

**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
RUMAH SUSUN DI MAKASSAR**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : IRMA SURYANI S.H.
NO. POKOK MHS. : 16921011
BKU : KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2018**



**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
RUMAH SUSUN DI MAKASSAR**

Oleh :

Nama Mhs. : IRMA SURYANI, S.H.
No. Pokok Mhs. : 16921011
BKU : KENOTARIATAN

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1

Dr. Ridwan, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 13-4-2018

Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 13-4-2018

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



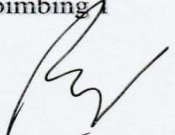
**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
RUMAH SUSUN DI MAKASSAR**

Oleh :

Nama Mhs. : IRMA SURYANI, S.H.
No. Pokok Mhs. : 16921011

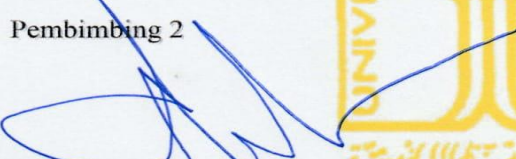
Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Tesis dan dinyatakan **LULUS**
pada hari Sabtu, tanggal 26 April tahun 2018

Pembimbing 1


Dr. Ridwan, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 26 April 2018

Pembimbing 2


Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 26 April 2018

Anggota Penguji


Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 26 April 2018

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia


Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTTO dan PERSEMBAHAN

~~~SIPAKATAU, SIPAKALEBBI, SIPAKAINGE'~~~

*DALAM BAHASA BUGIS YANG BERARTI SALING MENGHORMATI, SALING MENGHARGAI, dan SALING MENGINGATKAN*

TESIS INI KUPERSEMBAHKAN

UNTUK TEMAN-TEMAN dan KELUARGA YANG TELAH MENEMANI  
DAN MENDUKUNG PERJALANAN SELAMA MENEMPUH PENDIDIKAN  
DI PASCASARJANA KENOTARIATAN UII

KUDEDIKASIKAN UNTUK DOSEN PEMBIMBING, PENGAJAR, DAN  
PARA STAFF PASCASARJANA KENOTARIATAN UII

DAN


UNTUK KEDUA ORANGTUAKU TERCINTA ETTA (alm.) DRS. H.  
MUHIDDIN, M.Pd, M.Si dan ETTENI Hj. ERNIWATI, HM

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa penelitian ini merupakan karya tulis penulis sendiri dan sepanjang pengetahuan penulis, tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan diterbitkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 26 April 2018



  
**IRMA SURYANI, S.H.**  
**NIM. 16921011**

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada ALLAH SWT dan Rasulullah MUHAMMAD SAW, karena rahmat dan karunia-Nya sehingga akhirnya Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul “KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH SUSUN DI MAKASSAR” dapat terselesaikan dengan baik.

Sudah menjadi kewajiban bagi mahasiswa-mahasiswi yang akan menyelesaikan jenjang strata 2 di Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, untuk membuat suatu karya tulis berupa tesis guna melengkapi tugas akhir dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan tesis ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dah berkah ALLAH SWT sehingga kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Maka Penulis berterima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan dari awal sampai akhir.

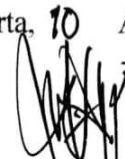
Sebagai ucapan terima kasih tak lupa Penulis hanturkan kepada:

1. Rektor Universitas Islam Indonesia, Bapak Nandang Sutrisno, S.H.,LL.M.,M.Hum., Ph.d
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H.,M.Hum

3. Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A.,M.H.,Ph.D.
4. Pembimbing I , Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. yang berkenan memberikan bimbingan, pengarahan dan saran kepada Penulis, di sela-sela kesibukannya.
5. Pembimbing II, Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum. yang berkenan memberikan bimbingan, pengarahan dan saran kepada Penulis, di sela-sela kesibukannya.
6. Penguji, Bapak Bambang Sutiyoso, S.H.,M.H, selaku dosen penguji yang memberikan saran demi kesempurnaan tesis ini
7. Bapak-Ibu Dosen, Staf Akademik dan seluruh jajaran Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmunya selama ini kepada Penulis.
8. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 04 Universitas Islam Indonesia, yang selama ini memberikan semangat kepada Penulis, terima kasih atas kebersamaan selama ini

Akhirnya dengan segala kerendahan hati Penulis menyadari bahwa dalam tesis terdapat banyak, sehingga Penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat umumnya bagi seluruh pembaca, dan khususnya bagi Penulis dan pihak yang ingin menambah wawasan khususnya di bidang hukum kenotariatan.

Yogyakarta, 10 April 2018



**IRMA SURYANI, S.H.**  
**NIM. 16921011**

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| HALAMAN JUDUL .....                                                                                                                                                                      | i   |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                                                                                                                                                                | ii  |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                                                                                                                                                                 | iii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....                                                                                                                                                              | iv  |
| PERNYATAAN ORISINALITAS .....                                                                                                                                                            | v   |
| KATA PENGANTAR .....                                                                                                                                                                     | vi  |
| DAFTAR ISI .....                                                                                                                                                                         | vii |
| ABSTRAK .....                                                                                                                                                                            | x   |
| BAB I PENDAHULUAN .....                                                                                                                                                                  | 1   |
| A. Latar Belakang .....                                                                                                                                                                  | 1   |
| B. Rumusan Masalah .....                                                                                                                                                                 | 8   |
| C. Tujuan Penelitian .....                                                                                                                                                               | 8   |
| D. Manfaat Penelitian .....                                                                                                                                                              | 9   |
| E. Kerangka Teori .....                                                                                                                                                                  | 12  |
| F. Metode Penelitian .....                                                                                                                                                               | 21  |
| G. Sistematika Penulisan .....                                                                                                                                                           | 26  |
| BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN DAN<br>KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL<br>BELI SATUAN RUMAH SUSUN SERTA PERAN NOTARIS DALAM<br>JUAL BELI RUMAH SUSUN ..... | 28  |
| A. Teori Perlindungan Hukum .....                                                                                                                                                        | 28  |
| B. Teori Kepastian Hukum .....                                                                                                                                                           | 29  |
| C. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun .....                                                                                                                                               | 31  |
| D. Pengertian Rumah Susun .....                                                                                                                                                          | 33  |



|                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| E. Sistem Kepemilikan Rumah Susun .....                                                                                                                                                                                                                   | 35        |
| F. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....                                                                                                                                                                                                       | 41        |
| G. Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.....                                                                                                                                                                                            | 44        |
| H. Peran Notaris Dalam Jual Beli Rumah Susun .....                                                                                                                                                                                                        | 49        |
| <b>BAB III KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM SERTA UPAYA<br/>YANG DILAKUKAN PEMBELI YANG MEMPEROLEH LUAS UNIT<br/>SATUAN RUMAH SUSUN DAN / ATAU APARTEMEN YANG LEBIH<br/>KECIL YANG TIDAK SESUAI DENGAN AKTA PERJANJIAN<br/>PENGIKATAN JUAL BELI .....</b> | <b>54</b> |
| A. Kepastian Atas Rumah Susun dan / atau Apartemen Yang Luas<br>Unitnya Lebih Kecil, Yang Tidak Sesuai daripada yang Dimuat<br>dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....                                                                           | 54        |
| B. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah Susun dan / atau<br>Apartemen Yang Memperoleh Luas Unit Lebih Kecil, Yang<br>Tidak Sesuai daripada yang Dimuat dalam Akta Perjanjian<br>Pengikatan Jual Beli .....                                           | 63        |
| C. Upaya Pembeli atau Pemilik Rumah Susun dan / atau<br>Apartemen Yang Memperoleh Luas Unit Lebih Kecil, Yang<br>Tidak Sesuai daripada yang Dimuat dalam Akta Perjanjian<br>Pengikatan Jual Beli .....                                                    | 71        |
| <b>BAB IV PENUTUP .....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>77</b> |
| A. Kesimpulan.....                                                                                                                                                                                                                                        | 77        |
| B. Saran .....                                                                                                                                                                                                                                            | 78        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>80</b> |

## ABSTRAK

### KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH SUSUN DI MAKASSAR

Tesis ini membahas mengenai apakah pembeli mendapat kepastian hukum atas rumah susun yang luas unitnya lebih kecil, yang tidak sesuai daripada yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli rumah susun yang luas unitnya lebih kecil, yang tidak sesuai daripada yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan upaya apa yang dilakukan oleh pembeli yang memperoleh luas unit lebih kecil, yang tidak sesuai daripada yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Objek penelitian dalam penelitian ini adalah Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen di Makassar dengan subjek penelitian adalah Pihak Konsumen dan Kantor Badan Pertanahan kota Makassar. Jenis penelitian dalam penelitian hukum adalah penelitian hukum yuridis empiris, artinya selain menekankan pada hukum dalam kekuatan (*law in the book*) juga menekankan pada berlakunya hukum dalam masyarakat. Penelitian yang dikaji penulis dalam penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif

Kepastian hukum perjanjian transaksi rumah susun dan perlindungan hukumnya telah dijamin oleh Undang-Undang melalui hukum pidana yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen maupun ketentuan Pasal 378 KUHP dan perlindungan hukum secara keperdataan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam pembelian satuan rumah susun.

