PPAT wajib menolak pembuatan AJB bila berkenaan dengan hal-hal sebagai berikut:

- a. tanah dan/atau sarusun yang akan dijual sedang dalam sengketa, perkara, atau disita oleh pengadilan;
- b. pihak bersangkutan tidak menyerahkan sertipikat asli atau sertipikat yang diserahkan kepada PPAT tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan jual beli tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk melakukan jual beli; dan
- d. salah satu atau para pihak belum memperoleh ijin dari pejabat yang berwenang (apabila ijin tersebut diperlukan).

Pembuatan AJB oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yakni calon penjual dan calon pembeli, atau orang yang diberikan kuasa dengan surat kuasa tertulis. Peresmian AJB harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Sebelum AJB diresmikan, PPAT wajib membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud akta, serta prosedur pendaftaran tanah yang harus dilaksanakan. Apabila isi akta tersebut telah disetujui oleh calon penjual dan calon pembeli, serta PPh dan BPHTB telah dilunasi, maka AJB ditandatangani oleh para pihak termasuk, saksi-saksi dan PPAT. AJB dibuat dalam 2 (dua) rangkap, yaitu rangkap pertama disimpan oleh PPAT, dan rangkap kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak. Penjual dan pembeli dapat diberikan salinan AJB yang hanya ditandatangani oleh PPAT.

Berkas AJB berikut kelengkapannya yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan, akan diberikan tanda bukti penerimaan permohonan Peralihan Hak Atas Tanah/Hak Milik Satuan Rumah Susun kepada pemohon atau kuasanya. Berkas kelengkapan yang



harus dilampirkan di Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan peralihan hak atas tanah sebagai berikut:

- a. formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup;
- b. surat kuasa apabila dikuasakan;
- c. salinan identitas pemohon (KTP dan KK), bila dikuasakan juga melampirkan identitas penerima kuasa;
- d. salinan akta pendirian dan pengesahan badan hukum (bagi badan hukum);
- e. sertipikat hak milik satuan rumah susun yang asli;
- f. AJB dari PPAT;
- g. salinan KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya.
- h. Ijin Pemindahan Hak bila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtanggankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
- i. salinan SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas kantor pertanahan, disertai bukti penyerahan SSPD BPHTB dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Berkas yang telah diproses oleh Kantor Pertanahan dan tidak diperlukan pembetulan, maka nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertipikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Pemohon akan dihubungi oleh Kantor Pertanahan dan/atau pemohon memeriksa penyelesaian



permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya, yang apabila sudah jadi maka SHMSRS diserahkan kepada pemohon.

Pembuatan PJB/ AJB di hadapan PPAT akan dapat dilakukan bila telah memenuhi syarat-syarat yang telah diuraikan sebelumnya. Praktikanya, proses pembuatan AJB masih belum berlandaskan pada keadilan berkontrak. Berikut tabel pedoman dan usulan rekonstruksi pembuatan AJB dalam transaksi jual beli sarusun komersial berperspektif keadilan berkontrak:

Tabel II.6 Pedoman dan Usulan Rekonstruksi Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial dengan AJB

Dasar Perbuatan	Pedoman dan Usulan Rekonstruksi
PP 24 Tahun 1997 jo. PMNA 3 Tahun 1997 jo. Permen ATR 16 Tahun 2021	Pedoman PPAT sebelum melakukan peralihan hak, PPAT wajib memeriksa atau mengecek kesesuaian PBB di instansi terkait. Usulan rekonstruksi: Pengecekan kesesuaian PBB di instansi terkait tidak diberikan kepastian waktu penyelesaian, sehingga proses menunggu hasil pengecekan menghambat proses pembuatan AJB. Seharusnya dalam proses pengecekan ini, ada koordinasi yang baik antara instansi terkait dengan PPAT.
	Pedoman Berkas yang diperlukan untuk mendaftarkan peralihan hak di beberapa kantor pertanahan sudah menggunakan aplikasi sehingga pemohon dapat mengunggah berkas tersebut melalui

	<p>aplikasi atau email resmi kantor pertanahan setempat.</p> <p>Usulan rekonstruksi: Pengunggahan scan dokumen tersebut di beberapa kantor pertanahan masih memerlukan penyerahan dokumen fisik, seharusnya bila sudah berintegrasi dengan aplikasi, maka penyerahan dokumen fisik tidak lagi diperlukan kecuali untuk hal-hal tertentu. Bila kantor pertanahan belum terintegrasi pelayanan elektronik secara merata, maka menjadi kewenangan pemerintah untuk segera melakukan sosialisasi dan pengintegrasian sistem terpadu yang dapat menjadi platform akuntabel, sehingga proses elektronik memang mempermudah proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.</p>
PP 35/2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	<p>Pedoman</p> <p>Pasal 60 PPAT sesuai kewenangannya wajib meminta bukti BPHTB kepada wajib pajak sebelum menandatangani AJB.</p> <p>PPAT wajib melampirkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli kepada kepala daerah paling lambat tanggal sepuluh bulan berikutnya.</p> <p>PPAT dalam hal melanggar kewajiban Pasal 60 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sepuluh juta rupiah untuk pelanggaran tersebut.</p>