Khusus untuk konsumen atau pembeli perumahan termasuk rumah susun, terdapat perlindungan hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun, beberapa ketentuan tersebut membebaskan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administratif maupun pidana.

Upaya yang dapat dilakukan pembeli atau konsumen yang merasa dirugikan atas perbedaan luas unit yang tidak sesuai antara Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, mereka dapat mengajukan ganti rugi atas selisih luas tersebut, apabila pengembang atau *developer* tidak mau memberikan ganti rugi pembeli dapat melaporkan Pengembang atau *developer* tersebut ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia dengan memberikan bukti mengenai adanya perbedaan luas yang tidak sesuai daripada apa yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Kata kunci : Rumah Susun, Kepastian Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

## ABSTRACT

### *RULE OF LAW AND LEGAL PROTECTION OF THE FLAT'S BUYERS IN MAKASSAR*

*This thesis discusses about whether the buyer gets legal certainty on flats spacious unit is smaller, which is not appropriate than that contained in the deed of Sale and Purchase Agreement (SPA), how legal protection of the buyers who get the flats unit is smaller, which is not appropriate than that contained in the deed of Sale and Purchase Agreement (SPA), and what efforts were made by the buyer obtaining unit size is smaller, which is not appropriate than those contained in the deed of Sale and Purchase Agreement (SPA). The object of research in this thesis is Rule Of Law And Legal Protection Of The Flat's Buyers In Makassar with the subject of research is the flat's consumers and the National Land Agency of Makassar, The type of research in the study of law is the study of empirical juridical law, which in addition to emphasizing law in the book also emphasizes the application of law in society. The research that is studied by the writer in this research is descriptive research*

*Legal certainty flats transaction agreements and the legal protection guaranteed by the constitution through criminal law which is set in the Consumer Protection Constitution and the provisions of 378 clause of the Criminal Law and civil legal protection in civility by Sale and Purchase Agreement when buying the flats*

*Especially for the consumers housing including flats, there is a legal protection that has been set in the FLAT'S CONSTITUTION (Undang-Undang Rumah Susun) , some such provision imposes an obligation to the seller (entity) to meet the technical requirements, administratif and civil cases with the threat of sanctions either administrative and criminal.*

*Attempts to do the buyers or consumers who feel aggrieved over vast differences units that do not fit between the Deed Sale and Purchase Agreement with the Certificate of Property Rights Unit Housing Project, they can apply for compensation for the difference in the wide, when the developer does not want to give compensation buyers can report it to the developer Indonesian Consumers Foundation to provide evidence of the wide variation that is not appropriate than what is stated in the Deed of Sale and Purchase Agreement with the Certificate of Property Rights Unit Flats.*

*Keywords: The Flats, Rule of Law, the Sale and Purchase Agreement (SPA).*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kota Makassar (Makassar dari 1971 hingga 1999 secara resmi dikenal sebagai Ujung Pandang) adalah ibu kota provinsi Sulawesi Selatan. Makassar merupakan kota metropolitan terbesar di kawasan Indonesia Timur. Makassar terletak di pesisir barat daya Pulau Sulawesi dan berbatasan dengan Selat Makassar di sebelah barat, Kabupaten Kepulauan Pangkajene di sebelah utara, Kabupaten Maros di sebelah timur dan Kabupaten Gowa di sebelah selatan.

Dari aspek pembangunan dan infrastruktur, kota Makassar tergolong salah satu kota metropolitan di Indonesia, yaitu kota terbesar di luar pulau Jawa setelah kota Medan. Memiliki wilayah seluas 199,26 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk lebih dari 1,6 juta jiwa, kota ini berada di urutan kelima kota terbesar di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung, Medan. Secara demografis, kota ini tergolong tipe multi etnik atau multi kultur dengan beragam suku bangsa yang menetap di dalamnya, diantaranya yang signifikan jumlahnya adalah Bugis, Toraja, Mandar, Buton, Jawa, dan Tionghoa.<sup>1</sup>

Kendati terbilang baru, tawaran gaya hidup tinggal di rumah susun dan atau apartemen cukup diminati pasar Makassar, Sulawesi Selatan. Terbukti dari laporan survei properti komersial Bank Indonesia (BI) pada kuartal I-2016, indeks permintaan rumah susun di Makassar tercatat sebesar 11,55 persen. Angka ini lebih tinggi dari indeks permintaan rumah susun dan atau apartemen di Bandung

---

<sup>1</sup>Wikipedia "Kota Makassar" diakses dari [https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Makassar/](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Makassar/) tanggal 27 Agustus 2017 pukul 17.17 WIB

yang tercatat sebesar 8,14 persen. Catatan penjualan yang dibukukan Ciputra Group melalui Vida View, menguatkan laporan BI (Bank Indonesia). Transaksi rumah susun dan atau apartemen dalam empat bulan pertama pada masa-masa sulit seperti tahun ini, melebihi target konservatif.<sup>2</sup>

Oleh karena itu kebutuhan akan perumahan bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya. Apalagi di kota-kota metropolitan seperti makassar. Menurut sebagian orang belumlah lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri, sehingga membawa konsekuensi akan semakin banyak rumah dibangun baik oleh pemerintah maupun oleh pengembang swasta, termasuk pembangunan rumah susun .

Pada dasarnya pembangunan rumah susun yang sekarang dilaksanakan oleh pengembang atau *developer* harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pemerintah, yaitu syarat teknis dan syarat administratif. Syarat teknis mengatur antara lain tentang ruang, struktur, komponen, bahan bangunan, kelengkapan rumah susun, kepadatan, tata letak bangunan dan lain-lain, sedangkan syarat administratif meliputi izin lokasi, *advice planning*, izin mendirikan bangunan, izin layak huni, dan sertifikat tanah dimana rumah susun akan dibangun. Pengurusan syarat-syarat administratif tersebut dilakukan bersamaan dengan proses pembangunan rumah susun tersebut, dimana pengurusan izin-izin tersebut terkadang mengalami kendala di lapangan, sehingga pembangunan telah

---

<sup>2</sup> Hilda B Alexander : “ Permintaan Apartemen di Makassar Tumbuh Dua Digit” diakses dari <http://properti.kompas.com/read/2016/05/21/204331821/permintaan.apartemen.di.makassar.tumbuh.dua.digit> diakses tanggal 27 Agustus 2017 Pukul 15.13

selesai akan tetapi syarat administratifnya belum diperoleh oleh pengembang atau *developer*.

Pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli unit rumah susun dari pengembang kepada pembeli mengalami kelambatan, tidak sesuai dengan waktu yang dijadwalkan. Meskipun demikian sampai saat ini animo masyarakat untuk memiliki rumah susun terus meningkat. Hal ini disebabkan pemasaran rumah susun yang begitu gencar, sehingga pembeli berlomba-lomba menghubungi pengembang untuk membeli rumah susun dan / atau aparteme.

Pada umumnya pemasaran rumah susun menggunakan sarana iklan baik media elektronik maupun dimedia cetak sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan / atau dipasarkan pengembang kepada pembelinya. Begitu tendensiusnya pemasaran sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata berlebihan bahkan menyesatkan atau tidak benar (*misleading information*), padahal pembeli telah menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah susun dengan pengembang yang merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dengan pembeli dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah susun kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga jualnya kepada pengembang, atau bahkan sudah melakukan akad kredit dengan bank pemberi kredit kepemilikan rumah susun .

Untuk kepraktisan dari segi hubungan hukum antara pengembang dengan pembeli, pihak yang lebih kuat kedudukannya, dalam hal ini pengembang, menciptakan formulir-formulir standar yang mengikat (*standart form contracts*). Di

dalam perjanjian standar tersebut sering dimuat klausula-klausula pengecualian (*exemption clause*) antara lain meniadakan tanggung jawab pengembang dalam hal terjadi perbedaan luas bangunan sebagaimana tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan luas bangunan sebenarnya yaitu luas sesuai dengan pengukuran yang dilakukan oleh instansi yang berwenang yaitu kantor Pertanahan setempat atau dalam hal terjadi keterlambatan penyerahan bangunan atau bahkan membebaskan pengembang dari klaim atas kondisi atau kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sebaliknya bila pembeli terlambat membayar angsuran harga rumah susun akan dikenakan penalti atau denda.

Adanya praktek jual beli rumah susun dan / atau apartemen yang masih dalam tahap pembangunan atau perencanaan dituangkan dalam dokumen hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen. Pada dasarnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukanlah merupakan perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanyalah kesepakatan kedua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari yaitu untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika bangunan telah selesai, bersertipikat dan siap huni. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau disebut UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Tidak jarang harga jual beli yang telah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada pembeli,

seperti kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purna jual, adanya perbedaan luas unit dan sebagainya.

Keadaan ini sering membuat pembeli kecewa dan mengadakan permasalahan-permasalahan yang dialaminya, baik kepada media massa maupun lewat Lembaga-lembaga perlindungan konsumen, bahkan sampai ke pengadilan. Terkadang penyelesaian keluhan atau complain pembeli tidak sesuai dengan yang diharapkan pembeli, bahkan seringkali mengecewakan yang disebabkan dasar penyelesaian keluhan itu, adalah klausul-klausul dala akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah susun yang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dan lebih menguntungkan pengembang.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah susun tersebut dibuat dihadapan notaris oleh pengembang, maka faktor subjektifitas pengembang sangat mempengaruhi dalam pemasukan kepentingan-kepentingannya. Sebaliknya, sulit bagi pebeli untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya didalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli meskipun telah ada ada Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaanya dan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Kontrak standar dibuat dan dipersiapkan secara baku dan sepihak oleh pengembang atau kuasa hukumnya (*legal officer*) pengembang dan pembeli tinggal menandatangani. Dalam hal ini pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang lebih besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Henri S Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembaruan Perjanjian; berbagai Perkembangan Hukum di Belanda* (Yogyakarta : Kanisus, 1992), hlm. 5



Dalam mengatasi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, peran instrument hukum administrasi negara sangat diperlukan. Telah muncul desakan agar pemerintah mulai membatasi penggunaan asas kebebasan berjontrak dalam perjanjian-perjanjian baku (Kontrak Standar) atas dasar kepentingan umum atau demi pemerataan.

Pengaturan materi perjanjian tidak dapat semata-mata diserahkan kepada para pihak, tetapi perlu diawasi pemerintah, seperti semua perjanjian baku sebelum digunakan atau ditujukan kepada masyarakat banyak, harus diumumkan dalam Berita Negara atau didaftarkan pada instansi yang berwenang. Diperlukan adanya Komisi Pengawas Perjanjian Baku (Kontrak Standar) dibawah Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang berfungsi melakukan pengawasan penggunaan perjanjian baku secara preventif.

Penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan berpedoman pada asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Asas penyelenggaraan rumah susun tersebut bersandar pada aspek hukum, baik dari sisi cara memperoleh hak atas satuan rumah susun melalui akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dilanjutkan dengan Akta Jual Beli, hak atas Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun maupun hak konsumen atas berbagai fasilitas rumah susun yang ditawarkan pada saat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan. Adapun pihak yang terlibat dalam aspek hukum ini adalah pelaku

usaha yang disebut pengembang atau *developer* yang membangun atau menyediakan satuan rumah susun kepada konsumen, pemerintah terkait segala bentuk perizinan untuk pembangunan rumah susun adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal penerbitan sertifikat induk maupun pecahannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta Jual Beli (AJB), Notaris dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bank dalam hal menyediakan fasilitas pembiayaan pembelian satuan rumah susun serta konsumen sebagai pihak yang membeli, menikmati dan menempati tempat tinggal dalam bentuk satuan rumah susun.