	<p>Usulan rekonstruksi: Ketentuan di atas tidak memberikan keadilan bagi para pihak maupun PPAT yang meresmikannya. Pelunasan pajak BPHTB, PPh, dan PBB sebelum penandatanganan AJB tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Pembayaran pajak tersebut tidak tepat karena perbuatan jual beli belum dilaksanakan. Harusnya pajak tersebut dibayarkan setelah perbuatan jual beli diresmikan di hadapan PPAT. Karena bila setelah pembayaran pajak dilakukan, namun para pihak membatalkan jual beli, tentu mekanisme yang harus dilakukan untuk restitusi pajak akan memakan waktu yang tidak sebentar, dan ini merugikan pihak bersangkutan. Jadi bukti pembayaran pajak bukan merupakan syarat pembuatan AJB, melainkan syarat untuk mendaftarkan di kantor pertanahan.</p>
Lampiran Perkaban 8 Tahun 2012	<p>Pedoman Format pembuatan AJB diatur dalam Lampiran Ia Perkaban 8 Tahun 2012.</p> <p>Usulan rekonstruksi: Secara umum, format AJB mengenai formulasinya diserahkan kepada PPAT sepenuhnya, yang mengacu dan merujuk pada syarat dibuatnya akta autentik. Jadi klausula AJB dalam Perkaban perlu dikritisi, sebagai berikut:</p>

	<ol style="list-style-type: none">1. Mengenai identitas PPAT seharusnya tidak dimuat dalam kop akta, karena sudah dituliskan di awal akta.2. Setelah penomoran akta tidak perlu membubuhkan 'lembar pertama atau lembar kedua', karena format akta secara keseluruhan seharusnya terdiri dari asli dan salinan akta.3. Klausul <i>absentee</i> digunakan hanya berkenaan dengan tanah pertanian dan hak atas tanah lain yang memerlukan izin dari instansi pertanahan (BPN), untuk pembuatan surat pernyataan <i>absentee</i>. Apabila tidak berkaitan dengan tanah tersebut, maka tidak diperlukan pernyataan <i>absentee</i>.4. Klausul perbedaan luas tanah dengan yang diukur oleh instansi terkait, seharusnya hanya untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat.5. Klausula domisili hukum, diatur sesuai kesepakatan para pihak. PPAT menyarankan kepada para pihak untuk memilih domisili hukum berdasar objek transaksi berada.
--	---

Model pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak harus memenuhi asas dalam hubungan kontraktual yakni antara lain asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas *privity of contract*, asas iktikad baik, dan asas proporsionalitas. Terpenuhiannya asas-asas tersebut yang bersinergi satu sama lain sehingga membentuk suatu perjanjian yang berperspektif keadilan berkontrak. Hakikat suatu kontrak sebagai pertukaran kepentingan para pihak harus diformulasikan sedemikian rupa

agar pertukaran hak dan kewajiban para pihak berada pada sisi yang berimbang. Oleh karena itu, untuk menjamin suatu kontrak telah berlandaskan pada keadilan berkontrak yang memberikan kepastian dan kemanfaatan hukum, maka kontrak harus dibuat secara notariil.

Transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang berperspektif keadilan berkontrak pada dasarnya harus terpenuhi dari tahap pra kontrak, untuk menjamin tewujudnya negosiasi kontrak yang *fair*, tahap pembentukan kontrak untuk menjamin keberimbangan serta kebebasan dalam menentukan isi kontrak, dan tahap pelaksanaan kontrak untuk menjamin terwujudnya kepentingan para pihak secara proporsional. Berikut rekonstruksi transaksi jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak pada setiap tahapan kontraktualnya.

Tabel II.7 Pedoman Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun
Komersial Berperspektif Keadilan Berkontrak

Para Pihak	Tahapan Kontraktual		
	Pra Kontrak	Pembentukan Kontrak	Pelaksanaan Kontrak
Penjual/ Pengembang	Menyampaikan informasi yang relevan kepada pembeli dilakukan secara jujur, akurat, transparan, dan tidak menyesatkan (berlaku pula pada saat	Rumusan persyaratan dalam kontrak yang diajukan tidak memberikan keuntungan berlebihan atau merugikan pembeli. Harga dan kondisi pembayaran harus wajar dan sebanding dengan	Wajib memenuhi semua prestasi yang ditetapkan dalam kontrak, termasuk penyerahan unit sarusun komersial dalam kondisi dan jadwal yang dijanjikan, pemindahan



	<p>melakukan promosi).</p>	<p>nilai unit sarusun komersial yang ditawarkan. Penjual dalam merumuskan syarat kontrak harus mampu memastikan pemberian akses yang memadai kepada pembeli untuk memeriksa kondisi fisik dan fungsional unit sarusun komersial sesuai desain dan detail yang disepakati dalam kontrak. Pengembang harus mematuhi bahwa dilarang untuk membuat PPJB yang tidak sesuai dengan apa yang ia tawarkan kepada konsumen, atau sebelum memenuhi ketentuan dalam Pasal 43 UU Rusun.</p>	<p>hak kepemilikan dilakukan secara sah, dan bertanggung jawab atas biaya yang mungkin timbul sesuai dengan kesepakatan. Bila kemudian terjadi pembatalan oleh konsumen setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pengembang, maka pembayaran yang telah diterima oleh pengembang harus dikembalikan (PP 12/2021).</p>
--	----------------------------	---	--

<p>Pembeli</p>	<p>Melakukan pemeriksaan dan penelitian secara cermat terhadap unit sarusun komersial yang akan dibeli, termasuk pada <i>track record</i> pengembang. Pemeriksaan terhadap objek meliputi keadaan fisik, legalitas, dan potensi risiko terkhusus pada unit sarusun komersial yang belum atau dalam proses pembangunan. Hasil dari informasi yang didapatkan sebagai pertimbangan untuk membuat keputusan</p>	<p>Umumnya, persyaratan kontrak telah dibuat terlebih dahulu oleh penjual/pengembang. Oleh karena itu, pembeli dalam kapasitasnya menerima kontrak baku yang diajukan dari pengembang, harus mencermati secara saksama untuk melindungi kepentingannya secara adil. Bila dimungkinkan pembeli dapat menetapkan syarat-syarat yang dianggap saling menguntungkan selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, terkhusus pada persyaratan yang jelas tentang hak dan kewajiban</p>	<p>Wajib memenuhi semua prestasi yang ditetapkan dan mempunyai hak yang diatur dalam kontrak. Pembeli harus mematuhi jadwal pembayaran yang telah disepakati. Pembeli berhak menerima unit sarusun komersial sesuai dengan jadwal dan kondisi yang dijanjikan dalam kontrak. Pembeli harus mematuhi kewajibannya setelah kontrak berakhir seperti perawatan, dan pemeliharaan unit sarusun komersial.</p>
----------------	--	--	---



	<p>yang cerdas berdasar informasi yang akurat.</p>	<p>pembeli, hak untuk pembatalan atau pengembalian dana, serta perlindungan terhadap praktik penipuan atau penyalahgunaan. Konsumen harus merumuskan dalam draf perjanjian apa yang diatur dalam Pasal 22L PP 12/2021, bahwa ia tidak perlu memberikan pembayaran kepada pengembang lebih dari 80% dari total biaya pelunasan bila keterbangunan sarusun komersial tidak mencapai sekurang-kurangnya 20%, atau pengembang belum memenuhi persyaratan PPJB sebagaimana diatur</p>	
--	--	--	--



		dalam Pasal 43 UU Rusun.	
Notaris/ PPAT	<p>Memberikan penyuluhan dan nasehat hukum yang objektif, netral kepada para pihak.</p> <p>Memastikan pemahaman para pihak terhadap implikasi atau konsekuensi hukum yang mungkin timbul bila transaksi jual beli sarusun komersial diadakan.</p> <p>Memeriksa dan memastikan persyaratan hukum terkait dengan perbuatan jual beli objek transaksi telah terpenuhi.</p>	<p>Kontrak yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris/ PPAT, harus dipastikan bahwa kontrak tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan substansi dibuat secara adil dan seimbang.</p> <p>Terkhusus pada klausula penyelesaian sengketa, harus dipastikan adanya mekanisme yang penyelesaian sengketa yang efektif untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak.</p>	<p>Kewajiban Notaris/PPAT memastikan dokumen setelah PJB dengan AJB didaftarkan di kantor pertanahan dengan mendapatkan bukti pendaftaran.</p>

BAB III

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasar hasil penelitian Disertasi, maka dapat disimpulkan:

1. PPJB dan PJB/AJB dalam transaksi jual beli sarusun komersial sampai saat ini belum mendasarkan pada doktrin keadilan berkontrak. Terbukti dalam praktik bahwa PPJB tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan (isi PPJB umumnya cukup memberatkan konsumen), menggunakan standar kontrak (klausula baku), yang disiapkan oleh pelaku usaha/pengembang. Ada klausula yang mengatur mengenai angsuran pembayaran yang memberatkan konsumen pembeli. Hal ini membuat konsumen tidak mempunyai posisi tawar (*bargain position*) yang seimbang sehingga merugikan konsumen. Pada praktiknya dapat dilihat dari banyaknya permasalahan tentang transaksi jual beli sarusun komersial, seperti pembangunan rumah susun komersial yang tidak selesai, padahal konsumen pembeli telah melunasinya melalui PPJB. Adanya ketidaksesuaian objek dalam transaksi jual beli rumah susun komersial dengan yang diperjanjikan. Waktu yang ditentukan pengembang dalam penandatanganan PPJB pada umumnya tidak tepat dan tidak sesuai dengan yang dijanjikan pihak pengembang. Saat melakukan angsuran pembayaran sering terjadi pembatalan jual beli sepihak oleh pengembang. Mutu bangunan satuan rumah susun komersial tidak sesuai dengan yang diperjanjikan di awal pembuatan PPJB.

2. Asas dan norma yang mengatur transaksi jual beli satuan rumah susun komersial belum sepenuhnya dilaksanakan oleh pengembang/pelaku usaha sebagaimana mestinya dan belum sesuai dengan prinsip keadilan berkontrak. Asas-asas dalam hukum kontrak dimaksud antara lain asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas *privity of contract*, asas iktikad baik dan asas proporsionalitas. Asas proporsionalitas sebagai perwujudan doktrin keadilan berkontrak belum muncul dalam pengaturan transaksi jual beli satuan rumah susun komersial.

Norma dalam UU Perkim dan UU Rusun berikut aturan pelaksanaannya yang mengatur transaksi jual beli satuan rumah susun komersial belum sesuai dengan keadilan berkontrak. Hal tersebut terlihat pada pengaturan Pasal 16 ayat (2) mengenai pengaturan kewajiban pengembang untuk menyiapkan 20% (dua puluh persen) rumah susun umum dari total rumah susun komersial yang dibangun sebelum dibuat perjanjian pengikatan jual beli. Syarat tersebut hampir tidak pernah ditaati oleh pengembang/pelaku usaha, karena oleh pengembang/pelaku usaha kewajiban tersebut dirasa memberatkan. Atas pelanggaran pengembang dalam Pasal 16 ayat (2) tersebut terdapat sanksi pidana penjara 2 (dua) tahun atau denda 20.000.000.000, - (duapuluh miliar) rupiah (Pasal 97 jo Pasal 109 UU Rusun).

Pengaturan transaksinya dalam Pasal 42 UU Perkim dan juga Pasal 42 dan 43 dalam UU Rusun. Pada praktiknya terdapat saling ketidaksesuaian antara apa yang seharusnya dan kenyataannya terjadi. Norma UU Rusun tersebut, misalnya ketentuan Pasal 42 dan 43 UU Rusun mengenai syarat dibuatnya PPJB sebelum rusun selesai dibangun. UU Rusun Pasal 59 belum



bersesuaian dengan Pasal 75 mengenai masa transisi dalam pembentukan PPPSRS.

3. Model pedoman untuk menjadi panduan teknis transaksi jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak adalah model pedoman yang mencerminkan nilai keadilan berkontrak, harus memenuhi asas dalam hubungan kontraktual, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas *privity of contract*, asas iktikad baik dan asas proporsionalitas. Terpenuhinya asas-asas tersebut, yang bersinergi satu sama lain, membentuk suatu format perjanjian yang melahirkan hubungan hukum (perikatan) berperspektif keadilan berkontrak. Format perjanjiannya dalam bentuk Notariil akta, perjanjian tersebut menjadikan hubungan kontraktualnya adil/seimbang (proporsional), sehingga menunjang terbentuknya iklim bisnis jual beli satuan rumah susun komersial yang kondusif. Oleh karenanya diperlukan pedoman teknis transaksi jual beli satuan rumah susun komersial berperspektif keadilan berkontrak, yang mengatur pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai dengan proporsi/bagiannya, yang meliputi seluruh proses kontrak, baik dari tahap prakontrak, tahap pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial. Jadi model yang dapat digunakan sebagai pedoman transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, harus mendasarkan pada keadilan berkontrak, di mana nilai keadilan sebagai dasar perumusan berkontrak, keseimbangan sebagai dasar pengaturan klausula baku dalam kontrak dan asas proporsional digunakan dalam mencapai keadilan berkontrak. Format akta Notariil, struktur dan anatomi serta klausula dari transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang

berperspektif keadilan berkontrak dapat dilihat dalam bagian lampiran disertai ini.