Dalam praktik, pihak-pihak yang terlibat dalam aspek hukum di atas khususnya pengembang dan pembeli satuan rumah susun memiliki sengketa hukum. Sengketa tersebut meliputi pengembang yang tidak memenuhi fasilitas yang dijanjikan dalam rumah susun, dan luas satuan rumah susun yang tidak sesuai dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Seringkali penyelesaian keluhan atau complain itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan disebabkan dasar untuk menyelesaikan keluhan atau permasalahan itu yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli diduga tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka terdapat beberapa rumusan masalah yaitu:

1. Apakah pembeli mendapat kepastian hukum atas rumah susun yang luas unitnya lebih kecil, yang tidak sesuai daripada yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pembeli rumah susun yang memperoleh luas unit yang lebih kecil, yang tidak sesuai daripada yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
3. Upaya apakah yang dapat dilakukan oleh pembeli atau pemilik rumah susun yang memperoleh luas unit lebih kecil, yang tidak sesuai daripada apa yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini dilaksanakan dengan maksud:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah pembeli mendapat kepastian hukum atas rumah susun yang luas unitnya lebih kecil, yang tidak sesuai daripada yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum terhadap para pembeli rumah susun yang memperoleh luas unit yang lebih kecil, yang tidak sesuai daripada yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya apakah yang dapat dilakukan oleh pembeli atau pemilik rumah susun yang memperoleh luas unit lebih kecil, yang tidak sesuai daripada apa yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk memberikan sumbagan pemikiran dan memperkaya pengembangan ilmu dibidang hukum khususnya dalam Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun di Makassar
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan pada pengembang atau *developer* rumah susun dalam melaksanakan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah susun agar memberikan keadilan baik untuk pengembang atau *developer* maupun terhadap pembeli

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan penelusuran terhadap judul penelitian tesis yang ada pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Islam Indonesia belum ditemukan judul tesis “Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun di Makassar”

Akan tetapi hasil penelusuran dan pengamatan kepustakaan yang dilakukan di universitas lain, ditemukan beberapa tesis mengenai rumah susun yang terkait dengan judul tesis peneliti yaitu “Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah Susun di Makassar”. Antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Retno Ima Astuti tahun 2010 dengan judul “PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI UPAYA

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH SUSUN”.

Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah:<sup>4</sup>

- a. Bagaimana kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah susun menurut KUHPerdara?
  - b. Apakah klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah mampu melindungi kepentingan pembeli satuan rumah susun?
2. Penelitian yang dilakukan oleh Fanny Van Sasongko tahun 2011 dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH SUSUN (STUDI KASUS PADA APARTEMEN PRIMA 1 DENGAN PENGEMBANG PT PRIMALAND INTERNUSA DEVELOPMENT DI JAKARTA)”. Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah<sup>5</sup>:
- a. Apakah hak-hak konsumen telah terlindungi dalam transaksi jual beli rumah susun apartemen Prima 1 dengan pengembang PT. Primaland Internusa Development berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen?
  - b. Hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli rumah susun apartemen Prima 1 dengan pengembang PT. Primaland Internusa Development?

---

<sup>4</sup> Retno Ima Astuti, 2010, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun*”, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.

<sup>5</sup> Fanny Van Sasongko, 2011 “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Susun (Studi Kasus Pada Apartemen Prima 1 Dengan Pengembang PT Primaland*.”

- c. Upaya apa yang dapat ditempuh konsumen jika terjadi pelanggaran terhadap hak-haknya?

Penelitian yang akan dilakukan peneliti berbeda dengan kedua penelitian tersebut diatas, perbedaan tersebut terletak pada Undang-Undang tentang Rumah Susun yang telah mengalami perubahan dari Undang -Undang Nomor 16 tahun 1985 menjadi Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011, dan kedua permasalahan tersebut diatas hanya memfokuskan terhadap perlindungan hukumnya, sedangkan penulis dalam penelitiannya lebih memfokuskan terhadap kepastian dan perlindungan hukum terhadap pembeli, dan juga penulis telah menggunakan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011.

Lokasi penelitian ini juga berbeda dengan kedua penelitian tersebut diatas. Peneliti memilih lokasi penelitian di Makassar. Oleh karena itu peneliti menyimpulkan bahwa permasalahan tersebut berbeda dengan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, keaslian tesis ini dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan asas-asas keilmuan yang harus dijunjung tinggi yaitu kejujuran, objektif, rasional dan terbuka. Hal ini merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah sehingga dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah, keilmuan dan terbuka untuk kritisi yang bersifat membangun.

## **F. Kerangka Teori**

Suatu kerangka teori menurut pendapat dari Soerjono Soekanto adalah hal-hal yang berguna untuk: “Mempertajam atau mengkhususkan fakta yang hendak

diseldiki atau diuji kebenarannya...”<sup>6</sup> sedangkan mengenai kerangka Konsepsional, masih ada pula menurut pendapat dari Soerjono Soekanto, dari buku yang sama “suatu kerangka konsepsional, merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut”.<sup>7</sup>

Kerangka teori merupakan kerangka pikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang akan menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis.<sup>8</sup>

Konsepsi merupakan alat yang dipakai oleh hukum disamping yang lain-lain, seperti asas dan standar untuk mengetahui batasan-batasan yang akan diteliti. Oleh karena itu kebutuhan untuk membentuk konsep merupakan salah satu dari hal-hal yang penting dalam hukum. Konsep adalah suatu konstruksi mental yaitu sesuatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analitis. Kerangka konsepsional mengungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan untuk sebagai dasar penelitian hukum<sup>9</sup>. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*duius*) dari suatu istilah yang digunakan, maka dalam penelitian ini definisi operasional yang akan digunakan adalah sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, hlm 121.

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 132

<sup>8</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 80

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 7

1. Kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum, disamping yang lainnya yakni kemanfaatan dan keadilan bagi setiap insan manusia selaku anggota masyarakat yang prulal dalam interaksinya dengan insan yang lain tanpa membedakan asal usul dari mana dia berada.
2. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum kedalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik secara lisan maupun tertulis.
3. Rumah susun adalah Gedung atau bangunan bertingkat, yang terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing) untuk satu keluarga, serta disamakan artinya dengan flat.
4. Apartemen adalah salah satu model tempat tinggal yang hanya mengambil sebagian kecil ruang dari suatu bangunan.
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat masih dalam proses, dan belum terjadinya pelunasan harga.
6. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya<sup>10</sup>

Teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum.

#### 1. Teori Perlindungan Hukum

---

<sup>10</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris



Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan tentang teori ini, antara lain adalah Fitzgerald, Satjipto Raharjo, dan Lily Rasyidi.

Fitzgerald (dalam ilmu hukum 2003 : 53) “mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salamond bahwa hukum bertujuan mengntegrasikan dan menfkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat beberapa tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan prilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat”.<sup>11</sup>

Menurut Satjipto Raharjo (dalam ilmu hukum 2003 : 69) “Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan yang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”.<sup>12</sup>

Menurut lili Rasjidi dan LB Wysa Putra (dalam ilmu hukum 2003 : 74) ”bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perllindungan yang

---

<sup>11</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 53

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 69

sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif<sup>13</sup>.

Berdasarkan uraian para ahli tersebut diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yaitu, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat prevefentif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hamin yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 74

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 2, Kencana Prenada Media Group. Jakarta, 2009, hlm. 158

Ajaran hukum umum meneliti apa yang sama pada semua sistem hukum pada masa lampau dan yang seharusnya tidak sama pada sistem hukum.<sup>15</sup> Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya bisa berwujud kongkrit. Oleh karena itu pertanyaan tentang apakah hukum itu senantiasa merupakan pertanyaan yang jawabannya tidak mungkin satu. Dengan kata lain, persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung darimana sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosilogis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan dituangkan dalam bentuk Undang-Undang secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan multitafsir dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan adalah konstestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Untuk mengetahui dan menerangkan apa saja yang akan dibahas dalam penulisan ini maka perlu kiranya kita mengetahui hal-hal sebagai berikut:

1. Rumah Susun

---

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2011, hlm. 80

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun diartikan sebagai gedung atau bangunan bertingkat, terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing) untuk satu keluarga, serta disamakan artinya dengan flat. Sekarang ini pembangunan rumah susun di kota besar terus menerus mengalami peningkatan pesat, khususnya yang saat ini tumbuh subur sebagai salah satu gaya hidup bagi kalangan menengah atas adalah hidup di permukiman apartemen atau kondominium.

Kata kondominium berasal dari kata latin "*condominium*" yang artinya hak milik Bersama, yang pemiliknya disebut condominus.

## 2. Apartemen

Apartemen dan rumah susun pada dasarnya adalah sama, yaitu bangunan bertingkat yang dimiliki secara bersama dan bagian atau satuan yang dapat dimiliki secara terpisah. Tetapi dari kenyataan yang ada dalam praktek terdapat beberapa perbedaan antara rumah susun dengan apartemen atau kondominium, yaitu:

1. Pada rumah susun jelas selalu ada berupa dan berfungsi sebagai rumah, artinya tempat tinggal atau hunian. Sedangkan apartemen artinya terpisah sehingga apartemen secara harfiah atau nominalis berarti ruang-ruang yang terpisah-pisah.
2. Rumah susun jelas merupakan suatu apartemen, akan tetapi apartemen belum tentu merupakan rumah susun

## 3. Peran Notaris dalam Transaksi Jual Beli Rumah Susun

Jabatan notaris lahir dari adanya kebutuhan masyarakat.<sup>16</sup> Sejak zaman dahulu, oleh karenanya notaris diangkat sebagai “Pejabat Umum” yang bertugas untuk melayani masyarakat, yang menurut Wawan Setiawan menyatakan bahwa “Pejabat umum adalah Organ Negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari Kekuasaan Negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.<sup>17</sup>

Karena terdapat hal-hal baru didalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada Pasal 42 Undang-Undang ini mengatur mengenai pemasaran dan jual beli rumah susun bahwa:

1. Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
2. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, pelaku pemabngunan sekurang-kurangnya harus memiliki kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun dan jaminan atas pembanunan rumah susun dari Lembaga penjamin
3. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan / atau

---

<sup>16</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 50.

<sup>17</sup> Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara menurut Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, 2 Juli 2001, hlm. 8, PP. IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak.