B. Saran

Berdasar simpulan di atas, maka dapat disarankan sebagai berikut:

1. Saran kepada Negara/Pemerintah

Guna memberikan solusi atas problema keadilan berkontrak dalam praktik transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, Negara sebagai institusi, harus hadir melalui pengaturan PPJB secara Notariil. Apabila PPJB dilakukan dengan standar kontrak, perlu dibentuk Badan Pengawas Klausula Baku Independen khusus Rumah Susun Komersial. Harus diatur juga kepada siapa Badan Pengawas Independen tersebut bertanggung jawab, persyaratan keanggotaan dan berakhirnya masa keanggotaan, tugas dan kewenangannya.

Pemerintah harus konsisten bersama legislatif (DPR) mendorong untuk amandemen UU Perkim, UUPK dan UU Rusun, sepanjang mengenai pemasaran dan penjualan Satuan Rusun Komersial, perlu ditambahkan aturan mengenai iklan pemasaran satuan rumah susun komersial, hal-hal yang wajib dipenuhi pengembang dalam pembuatan iklan pemasaran, termasuk isi dalam iklan, pihak yang berwenang memberikan persetujuan terhadap isi iklan sebelum iklan disampaikan pada masyarakat, serta sanksi pengembang yang melanggar aturan iklan tersebut. Pedoman untuk menjadi panduan teknis transaksi jual beli satuan rumah susun komersial yang berperspektif keadilan berkontrak direkomendasikan untuk dinormakan ke dalam peraturan perundang-undangan yang secara implementatif diatur dalam Permen PUPR dan Peraturan Daerah setempat masing-masing.



2. Saran kepada pelaku usaha (Pengembang Rumah Susun Komersial) dan Notaris-PPAT
 - a. Bagi pengembang/pelaku usaha dalam bisnis jual beli sarusun komersial, harus beriktikad baik dan berintegritas dalam menjalankan kegiatan bisnisnya. Pengembang sebaiknya menarik keuntungan secara wajar dan fair, memenuhi semua persyaratan yang diperintahkan UU Rusun, sehingga dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum untuk konsumen pembeli. Pihak pengembang (*developer*) dalam membuat perjanjian baku lebih memperhatikan asas proporsionalitas sebagai perwujudan keadilan berkontrak, guna menghindari terjadinya klausula-klausula baku yang dilarang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
 - b. Bagi Notaris dan PPAT, harus memperhatikan dan mempelajari segala dan semua peraturan perundang-undangan. Bagi Notaris, sepanjang mengenai kewenangan, kewajiban, dan larangannya yang diatur dalam UUN harus diterapkan, berdasarkan pada doktrin keadilan berkontrak. Bagi PPAT harus melaksanakan UUPA, PP 24/1997 jo. PMNA 3/1997, PP 37/1998 jo. PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Sehingga pemahaman mendalam atas asas dan norma dalam transaksi jual beli satuan rumah susun komersial, yang kemudian diterapkan oleh Notaris dan PPAT dapat diformulasikan dalam pedoman teknis transaksi jual beli satuan rumah susun komersial sehingga terwujud keadilan berkontrak dan iktikad baik.

3. Saran bagi pembeli sarusun Komersial

Bagi konsumen pembeli satuan rumah susun komersial, perlu memiliki kesadaran hukum dan peduli akan aturan hukum yang berlaku. Terhadap hal-hal yang menjadi kewajibannya dalam proses transaksi jual beli satuan rumah susun komersial sebagai konsumen pembeli hendaknya mau membaca PPJB sebelum melakukan penandatanganan. Bersikap kritis terhadap hak-haknya dalam transaksi tersebut sehingga tidak dipermainkan pengembang. Konsumen perlu mencari informasi, dan memeriksa serta memastikan status tanah dan bangunan rumah susun komersial tersebut tidak dalam sengketa. Perlu juga konsumen memastikan mengenai dokumen perizinan dan legalitasnya seperti sertipikat, IPPT, PBG dan reputasi bonafiditas pengembang. Perhatikan janji-janji yang ada dalam brosur iklan berupa *leaflet*, karena janji-janji dalam brosur dapat menjadi dasar gugatan apabila pengembang wanprestasi. Pastikan ada PPJB selama membayar uang muka, jangan mau hanya sekedar surat pemesanan dan kuitansi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (judiciaprudence) termasuk Undang – Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010.
- _____. *Menguak Tabir Hukum*. Bogor, Universitas Negei Jakarta, 2011.
- Ali, Mahrus & Muhammad Arif Setiawan, *Economic Analysis of Law dalam Hukum Pidana*, Yogyakarta, UII Press, 2022.
- Ali, Mohammad Daud. *Hukum Islam*, Jakarta, Rajawali Pers, 2014.
- Alimin, Muhammad. *Etika dan Perlindungan Konsumen dalam Ekonomi Islam*, Yogyakarta, BPFE, 2004.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta, UIIPress, 2009.
- _____. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2010.
- Badruzaman, Mariam Darus et. al. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- _____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung, Alumni, 2011.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta, UII Press, 2000.
- Blaang, C. Djemabut. *Perumahan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Dasar*. Jakarta, Yayasan Obor Indonesia, 1986.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cetakan Kesatu. Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2009.