#### 4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Sifat terbuka disini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang dalam para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli timbul karena adanya hambatan atau adanya beberapa syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian jual beli hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal tersebut dapat menjadi penghambat terselesainya jual beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan Perundang-Undangan seperti halnya yang ditentukan dalam pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ataupun dari faktor kesepakatan penjual atau pembeli itu sendiri, seperti mekanisme pembayaran dan sebagainya.

Seperti yang dimaksud diatas tentunya akan menghambat untuk pebuat Akta Jual Beli, karena pembuat akta tanah akan menolak untuk mebuat Akta

Jual Beli karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya.<sup>18</sup> untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian jual beli hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHP, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pengertian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga<sup>19</sup>. Sedang menurut Herlin Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas<sup>20</sup>. Dari pengertian yang diterangkan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Perjanjian pengikatan Jual Beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokok.

---

<sup>18</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998, hlm. 75

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 73

<sup>20</sup> Herlin Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*”, *Majalah Renvoi*, edisi Tahun I, no. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

Berdasarkan pengertiannya maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang akan dilakukan, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

## **G. Metode Penelitian**

Untuk membahas permasalahan yang akan dikemukakan penulis diatas, maka metode penelitian yang akan digunakan adalah sebagai berikut:

### **1. Objek Penelitian**

Objek penelitian merupakan permasalahan yang diteliti. Menurut Suharsimi Arikunto objek penelitian adalah variable penelitian yaitu sesuatu yang merupakan objek inti dari problematika penelitian<sup>21</sup>. Objek yang akan diteliti oleh penulis adalah Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen di Makassar

### **2. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian adalah tempat dimana data dan variable penelitian diperoleh.<sup>22</sup> Subjek dalam penelitian ini adalah:

- a. Pihak konsumen, dalam hal ini adalah pembeli yang mendapatkan luas unit yang tidak sesuai daripada apa yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

---

<sup>21</sup> Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, (PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2010,) hlm. 116

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 117



- b. Kantor Badan Pertanahan kota Makassar, dalam hal ini adalah instansi yang berwenang melakukan pengukuran resmi terhadap rumah susun .

### 3. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian hukum adalah penelitian hukum yuridis empiris, artinya selain menekankan pada hukum dalam kekuatan (*law in the book*) juga menekankan pada berlakunya hukum dalam masyarakat.

Penelitian yang dikaji penulis dalam penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif. Deskriptif artinya penelitian yang dilakukan dengan maksud menggambarkan keadaan objek atau masalahnya secara jelas, runtut, dan sistematis dengan kaidah-kaidah tertentu. Sesuatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin.

### 4. Pendekatan penelitian

Keterkaitannya dengan penelitian yuridis empiris, pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Kasus ( *case approach* )
2. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute approach*)
3. Pendekatan historis (*historical approach*)
4. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*)
5. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Adapun pendekatan yang digunakan penulis dari beberapa pendekatan di atas adalah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*). Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. dan Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>23</sup>

## 5. Sumber Data

Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, maka data penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder

### 1. Data Primer

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Data Primer dan Data Sekunder. Data primer menurut Sugiyono adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, dan data sekunder adalah sumber data yang secara tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data seperti melalui orang lain atau melalui dokumen.

Data primer dalam penelitian ini terutama diperoleh melalui dari sumber-sumber yang terkait dengan Rumah Susun berupa ketentuan Perundang-Undangan yaitu Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang

---

<sup>23</sup> Peter Mahamud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media group, Jakarta, 2011, hlm. 24

Perumahan dan Permukiman, Undang-Undang Jabatan Notaris nomor 2 Tahun 2014 dan Peraturan perundang-Undangan lainnya yang terkait, mengadakan wawancara dengan pihak konsumen, pihak pengembang, Kantor Badan Pertanahan kota Makassar, dan Dinas Perumahan dan Permukiman kota Makassar.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari bahan kepustakaan terhadap peraturan Perundang-Undangan tentang Rumah Susun. Adapun data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku literature, laporan, teori-teori dan sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah Susun di Makassar.

## 6. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data-data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Penelitian Kepustakaan (*library Research*) dilakukan untuk menghimpun data sekunder dengan membaca dan mempelajari literature-literatur, hasil-hasil penelitian, peraturan Perundang-Undangan, teori-teori dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan materi penelitian
- b. Penelitian Lapangan (*field Research*) yaitu dengan mengadakan penelitian langsung pada obyek yang dijadikan masalah, dalam hal ini wawancara dengan narasumber, yaitu beberapa pembeli rumah susun dan Kantor

Pertanahan untuk mendapatkan keterangan yang lebih jelas mengenai permasalahan yang sebenarnya serta untuk mengetahui pendapat tentang permasalahan tersebut.

## 7. Analisis Penelitian

Dalam penelitian ini, analisis yang digunakan adalah analisis yuridis. Analisis yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkan dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya. Kegiatan analisis yuridis adalah mengumpulkan hukum dan dasar lainnya yang relevan untuk kemudian mengambil kesimpulan sebagai jalan keluar atau jawaban atas permasalahan.<sup>24</sup>

Data yang dikumpulkan melalui pendekatan yang disesuaikan dengan jenis yang diperlukan untuk bahan primer diperoleh melalui Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan penulisan ini, sedangkan data sekunder diperoleh melalui literatur atau dokumen.

Data yang diperoleh melalui studi lapangan maupun studi kepustakaan dikumpul dan diatur urutannya dan langkah selanjutnya melakukan pengolahan dan menganalisis data. Sebelum data dianalisis, terlebih dahulu data yang diperoleh dikumpulkan, dikualifikasi sesuai dengan kelompok pembahasan, dianalisis secara kualitatif, selanjutnya hasil analisis dideskripsikan kemudian disimpulkan secara deduktif yang merupakan

---

<sup>24</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 83

jawaban dari rumusan masalah yang diteliti sesuai dengan tujuan penelitian tersebut.

## **H. Sistematika Penulisan**

Pembahasan skripsi ini terbagi menjadi 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri dari sub-bab. Pembagian tersebut dilakukan secara sistematis sesuai dengan tahapan-tahapan uraiannya, sehingga tidak berdiri sendiri tetapi berhubungan erat satu sama lain dan merupakan satu kesatuan yang utuh dan menyeluruh.

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Bagian ini berisi uraian tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari dasar-dasar teori, konsep-konsep hukum, serta dasar hukum berupa Peraturan Perundang-Undangan yang sesuai dengan masalah yang akan diteliti.

### **BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

Bagian ini berisi uraian hasil penelitian yang didapat, baik hasil dari penelitian kepustakaan, lapangan, dan kombinasi antara kepustakaan dan lapangan

### **BAB IV PENUTUP**

Pada bab ini memuat kesimpulan dan saran dari permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya, serta berisikan saran bagi pihak yang terlibat dalam permasalahan pada penelitian ini.

**BAB II**

**TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN  
HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
SATUAN RUMAH SUSUN SERTA PERAN NOTARIS DALAM JUAL  
BELI SATUAN RUAMH SUSUN**

**A. Teori Perlindungan Hukum**

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan tentang teori ini, antara lain adalah Fitzgerald, Satjipto Raharjo, dan Lily Rasyidi.

Fitzgerald (dalam ilmu hukum 2003 : 53) “mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salamond bahwa hukum bertujuan mengntegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat beberapa tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan prilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat”.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 53

Menurut Satjipto Raharjo (dalam ilmu hukum 2003 : 69) “Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan yang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”.<sup>26</sup>

Menurut lili Rasjidi dan LB Wya Putra (dalam ilmu hukum 2003 : 74) ”bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif”.<sup>27</sup>

Berdasarkan uraian para ahli tersebut diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yaitu, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat prevefentif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Nomor 11 / KPTS / 1994 tentang pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun maka perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli apabila penjual wanprestasi adalah apabila penjual tidak dapat melaksanakan kewajiban, ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum dan kebatalan tidak perlu dimintakan keputusan pengadilan atau badan arbitrase.

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 69

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 74

Penjual diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga yang berlaku. Dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dibedakan upaya hukum yang dapat dilakukan apabila penjual wanprestasi kecuali apabila pihak pertama melakukan kelalaian dan seluruh persyaratan untuk memperoleh hak milik atas satuan Rumah Susun telah terpenuhi maka untuk menyatakan pihak penjual melakukan wanprestasi maka pihak pembeli harus memberikan pernyataan lalai dengan memberikan jangka waktu. Apabila jangka waktu terlewati tetap tidak memenuhi maka pihak pembeli dapat memutuskan perjanjian dengan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak penjual, dan pihak penjual wajib mengembalikan kepada pihak kedua seluruh uang yang telah diterimam dari pihak pembeli tanpa disertai bunga dang anti rugi lainnya.

## **B. Teori Kepastian Hukum**

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hamin yang satu



dengan putusan hakim yang lain untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>28</sup>

Ajaran hukum umum meneliti apa yang sama pada semua sistem hukum pada masa lampau dan yang seharusnya tidak sama pada sistem hukum.<sup>29</sup> Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya bisa berwujud kongkrit. Oleh karena itu pertanyaan tentang apakah hukum itu senantiasa merupakan pertanyaan yang jawabannya tidak mungkin satu. Dengan kata lain, persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung darimana sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosilogis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan dituangkan dalam bentuk Undang-Undang secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan multitafsir dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan adalah konstestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

---

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 2, Kencana Prenada Media Group. Jakarta, 2009, hlm. 158

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2011, hlm. 80

Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum maka Hak Milik Atas satuan Rumah Susun harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Setempat. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh pemilik satuan rumah susun merupakan salah satu cara menjamin kepastian hukum. Setelah dilakukan pendaftaran, pemilik satuan rumah susun diberikan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai tanda bukti pemilikan yang dapat digunakan di dalam kehidupan sehari-hari maupun jika terjadi sengketa di pengadilan. Dengan adanya sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka tercantum dengan jelas status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, subyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, obyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pendaftaran dan pemberian sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diberikan dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan Undang-undang No. 20 Tahun 2011.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun**

Pertumbuhan bangunan bertingkat untuk hunian atau usaha akan semakin bertambah pesat, seiring semakin pesatnya pertumbuhan penduduk perkotaan yang semakin meningkat pendapatan perkapitanya. Pembangunan nasional Indonesia bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Masyarakat yang adil dan makmur tersebut diartikan tidak hanya cukup sandang, pangan, dan papan saja justru harus diartikan sebagai cara bersama untuk

memutuskan masa depan yang dicita-citakan dan juga turut bersama mewujudkan masa depan tersebut.

Tujuan dibentuknya Undang-Undang Rumah Susun dilatarbelakangi bahwa pembangunan rumah susun adalah:<sup>30</sup>

1. Untuk memenuhi pemerataan kebutuhan perumahan rakyat, khususnya yang berpenghasilan rendah. Pasal 5 Undang-Undang rumah Susun menegaskan keberpihakan untuk mengutamakan pembangunan rumah susun bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, A.P Parlindungan menyayangkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Rumah Susun oleh karena pada saat sekarang ini sudah berkembang rumah-rumah flat yang akan dihuni oleh penduduk golongan ekonomi menengah ke atas dengan fasilitas yang lebih baik A.P Parlindungan beranggapan pembangunan tersebut haruslah memiliki dasar hukum sendiri,

Sebaliknya Boedi Harsoeno mengatakan bahwa meskipun tujuan utama disusunnya Undang-Undang Rumah Susun adalah untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan Gedung bertingkat dengan bagian-bagian yang akan dihuni terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, namun ketentuan-ketentuannya dengan penyesuaian seperlunya, menurut Pasal 24 Undang-Undang Rumah Susun dapat diberlakukan juga untuk bangunan-bangunan bgai keperluan lain, seperti perkantoran, pertokoan dan lain-lain. Demikianpun ketentuan-ketentuan Undang-Undang Rumah Susun tersebut

---

<sup>30</sup> Oloan Sitorus dan Balasan Sebayang, *Kondminium dan Permasalahannya*, Yogyakarta, 1998, hlm. 14

dapat diberlakukan juga bagi pembangunan rumah susun yang terdiri atas rumah susun satuan atau rumah susun mewah

2. Untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna pembangunan perumahan serta lebih meningkatkan lingkungan di daerah-daerah yang berpenduduk padat, tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Kedua hal ini mengharuskan dilaksanakan dan ditingkatkannya pembangunan rumah susun.

Arah kebijakan rumah susun di Indonesia tercantum dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang berisi 3 (tiga) unsur pokok yaitu:

- a. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi.
- b. Konsep pembangunan hukum dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Penghimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak keluar dan kedalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan rumah susun.
- c. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fisudia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun.

#### **D. Pengertian Rumah Susun**

Dalam pembangunan perumahan dan pemukiman aspek ketersediaan tanah merupakan hal penting, sepanjang tersedia tanah yang cukup untuk

membangun rumah pada pemukiman tertentu, maka tidak ada permasalahan membangun rumah dengan konstruksi sesuai dengan yang diinginkan oleh pemilik. Namun seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan pembangunan yang secara otomatis membutuhkan tanah yang luas, sementara ketersediaan tanah relatif tidak bertambah apalagi di perkotaan, maka dibuatlah model pembangunan rumah dengan konstruksi vertikal atau yang biasa disebut rumah susun sehingga meminimalisir penggunaan tanah.

Rumah susun di Indonesia terbagi atas 4 (empat) yaitu:

- a. Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang ditrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- b. Apartemen adalah kepemilikan bersama bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal, dan biasanya apartemen diperuntukkan untuk masyarakat ekonomi menengah keatas.
- c. Kondominium adalah milik bersama dan daerah yang dikuasai bersama-sama, gedung bertingkat dengan fasilitas yang lebih mewah.
- d. Kondotel, merupakan istilah baru untuk menyebutkan kondominium hotel, yaitu bangunan bersama seperti apartemen dengan fungsi ganda yang dapat digunakan sebagai hunian bagi pemiliknya dan juga sebagai hotel yang

dikomersilkan lewat pihak ketiga atau operator hotel, dan pada umumnya hal tersebut merupakan wadah investasi untuk masyarakat kelas atas.

Perbedaan keempat bentuk rumah susun tersebut adalah dari segi tingkat kemewahan seperti luas ruang dalam unit, fasilitas bersama, bahan bangunan, akan tetapi keempatnya tetap mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai dasar hukumnya.

Berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan rumah susun adalah:

Bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilkenapi dengan bagian Bersama.”

Rumah susun yang dimaksud dalam Undang-Undang ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, mengatakan bahwa:

“Satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sara penghubung ke jalan umum.”

Hubungan antara satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dapat dilihat dari nilai Perbandingan Proposional.

Angka inilah yang menunjukkan seberapa besar hak dan kewajiban dari seorang pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-hak bersamanya. Nilai perbandingan proporsional ini dapat dihitung berdasarkan luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harganya.

#### **E. Sistem Kepemilikan Satuan Rumah Susun**

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

Dengan adanya Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang sekarang menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dikenal adanya Lembaga kepemilikan hak kebendaan, yaitu adanya Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang terdiri atas hak perorangan atas rumah susun dan hak atas tanah bersama atas benda bersama serta atas bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Konsep dasar yang melandasai SHMSRS adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda atau bangunan dapat dimiliki seseorang, dua orang atau bahkan lebih yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 telah mengatur secara tegas bahwa kepemilikan bagian-bagian Gedung secara individual dimungkinkan dalam bentuk Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sedangkan bagian-bagian lainnya yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan satuan rumah susun.

Secara jelas kepemilikan atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama atas saruan rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung kejalan umum. Diterangkan dalam Undang-Undang Rumah Susun mengenai tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama adalah sebagai berikut:

- a. Tanah Bersama adalah sebidang tanah haka tau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak Bersama secara tidak terpisah diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan;
- b. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian Bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun;
- c. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki Bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian Bersama.



Kepemilikan hak atas bagian dari bangunan tersebut dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) maka otomatis memiliki dua jenis hak, yaitu:

- a. Hak yang bersifat perorangan, yaitu hak milik atas bagian dari Gedung itu atau yang dikatakan sebagai saruan rumah susun (SARUSUN)
- b. Hak yang bersifat kolektif, yaitu hak atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.

Menurut Oloan Sitorus dan Balans Sebayang terdapat 3 (tiga) bentuk sistem pemilikan rumah susun yaitu:<sup>31</sup>

1. Sistem pemilikan perseorangan.
2. Sistem pemilikan Bersama yang terikat
3. Sistem pemilinan perseorangan yang sekaligus dilengkapi dengan sistem pemilikan Bersama yang bebas (*condominium*)

Dilihat dari ketiga kategori diatas, maka rumah susun jelas merupakan kategori sistem kepemilikan ketiganya, karena dalam rumah susun terkandung sistem pemilikan perseorangan dengan hak Bersama yang bebas. Bagian dari rumah susun yang dimiliki secara perseorangan atau individual disebut dengan satuan rumah susun. Satuan rumah susun dapat dimiliki secara individual. Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah Bersama yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21, Pasal 36, dan Pasal

---

<sup>31</sup> *Ibid, hlm. 34*

## 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dalam hal tanah bersama berstatus hak milik, yang dapat memiliki satuan rumah susun yang bersangkutan, terbatas pada perseorangan, warga negara Indonesia yang tidak memiliki kewarganegaraan ganda. Khusus untuk badan-badan hukum yang dapat memiliki satuan rumah susun diatas tanah milik bersama adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 diantaranya Bank-Bank yang didirikan oleh negara, badan-badan sosial dan keagamaan serta koperasi pertanian yang memenuhi syarat.

Bagian-bagian yang bersifat perseorangan dan terpisah dikelola sendiri oleh pemilik rumah satuan rumah susun yang bersangkutan, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola secara oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Rumah Susun (PPPSRS). Hukum yang berlaku dalam hukum rumah susun yang berlaku adalah asas pemisahan horizontal dan asas pemisahan vertikal.

Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dapat dilihat pada Nilai Perbandiangan Proporsional (NPP). NPP merupakan nilai atau angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama berdasarkan luas atau nilai satuan rumah

susun. NPP bukan hanya gambaran akan hak milik satuan rumah susun terhadap hak atas tanah akan tetapi juga ceriman akan adanya kewajiban pemilik untuk mengeluarkan biaya atau pemeliharaan serta perbaikan kepemilikan bersama yang nanti akan dibebankan kepadanya.<sup>32</sup>

Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dihitung berdasarkan:

- Luas Satuan Rumah Susun

$$NPP = \frac{\text{Luas Satuan}}{\text{Jumlah Luas Satuan}} \times 100 \%$$

- Satuan Rumah Susun

$$NPP = \frac{\text{Harga Satuan}}{\text{Jumlah Luas Satuan}} \times 100 \%$$

Dua hak yang bersifat perorangan dan kolektif berkaitan dengan hak atas tanah bersama yang sifatnya tidak terpisah, subyek hukum yang dapat memiliki satuan rumah susun tergantung dari jenis dan hak apa yang dimohonkan oleh pengembang atau *developer* rumah susun.

Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, kantor pertanahan Kabupaten atau Kota akan menerbitkan Sertipikat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Rumah Susun No. 20 Tahun 2011, yang berbunyi:

- a. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai diatas tanah Negara, hak guna

---

<sup>32</sup> Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunawa*. Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009. Hlm. 60

bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun);

- b. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah;
- c. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) yang diterbitkan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
  - a) Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan;
  - b) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan lokasi satuan rumah susun yang dimiliki;
  - c) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama bagi pemilik yang bersangkutan.
- d. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota;
- e. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan.

#### **F. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Hukum perjanjian atau kontrak dimuat dalam KUHPerdara Pasal 1233. Perikatan atau perjanjian adalah salah satu hubungan hukum dibidang hukum kekayaan dimana suatu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi tersebut. Menurut Pasal

1313 KUHPerdara perjanjian itu sendiri adalah suatu persetujuan atau perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara dapat secara lisan maupun tulisan dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya. Pasal 1338 ayat KUHPerdara menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik itu bukan saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian tetapi juga harus terdapat pada saat dibuatnya atau ditandatangani perjanjian tersebut.

Perjanjian terbentuk karena adanya suatu pernyataan kehendak dan itikad baik dari para pihak dengan adanya kata sepakat mereka kemudian menuangkan kesepakatan tersebut dalam bentuk kata-kata lisan atau tulisan, sikap maupun tindakan.<sup>33</sup> Belum tentu pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian memiliki pola pikir dan pemahaman yang sama terhadap ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan terkait pokok atau hal yang diperjanjikan.