- Eddy, Richard. *Aspek Legal Properti, Teori, Contoh dan Aplikasi*. Yogyakarta, CV Andi Offset, 2010.
- Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Erawati, Elly & Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta, Gramedia, 2010.
- Fajar Nd, Mukti & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Kelima, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2019.
- H.S, Salim & Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2013.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya, Bina Ilmu, 1987.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Cetakan Keempat. Jakarta, Prenadamedia Group, 2014.
- Isnaeni, Moch. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung, PT Refika Aditama, 2016.
- _____. *Pijar Pendar Hukum Perdata*. Surabaya, Revka Petra Media, 2016.
- _____. *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*. Surabaya, PT Revka Petra Media, 2017.
- Keraf, A. Sonny. *Etika Bisnis (Tuntutan dan Relevansinya)*. Yogyakarta, Kanisius, 1998.
- Khairandy, Ridwan. *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta, FH UII Press, 2016.
- _____. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama*, Yogyakarta, UII Press, 2013.
- Leks, Eddy M. *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2016),

- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta, Kencana Prenada Group, 2014.
- Mas'adi, Ghufron A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cetakan Kesatu, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2002.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar Edisi Revisi*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2010.
- _____. *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*. Yogyakarta, Liberty, 1996.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung, Remaja Rosdakarya, 2002.
- Mowen, John C & Michael Minor. *Perilaku Konsumen Jilid I*. Jakarta, Erlangga, 2002.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram, Mataram University Press, 2020.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004.
- Munif, Abdul. *Perikatan Bersyarat Batal*. Yogyakarta, FH UII Press, 2016.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta, Amzah, 2010.
- Nasional, Departemen Pendidikan *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2008
- Nasution, AZ. *Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar*. Jakarta, Diadit Media, 2011.
- Notodisoerjo, Soegondo R. *Hukum Notaris di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1993.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. *Jati Diri Notaris Indonesia*. Jakarta, PT Gramedia Pustaka, 2009.
- Posner, Richard. *Economics Analysis of Law*, London, Little, Brown and Company, 1972.



- Qardhawi, Yusuf. *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, Terjemah, Dindin Hafidhuddin et. al, Cetakan Kesatu, Jakarta, Robbani Press, 1997.
- Rahardjo, Satjipto. *Hukum dalam Jagad Ketertiban*. Jakarta, UKI Press, 2006.
- _____. *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ramelan, Eman et. al. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen*. Yogyakarta, Aswaja Pressindo, 2014.
- Rasyidi, Lili & Wyasa Putra. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung, Mandar Maju, 2000.
- Republik Indonesia. Dewan Penerjemah Departemen Agama *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Semarang, CV Toha Putra, 1989.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Cetakan Ketiga. Bandung, Alumni, 1999.
- Serfianto, R., Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani. *Kitab Hukum Bisnis Properti, Panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis*. Cetakan Kesatu. Yogyakarta, Penerbit Pustaka Yustisia, 2011.
- Setiadi, Elly M. *Ilmu Sosial dan Budaya Dasar*, Jakarta, Kencana, 2007.
- Sidharta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Bandung, Grassindo, 2004.
- Simatupang & Taufik H. *Aspek Hukum Periklanan dalam Perspektif Perlindungan Konsumen*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2004.
- Sjachran, Robensjah. *Hukum Properti: Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*, Jakarta, Kencana, 2021.
- Soerjoprati knjo, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta, Seksi Notariat, Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, 1982.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sudaryatmo. *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999.



- Sugianto, Fajar. *Economic Analysis of Law Seri Analisis Ke-ekonomian tentang Hukum Edisi Revisi*. Jakarta, Prenadamedia Group, 2014.
- Suratman & H. Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Penerbit Alfabeta, 2013.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta, Sinar Grafika, 2001.
- _____. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta, Sinar Grafika, 2007.
- Syamsudin, M. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta, Kencana, 2021.
- _____. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Edisi 1, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Thontowi, Jawahir. *Mengenal Teori Hukum Inklusif*. Yogyakarta, CV Buana Grafika, 2019
- Tim Penulis Leks&Co. *Hukum Properti*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2018.
- Turner, Chris. *Key Facts Contract Law*, 4th edition, England, Hodder Education, 2010.
- WignyoSubroto, Soetandyo. *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta, Huma, 2002.
- Wijaya, Andika & Wida Peace Ananta. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. Jakarta, PT Grasindo, 2017.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta, PT. Prestasi Pustakaraya, 2011.

B. Karya Tulis Ilmiah, Seminar, Makalah

- Hartanto, J. Andi. *Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Peralihannya Melalui Jual Beli*. Penelitian Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2012.



- Hernoko, Agus Yudha, *Keseimbangan versus Keadilan dalam Kontrak, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar dalam Bidang Hukum Kontrak*, Surabaya, Universitas Airlangga, 2010.
- Ismail, Nurhasan. *Kepastian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah (Tapak dan Susun) Komersial*, Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional: Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah Susun Komersial di Indonesia, diselenggarakan oleh Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan FH UII, 25 Maret 2017.
- Muliawan, Jarot Widya. *Konsep 3 in 1 in The Land Acquisition Dalam Perolehan Sertifikasi Tanah Sarusun*, Makalah disampaikan pada Seminar: Problematika Hukum Rumah Susun di Indonesia, FH UNAIR, Surabaya, 28 September 2017.
- Setiawan, Wawan. *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara menurut sistem hukum Nasional*, Makalah disampaikan dalam Seminar PP IPPAT, di Jakarta, 2 Juli 2001.

C. Jurnal

- Bahri, Syabbul. "Hukum Produk dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Episteme*, Vol. 8 No.1, 2013.
- Faiz, Pan Mohamad. "Teori Keadilan John Rawls". *Jurnal Konstitusi*, Edisi Nomor 1, Vol. 6, 2009.
- Hernoko, Agus Yudha. "Asas Proporsionalitas Sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak". *Jurnal Perspektif*, Vol. XII No. 3, 2007.
- Kerti, NGN Renti Maharaini, "Implementasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen". *Jurnal LEGISLASI INDONESIA*, VOL 15 No. 2, Juli 2018.
- Luthan, Salman. "Dialektika Hukum dan Moral dalam Perspektif Filsafat Hukum", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 4 Vol. 19, 2012.



- Marzuki, Peter Mahmud, *“Batas-Batas Kebebasan Berkontrak”*, *Jurnal Yuridika*, Vol. 18 No.3, Mei 2003.
- Muhtarom, M. *“Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak”*. *Jurnal Suhuf*, Vol. 26 No. 1, 2014.
- Murni. *“Analisis Ekonomi terhadap Pasal-Pasal Hukum Persaingan Usaha dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999”*. *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 6 No.1, 2012.
- Tedjosaputro, Liliana. *“ Status Satuan Rumah Susun (Sarusun) yang Belum Bersertifikat terhadap Pembeli”*, *Jurnal Spektrum*, Vol. 15 No. 2, 2018.

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3886.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3821.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432.



- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, Lembaran Negara Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6856.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746.



- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5883.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6624.
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6625.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6628.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630.
- Republik Indonesia. Peraturan Menteri Perumahan/Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perjanjian Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun..
- Republik Indonesia. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 tahun 2010 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 276.



Republik Indonesia. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang, Berita Negara Tahun 2013 Nomor 1280.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Berita Negara Tahun 2019 Nomor 722.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli, Berita Negara Tahun 2019 Nomor 777.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Rumah Susun, Berita Negara Tahun 2021 Nomor 309.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum, Berita Negara Tahun 2021 Nomor 310.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah



Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Berita Negara Tahun 2021 Nomor 953.

E. Data Elektronik

Agustina, Ismaya Dwi, "Pengertian Teori", dalam <http://ismayadwiagustina.wordpress.com/2012/11/26/pengertian-teori/>.

Novianto M. Hantoro, "Sinkronisasi dan Harmonisasi Pengaturan Mengenai Peraturan Daerah serta Uji Materi Peraturan Daerah Propinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Bali Tahun 2009-2029", dalam [http://perpustakaan.bappenas.go.id/lontar/file?file-digital/130881-\[_Konten_\]-Konten%20C9218.pdf](http://perpustakaan.bappenas.go.id/lontar/file?file-digital/130881-[_Konten_]-Konten%20C9218.pdf)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. Identitas Diri

Nama : Pandam Nurwulan, S.H., M.H.
Tempat, Tanggal Lahir : Yogyakarta, 29 November 1961
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Nama Suami : Drs. H. Sulardjo, S.H.
Pekerjaan Suami : Pensiunan Pengadilan Tinggi
Yogyakarta
Nama Anak : 1. Alfatika Aunuriella Dini, S.H.,
M.Kn., Ph.D.
2. Briananda Rizaldi Muhammad,
S.H.
Nama Menantu : Yugo Risfriwan, S.T.
Nama Cucu : Nolan Wisarga Randra
Alamat Rumah : Jl. Rajawali No. 3 Yogyakarta
No. Telp Rumah : (0274) 380922
Alamat Kantor : Jl. Gambiran No. 10 Yogyakarta
No. Telp Kantor : (0274) 415362
No. HP : 08112955315
Email : nnurwulan@gmail.com

II. Pendidikan Formal

1. SD Negeri Islamiyah Warungboto, lulus tahun 1973.
2. SMP Muhammadiyah II Yogyakarta, lulus tahun 1976.
3. SMPPN X / SMA Negeri 8 Yogyakarta, lulus tahun 1980.
4. Fakultas Hukum UII, lulus tahun 1985.
5. Notariat UGM, lulus tahun 1990.



6. Magister Hukum UII, lulus tahun 2002.
7. Program Studi Hukum Program Doktor FH UII 2016

III. Pekerjaan

1. Guru SMA Muhammadiyah 2 Yogyakarta 1984 s.d 1993
2. Notaris Kota Yogyakarta sejak 1992 s.d sekarang
3. PPAT Kota Yogyakarta sejak 1993 s.d sekarang.
4. Dosen di Fakultas Hukum UII sejak 1993 s.d sekarang.
5. Dosen di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, sejak 2005 s.d sekarang.
6. Dosen di Magister Kenotariatan UII, sejak 2014 s.d sekarang.

IV. Organisasi

1. Kohati, tahun 1982 s.d 1984.
2. Pengurus Ranting NA Umbulharjo dan Pengurus Cabang NA Warungboto.
3. Ketua MHH PWA DIY tahun 2010 s.d 2015.
4. Ketua Pengurus Daerah) Kota Yogyakarta Ikatan Notaris Indonesia (INI tahun 2003 s.d 2006, 2009 s.d 2012., 2013 s.d 2016)
5. Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Yogyakarta tahun 2003 s.d 2006, 2009 s.d 2012, 2012-2015.
6. Wakil Ketua I Pengurus Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta Ikatan Notaris Indonesia (INI) tahun 2003 s.d 2012.
7. Ketua Dewan Kehormatan Wilayah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2016 s.d 2019.

8. Wakil Ketua Dewan Kehormatan Wilayah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2019 s.d sekarang.
9. Majelis Kehormatan IPPAT Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2018-2021.
10. Anggota Majelis Pengawas dan Pembina PPAT (MP3D) Kota Yogyakarta 2019 s.d sekarang.
11. Anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2017 s.d 2020.
12. Wakil Ketua Majelis Pengawas Wilayah Notaris Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2021 s.d sekarang.
13. Ketua Tim PMPJ Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2021 s.d sekarang.

V. Karya Ilmiah

1. Larangan Perkawinan Bagi Keluarga Sedarah dan Semenda Beserta Permasalahannya - Skripsi FH UII (Tahun 1985)
2. Peran Perantra Pedangang Efek pada Pasar Modal di Indonesia - Tesis FH UII Magister Hukum (Tahun 2002)
3. Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT - Jurnal Ius Quia Iustum (Tahun 2015).
4. Implikasi Pembuatan Keterangan Ahli Waris Secara Notariil bagi Penduduk Indonesia - Hibah Penelitian Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (Tahun 2020).
5. Sengketa Perikatan Jual Beli Rumah Susun Komersial dan Penyelesaiannya - Prosiding Seminar Nasional Hukum Perdata (Isu Aktual Hukum Bisnis Pasca Berlakunya UU



- Cipta Kerja: Problematika dan Perkembangan Hukum Keperdataan dan Bisnis di Indonesia (Tahun 2021).
6. Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah - Jurnal Ius Quia Iustum (Tahun 2021).
 7. Buku Ajar TPA II Akta-Akta Perusahaan Non Badan Hukum dan Badan Hukum - Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia (Tahun 2023).
 8. Buku Ajar Peraturan Jabatan dan Kode Etik Notaris - Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia (Tahun 2023).



REKONSTRUKSI TRANSAKSI JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL
BERPERSPEKTIF Keadilan Berkontrak