Syarat sahnya suatu perjanjian dan asas perjanjian berdasarkan KUHPerdara Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- a. Adanya kesepakatan para pihak;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Adanya suatu hal tertentu atau pokok persolana;
- d. Suatu sebab yang tidak dilarang.

---

<sup>33</sup> Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 123

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subjek hukum, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subjektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi batal, sedangkan tidak dipenuhinya syarat objektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum yang berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Sepakat dalam hal ini adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut.<sup>34</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan bentuk apa saja, dengan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan Jual Beli merupakan suatu terubosan yang lahir sebagai akibat terhambatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi jual beli. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari perundang-undangan yang ada dan ada juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli.

Menurut R Subekti bahwa “perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya

---

<sup>34</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009, hlm. 334

jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah ertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.” Sedangkan menurut Herlin Boediono, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>35</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan satuan rumah susun adalah perjanjian awal yang dilakukan sebelum jual beli dilakukan dengan alasan pembayaran sebagai konsekuensi jual beli beum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas serta surat-surat atau dokumen rumah susun belum lengkap. Oleh karena itu kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan perjanjian pendahuluan berfungsi untuk mempersiapkan atau untuk memperkuat perjanjian pokok.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli berisi tentang perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok biasanya adalah berupa kesepakatan para pihak yang mengandung ketentuan tentang ketentuan-ketentuan yang disepakati untuk menjadi syarat sahnya melakukan perjanjian pokok, seperti dalam Perjanjian Pengikatan Jaul Beli hak atas satuan rumah susun dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi kesepakatan baik dari pihak penjual hak atas satuan rumah susu maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli tersebut dapat ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti kesepakatan untuk melakukan pengurusan Sertipikat Hak Milik Atas

---

<sup>35</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 33

Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau kesepakatan untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### **G. Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun**

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, diatur mengenai klausul yang harus dimuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, antara lain:

- a. Objek yang akan diperjual-belikan, rumah susun sebagai objek yang akan diperjualbelikan wajib memiliki izin-izin yang diperlukan, seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan (IMB).
- b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan kewajiban seluruh penghuni. Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Pembentukan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) telah diatur dalam Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.
- c. Kewajiban pengembang, sebelum melakukan pemasaran perdana, pengembang wajib melaporkan hal terkait pemasaran perdana tersebut kepada Bupati atau Walikota Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan



kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain:

- a) Salinan surat persetujuan izin prinsip;
- b) Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- c) Bukti pengadaan dan pelunasan tanah;
- d) Salinan surat izin mendirikan bangunan;
- e) Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah daerah setempat, apabila dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari instansi terkait, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

Selanjutnya terdapat kewajiban-kewajiban pengembang yaitu:

- a. Menyediakan segala dokumen terkait dengan pembangunan perumahan, seperti:
  - a) Sertipikat hak atas tanah
  - b) Rencana tapak
  - c) Gambar rencana arsitektur yang membuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun
  - d) Gambar rencana struktur beserta perhitungannya
  - e) Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanahb

- f) Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- b. Menyelesaikan pembangunan sesuai standar yang telah diperjanjikan;
- c. Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka 100 (seratus) hari setelah tanggal penandatanganan berita acara penyerahan satuan rumah susun dengan ketentuan bahwa tanggungjawab pengembang dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun dan bahwa kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan oleh kesalahan pembeli atau konsumen;
- d. Bertanggungjawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui dikemudian hari;
- e. Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dan membantu menunjuk pengelola setelah Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) terbentuk;
- f. Mengasuransikan pekerjaan pembanunan selama berlangsungnya pembangunan;
- g. Jika terjadi *force Majeure* selama berlangsungnya pembangunan, pengembang dan pemesan akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
- h. Menyiapkan Akta Jual Beli satuan rumah susun kemudian Bersama-sama pemesan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut dihadapan

Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal yang telah ditetapkan;

- i. Pengembang dan / atau Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah akan mengurus perolehan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli;
- j. Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas social secara sempurna pada tanggal yang telah ditetapkan. Apabila pengembang atau *developer* belum dapat menyelesaikan pada waktu yang telah ditetapkan, maka pengembang atau *developer* diberikan jangka waktu 120 (seratus duapuluh) hari kalender untuk menyelesaikan pembangunan tersebut, apabila masih tidak terlaksana sama sekali, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut akan menjadi batal demi hukum. Kebatalan tersebut tidak perlu dibuktikan atau dimintakan keputusan pengadilan atau badan arbitrase. Pengembang atau *developer* diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan Bunga dan denda setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

Adapun kewajiban dari pihak pembeli rumah susun dan apartemen adalah sebagai berikut:

- a. Pembeli berkewajiban melaksanakan segala kewajiban yang telah ditetapkan dalam surat pesanan maupun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, serta tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan

anffaran dasar Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dan dokumen lain yang terkait.

- b. Pembeli juga berkewajiban untuk menanggung biaya-biaya lain, seperti:
  - a) Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan
  - b) Biaya jasa Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuat Akta Jual Beli (AJB)
  - c) Biaya untuk memperoleh hak milik satuan rumah susun
  - d) Biaya pendaftaran jual beli atas satuan rumah susun, biaya pengalihan hak milik atas nama di kantor Badan Pertanahan setempat
  - e) Setiap pembeli satuan rumah susun juga wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*).

## **H. Peran Notaris dalam Jual Beli Rumah Susun**

Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris dalam pasal 1 Angka 1 adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini. Hal-hal yang berkaitan dengan jual beli rumah susun seorang notaris dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun antara penjual dalam hal ini pengembang atau *developer* dan pembeli atau konsumen apakah

harus dibuat dalam bentuk nota rill atau otentik atau dibuat dibawah tangan dengan legalisasi notaris, sedangkan untuk pembebanan dan peralihan hak atas satuan rumah susun menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akra Tanah).

Pelayanan jasa Notaris-PPAT sebagai bagian dari pelaksanaan pelayanan terhadap masyarakat harus sejalan dengan perkembangan masyarakat yang akan datang, kecermatan, kecepatan dan kecakapan notaris tidak hanya semata-mata berlandaskan pada sikap yang formal akan tetapi harus berlandaskan pada sikap yang professional sehingga usaha dalam meningkatkan mutu pelayanan notaris benar-benar membawa hasil yang positif bagi masyarakat, sehingga notaris-PPAT sebgai pejabat umum harus mempertanggungjawabkan baik secara formal maupun moral, meskipun dalam penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa notaris hanya bertanggungjawab terhadap formalitas dari akta otentik dan tidak terhadap materi akta tersebut.

Notaris diwajibkan untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan nasehat hukum bagi pihak yang meminta petunjuk hukum kepada notaris. Seorang notaris seharusnya memberikan edukasi pada subjek yang akan melakukan jual beli satuan rumah susun dan menekankan betapa pentingnya sebelum dilakukan jual beli tersebut harus ada pertelaan dengan adanya sertipikat layak fungsi rumah susun. Pertelaan disini adalah daftar perincian tentang sesuatu hal yang berisi penejelasan tentang uraian, gambar, dan batas secara jelas baik vertical maupun horizontal dari masing-masing

satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsional, notaris harus memberikan pemahaman kepada para pihak yang melakukan jual beli mengenai segala yang terurai dalam pertelaan sehingga dengan demikian potensi masalah karena adanya kesesatan (*misleading Information*) dapat diminimalisir.

Pihak yang melakukan jual beli satuan rumah susun harus mengetahui bahwa dalam persyaratan izin mendirikan bangunan harus secara rinci menegaskan tentang sebidang tanah hak atas tanah sewa untuk bangunan yang akan digunakan untuk dasar hak bersama secara tidak terpisah yang akan dibangun rumah susun dan ditetapkan batasnya sebagai tanah bersama, sementara bagian bersama merupakan bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, seperti *lift*, selasar dan lain sebagainya. Demikian juga benda bersama yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki secara bersama yang tidak terpisah untuk pemilikan bersama, seperti pos penjagaan, tempat parkir, kolam dan fasilitas umum lainnya. Untuk Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) merupakan angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai satuan rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jual.

Akta pemisahan yang merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atau satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam vertical maupun horizontal harus dibuat oleh pengembang atau *developer* yang harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Adanya akta pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota akan muncul Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) SHMSRS yang merupakan tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah pengelolaan, serta Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) yang merupakan tanda bukti kepemilikan atau satuan rumah susun di atas barang milik Negara atau Daerah berupa tanah wakaf dengan cara sewa, Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tercantum dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) diterbitkan oleh Instansi Teknis Kabupaten/Kota yang bertugas dan bertanggungjawab dibidang bangunan Gedung, tercantum dalam Pasal 48 Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Oleh karena itu, Notaris-PPAT seharusnya mencermati alur perizinan berdasarkan Undang-Undang baik dari segi perizinan atau pengadaan lokasi, perizinan pembangunan, perizinan penjualan, proses pembangunan rumah susun, proses serah-terima, dan proses operasional yang merupakan hal yang harus diikuti dan dijadikan persyaratan oleh seorang Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada pembeli.

Karena terdapat hal-hal baru didalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada Pasal 42 Undang-Undang ini mengatur mengenai pemasaran dan jual beli rumah susun bahwa:

1. Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
2. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, pelaku pemabngunan sekurang-kurangnya harus memiliki kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun dan jaminan atas pembanunan rumah susun dari Lembaga penjamin
3. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan / atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak.

Peraturan tentang jual beli rumah susun sebelum pembangunan dilaksanakan dapat dilakukan dihadapan Notaris melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun harus memenuhi ketentuan diantaranya, jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat sebelum rumah susun dibangun dapat dibuat dihadapan Notaris setelah memenuhi persyaratan antara lain:

- a) Status kepemilikan tanah;
- b) Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan;
- c) Ketersediaan sarana, prasarana, dan utulitas umum;



d) Pembangunan paling sedikit 20 % dari keseluruhan pembangunan.

### BAB III

#### KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM SERTA UPAYA YANG DILAKUKAN PEMBELI YANG MEMPEROLEH LUAS UNIT RUMAH SUSUN YANG LEBIH YANG TIDAK SESUAI DENGAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

##### A. Kepastian Hukum Atas Rumah susun Yang Luas Unitnya Lebih Kecil, Yang Tidak Sesuai daripada yang Dimuat Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Indonesia merupakan negara hukum hal tersebut tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi : Indonesia adalah negara hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>36</sup>

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang atau *developer* merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan yang berbentuk rumah susun yang dapat mengurangi tanah dan membuat ruang terbuka yang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.<sup>37</sup> Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan rumah susun .

---

<sup>36</sup> Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 40

<sup>37</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hlm 77

Landasan hukum dari pembangunan rumah susun ini adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti Undang-Undang sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dianggap sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dan partisipasi masyarakat yang bertanggungjawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun ini selanjutnya dikenal sebagai Undang-Undang Rumah Susun (UURS). Pasal 1 Undang-Undang Rumah Susun memberikan definisi tentang rumah susun sebagai bangunan bertingkat yang dibangun dalam lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, seperti, dinding, lantai, tangga, *lift*. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti taman, tempat ibadah kolam dan lain-lain. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin pembangunan.

Pembangunan berbagai jenis rumah susun sebagai alternatif pemecahan masalah diatas lebih banyak dilakukan oleh pihak swasta, yakni pengembang atau

*developer*. Peran pengembang atau *developer* sebagai pelaku usaha industri perumahan khususnya dalam hal pembangunan rumah susun adalah memberikan informasi penting, jelas dan akurat kepada konsumen mengenai produk yang ditawarkan seperti informasi jenis hak atas tanah, kondisi fisik bangunan dan harga jual.<sup>38</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan dituangkan dalam bentuk Undang-Undang secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan multitafsir dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan adalah konstestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Perjanjian Jual Beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pada tanggal 23 juni 1995 Kementrian Negara Perumahan Rakyat telah menetapkan suatu peraturan pedoman pengikatan jual beli rumah dengan Kepmenpera No. 9/KPTS/M/1995. Keputusan Menteri tersebut mengatur bagaimana hubungan bisnis antara pelaku usaha industri perumahan atau pengembang dengan masyarakat sebagai konsumen. bahwa adanya dua pihak yakni perusahaan perumahan dan permukiman yang bertindak sebagai penjual rumah

---

<sup>38</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 30

atau produsen dan konsumen rumah yang bertindak selaku pembeli rumah yang disebut konsumen.

Kepmenpera Nomor 9 Tahun 1995 tentang pedoman pengikatan jual beli rumah memuat beberapa aturan antara penjual atau pengembang perumahan atau *developer* dengan pembeli atau konsumen perumahan yaitu:

- a) Kewajiban penjual;
- b) Jaminan penjual;
- c) Kewajiban pembeli;
- d) Serah terima bangunan;
- e) Pemeliharaan bangunan;
- f) Penggunaan bangunan;
- g) Pengalihan hak;
- h) Ketentuan pembatalan pengikatan;
- i) Akta jual beli;
- j) Penyelesaian perselisihan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan antara penjual untuk mengikatkan diri untuk menjual kepada pembeli dengan disertai tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terdapat perjanjian-perjanjian tentang obyek yang diperjanjikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah susun antara

pengembang atau *developer* dengan pembeli akan melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak. Mengenai kewajiban pengembang atau *developer* selaku penjual rumah disebutkan dalam Pasal 1473 KUPerdata yang menegaskan bahwa “Penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terlarang dan dapat diberikan sebagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya.” Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 1474 KUHPerdata bahwa pengembang atau *developer* mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan penyerahan disini menurut pasal 1475 KUHPerdata adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Dalam hal benda yang akan diserahkan adalah hak yang melekat atas benda tersebut, seperti sertifikat tanah atau rumah.<sup>39</sup>

Menurut Kepala Bidang Humas Badan Pertanahan Nasional Makassar

Bapak Arham Idrus, S.H,

“ada beberapa hal yang harus diperhatikan jika ingin memiliki apartemen atau satuan rumah susun yaitu dari segi aspek rencana kota, IMB, izin layak huni, pengesahan pertelaan, pengesahan akta pemisahan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan pengawasannya ditetapkan oleh Gubernur dan Wali Kota Makassar. Persyaratan administratif bangunan gedung yang bertujuan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administrative yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kepemilikan bangunan gedungnya maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah mendapatkan persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan Gedung, dan juga persyaratan teknis bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui dengan jelas persyaratan teknis yang harus dipenuhinya didalam mendirikan bangunan gedung, sehingga dari bangunan gedung tersebut dapat dijamin keselamatan pengguna dan lingkungannya; dapat ditempati dengan aman, sehat, dan nyaman. sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang

---

<sup>39</sup> H. Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 134

fungsional, layak huni, berjati diri, produktif, dan serasi serta selaras dengan lingkungannya.( Wawancara, Makassar, 16 Desember 2017, Pukul 10.00 WITA)<sup>40</sup>

Pengembang atau *developer* rumah susun umumnya melakukan promosi atas berbagai fasilitas yang tersedia pada rumah susun untuk memenuhi kebutuhan penghuni rumah susun atau konsumen. pada kenyataannya tidak sedikit berbagai fasilitas yang ditawarkan sebelumnya tidak dapat dipenuhi oleh pengembang atau *developer* sehingga menimbulkan sengketa dengan pembeli atau konsumen, padahal konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan / atau jasa sebagaimana yang dimaksud Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Karena alasan kepraktisan maka Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) telah disiapkan oleh pihak pengembang atau *developer* atau kuasa hukum (*legal officer*), biasanya calon pembeli atau konsumen rumah susun diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu dengan dipandu “petugas pembaca PPJB” dari pihak pengembang atau *developer*. Pada umumnya *draft* Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat dibawa pulang dan jua penjelasan yang diberikan sangat terbatas dan singkat, banyak pembeli yang dengan terpaksa menandatangani tanpa memahami substansi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara jelas, padahal dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut terdapat banyak perikatan-perikatan yang menimbulkan akibat hukum tertentu yang dapat mengakibatkan kerugian jika terjadi permasalahan dimasa akan datang.

---

<sup>40</sup> Wawancara dengan Kepala Bidang Humas Badan Pertanahan Nasional Makassar Bapak Arham Idrus, S.H, Makassar, 16 Desember 2017, Pukul 10.00 WITA

Terjadinya perbedaan luas unit yang tidak sesuai dengan yang dimuat dalam Akta Perjanjian Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat menjadi penyebab sengketa, padahal berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen maka pelaku usaha atau pengembang berkewajiban menjelaskan rencana pembangunan rumah susun tersebut.

Hakikat perjanjian mengandung 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Perbuatan, penggunaan kata perbuatan pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;
2. Satu orang atau lebih, untuk adanya perjanjian paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok satu sama lain;
3. Mengikatkan dirinya, didalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain, dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Dalam hukum perjanjian terdapat 3 (tiga) asas yang merupakan dasar lahir, isi dan mengikatnya perjanjian. Asas perjanjian tersebut terdiri dari:

1. Asas Konsensualisme;
2. Asas Mengikatnya Perjanjian; dan
3. Asas Kebebasan Berkontrak.



Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat dari perjanjian tersebut, yaitu sebagai Undang-Undang bagi para pihak. Perjanjian mengikat ketika perjanjian telah dilakukan. Didalam KUHPERdata tidak disebutkan secara jelas tentang momentum terjadinya kontrak atau perjanjian, didalam Pasal 1320 KUHPERdata hanya disebutkan cukup dengan konsensus para pihak. Konsensus para pihak juga dikenal sebagai asas konsensualitas, yaitu perjanjian dianggap telah lahir dan mengikat para pihak terhitung sejak tercapainya secara sah kesepakatan para pihak mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan.

Menurut Subekti, asas konsensualitas mempunyai arti penting, karena pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.<sup>41</sup> Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas tertentu. Terhadap asas konsensualisme itu, terdapat juga pengecualian yaitu oleh Undang-Undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa jenis perjanjian, atas ancaman batalnya perjanjian apabila tidak sesuai dengan bentuk yang dimaksud, seperti perjanjian peghibahan dan lain-lain. Asas konsensualisme adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah terjadi jika sudah terjadi kata sepakat (*consensus*) baik lisan maupun tertulis dari para pihak yang mengadakan perjanjian, asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPERdata .

---

<sup>41</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 45

Kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga tunduk pada ketentuan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun yang mengatur proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris. Berdasarkan uraian mengenai hakikat perjanjian dan ketentuan Undang-Undang Rumah Susun maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara pengembang atau *developer* dan konsumen mengikat dan menurut hukum perjanjian dengan adanya kekhilafan paksaan dan tipu muslihat sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Selain itu pembatalan perjanjian dapat dilakukan karena adanya penyalahgunaan keadaan (*misburk van omstandigheden*) sebagaimana diatur dalam yurisprudensi. Dalam kaitannya untuk kepentingan membatalkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dilakukan karena adanya kekhilafan pelaku usaha dalam hal ini pengembang atau *developer* yang tidak menjelaskan bahwa luas rumah susun tersebut yang dimuat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah semi gross dan belum dilakukan pengukuran resmi dari instansi yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Notaris juga dapat memfilter potensi konflik dengan memastikan segala janji yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat memberikan kepastian hukum atau dapat terlaksana. Kewenangan memfilter dipedomani fungsi notaris sebagaimana dijelaskan pada pertimbangan huruf (b) dan penjelasan umum paragraph I jo Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan

Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris adalah menjamin kepastian hukum akta perjanjian secara otentik. Adapun makna kepastian haruslah merujuk pada kesesuaian dengan aturan lainnya yang terkait termasuk didalamnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan pasal-pasal dalam KUHPerdota.

Kepastian hukum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli mutlak menjadi kewajiban bagi para pihak untuk mentaatinya dan apabila tidak dapat ditaati maka dipedomani ketentuan Pasal 1328 KUHPerdota yang mengatur, Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu apabila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Kepastian hukum perjanjian transaksi rumah susun dan perlindungan hukumnya telah dijamin oleh Undang-Undang melalui hukum pidana yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen maupun ketentuan Pasal 378 KUHP dan perlindungan hukum secara keperdataan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam pembelian satuan rumah susun.

#### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pembeli Rumah susun Yang Memperoleh Luas Unit Yang Lebih Kecil, Yang Tidak Sesuai daripada Yang Dimuat Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yaitu, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat prevefentif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Pada prinsipnya ketentuan yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pembeli atau konsumen dalam aspek hukum perdata diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian terdapat 4 (empat) syarat, yaitu:

1. Adanya kesepakatan dari para pihak untuk mengikatkan dirinya (*toestemming van degenen die zich verbiden*)
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekweemheid om een verbentes aan te gaan*)
3. Sesuatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*)
4. Suatu sebab yang halal (*een geloofde oorzaak*)

Pasal 1324 KUHPerdata membedakan prestasi menjadi:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

Kebiasaan pengembang atau *developer* rumah susun dalam suatu penawaran perdana dilakukan melalui berbagai pameran, sejak masih dalam tahap pembangunan. Dengan demikian dengan kondisi seperti itu maka pengalihan dari pengembang kepada pembeli harus dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu yang dibuat oleh pengembang atau *developer* dihadapan Notaris (Pasal 43 Angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun).

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, diatur mengenai klausul yang harus dimuat dalam Perjanjian Pengiaktan Jual Beli Satuan Rumah Susun, antara lain:

- a. Objek yang akan diperjualbelikan, rumah susun sebagai objek yang akan diperjualbelikan wajib memiliki izin-izin yang diperlukan, seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan (IMB).
- b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan kewajiban seluruh penghuni. Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Pembentukan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) telah diatur dalam Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.
- c. Kewajiban pengembang, sebelum melakukan pemasaran perdana, pengembang wajib melaporkan hal terkait pemasaran Perdana tersebut kepada Bupati atau Walikota Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain:
  - a) Salinan surat persetujuan izin prinsip;
  - b) Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
  - c) Bukti pengadaan dan pelunasan tanah;
  - d) Salinan surat izin mendirikan bangunan;

- e) Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah daerah setempat, apabila dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari instansi terkait, maka penawaran Perdana tersebut dapat dilaksanakan.

Permasalahan yang sering terjadi adalah adanya perbedaan luas dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Jual Beli, seperti pada saat pelaksanaan penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli luas yang tercantum adalah 135 m<sup>2</sup>, akan tetapi pada saat proses jual beli ternyata luas sebenarnya dari unit rumah susun tersebut adalah hanya 132 m<sup>2</sup>. Hal ini terjadi karena pada saat dilaksanakannya penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) memang belum selesai, sedangkan luas yang dicantumkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah berdasarkan perhitungan semi gross oleh pengembang atau *developer*, sedangkan luas unit yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) adalah luas hasil pengukuran resmi dari instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, yang melakukan perhitungan luas berdasarkan nett area yaitu luas yang ditentukan dari tembok dalam ke tembok dalam, sehingga kolom-kolom tidak dihitung. Dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya sudah disepakati oleh para pihak bahwa apabila terjadi perbedaan atau selisih luas sebesar 5 %, maka para pihak akan melakukan perhitungan terhadap kelebihan atau kekurangan luas tersebut, akan tetapi tidak jarang pengembang atau *developer* hanya mencantumkan klausula bahwa luas Satuan

Rumah Susun adalah luas berdasarkan perhitungan semi gross pada waktu pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan apabila yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun terdapat perbedaan luas semi gross dengan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak sepakat untuk tidak mengajukan tuntutan.

Klausul inilah yang mengakibatkan pembeli atau konsumen yang tidak jeli dalam membaca akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merasa dirugikan, karena pembeli tidak dapat melakukan tuntutan baik itu harga beli dari selisih atau perbedaan luas yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun. Merasa terjebak dengan adanya klausula tersebut, sehingga sebagian besar menerima selisih tersebut tanpa melakukan upaya hukum apapun, akan tetapi pembeli atau konsumen yang memiliki perbedaan luas yang sangat signifikan, tetap melakukan tuntutan hukum ke pihak yang berwenang dalam hal ini pengembang (*developer*), meskipun tidak sampai ke Pengadilan Negeri. Perlindungan hukum preventif lebih relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli calon pembeli satuan rumah susun harus menerapkan asas *good administration* dalam melakukan transaksi yang notabene berada dalam tahap awal penyelenggaraan rumah susun, sehingga dapat mencegah terjadinya ketidakadilan dengan sarana perlindungan hukum preventif. Penerapan asas tersebut dapat disarankan oleh seorang notaris sebagai pejabat umum yang berwenang salah satunya untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sesuai Pasal 15 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUJN-P).

Perlindungan hukum konsumen atau pembeli rumah susun yang mengalami kerugian akibat terjadinya perbedaan luas unit yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimuat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diundat-undangkan pada tanggal 20 April 1999 dan berlaku 1 (satu) tahun sejak diundangkan dan lebih dikenal dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK)

Perlindungan hukum terhadap konnsumen dalam jual beli rumah susun adalah berupa hak-hak yaitu:

1. Hak untuk pemenuhan perjanjian;
2. Hak untuk pemutusan perjanjian;
3. Hak menuntut ganti rugi;
4. Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi;
5. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.<sup>42</sup>

Sedangkan dibentuknya Undang-Undang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya memiliki posisi yang lemah dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum adalah memberikan penganyoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang

---

<sup>42</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penejelasan*, Alumni, Bandung, 2011, hlm.26



lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 4 menyebutkan hak konsumen adalah:

- 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 mendapatkan pembinaan dan Pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan / atau penggantian, apabila barang dan / atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak-hak tersebut dapat merupakan suatu bentuk perlindungan terhadap konsumen atau pembeli dalam jual beli rumah susun , dalam Undang-Undang

Perlindungan Konsumen pasal 7 kewajiban pelaku usaha atau dalam hal ini pengembang atau *developer* adalah sebagai berikut:

- a. Beritikad baik dalam melakukan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jujur dan jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan / atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan / atau jasa yang diproduksi dan / atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan / atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan / atau mencoba barang dan / atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan / atau garamsi atas barang yang dibuat dan / atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan / atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan / atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan / atau penggantian apabila barang dan / atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik itu orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankan dengan baik dan mendapatkan hak secara wajar. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum memang harus dilaksanakan

dan dijalankan.<sup>43</sup> Sanksi pidana bukanlah sesuatu yang diharapkan konsumen atau pembeli. Dalam hal ini konsumen atau pembeli lebih mengharapkan ganti rugi atas kerugian yang diderita dengan terjadinya perbedaan luas unit antara akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Khusus untuk konsumen atau pembeli perumahan termasuk rumah susun, terdapat perlindungan hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun, serta Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun, beberapa ketentuan tersebut membebaskan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administratif maupun pidana.<sup>44</sup> Hal ini berarti untuk pelanggaran yang terjadi berkaitan dengan Undang-undang Rumah Susun tidaklah memakai ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang bersifat umum melainkan menggunakan ketentuan yang bersifat khusus yaitu Undang-Undang Rumah Susun, mengingat adanya *lex specialis derogate legi generalis* adalah salah satu asas hukum yang mengandung arti bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum. Sedangkan dibentuknya Undang-Undang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun

---

<sup>43</sup> Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hlm 33

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm 45

bersifat represif. Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Perlindungan hukum preventif lebih relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli calon pembeli satuan rumah susun harus menerapkan asas *good administration* dalam melakukan transaksi yang notabene berada dalam tahap awal penyelenggaraan rumah susun, sehingga dapat mencegah terjadinya ketidakadilan dengan sarana perlindungan hukum preventif. Penerapan asas tersebut dapat disarankan oleh seorang notaris sebagai pejabat umum yang berwenang salah satunya untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sesuai Pasal 15 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUJN-P).

Dalam Undang-Undang Rumah Susun secara tidak langsung mengatur tentang bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli atau konsumen dalam proses jual beli rumah susun. Dengan demikian jika terjadi wanprestasi atau cedera janji dimana pihak yang telah melakukan wanprestasi wajib memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dalam hal ini pihak pengembang atau *developer* berkewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada pembeli yang mendapatkan luas unit yang berbeda meskipun dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah disepakati bahwa tidak akan ada tuntutan apapun apabila terjadi perbedaan luas

yang tercantuk dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

**C. Upaya Pembeli Atau Pemilik Rumah susun Yang Memperoleh Luas Unit Lebih Kecil, Yang Tidak Sesuai Daripada Apa Yang Dimuat Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Dalam hal pembeli atau konsumen yang memperoleh luas unit yang lebih kecil atau tidak sesuai daripada apa yang dimuat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka pihak pembeli dapat melakukan penuntutan terhadap pengembang atau *developer*, karena hal ini sangat merugikan pembeli. Pihak pembeli akan melakukan upaya hukum agar haknya tidak dirugikan dengan adanya perbedaan luas tersebut, meskipun dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah disepakati bahwa bila terjadi perbedaan luas maka tidak ada tuntutan apapun.

Berdasarkan wawancara dengan ibu Christy Wijaya yang merupakan salah satu pembeli unit apartemen yang mendapatkan luas unit yang lebih kecil yang tidak sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), beliau mengatakan:

“tidak apa-apa kalau mendapat kalau luas unitnya memang lebih kecil, tapi kekurangannya itu harus diberi nilai, apakah nanti dalam bentuk kompensasi atau ganti rugi, bukan dengan terima nasib seperti ini” (Makassar, 17 Desember 2017, pukul 14.00 WITA)<sup>45</sup>

Dalam hal upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli yang mendapat luas unit yang lebih kecil atau tidak sesuai daripada apa yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilihat pada Undang-Undang Rumah Susun Pasal 105 yang telah mengatur mengenai penyelesaian sengketa, yang mengatakan:

---

<sup>45</sup> Wawancara dengan Ibu Christy Wijaya. Tanggal 17 Desember 2017, Pukul 14.00 Makassar

- 1) Penyelesaian sengketa dibidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat;
- 2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternative penyelesaian sengketa;
- 3) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan / atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan.
- 4) Penyelesaian sengkete diluar pnegadilan sebagaimana dimaksud pada aya (3) tidak menghilangkan tanggungjawab pidana.

Sedangkan proses beracara dalam penyelesaian sengketa konsumen diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang diselesaikan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menurut Pasal 1 Angkat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah badan yang menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah salah satu Lembaga peradilan konsumen yang berkedudukan pada tiap Daerah Tingkat II Kabupaten dan Kota diseluruh Indonesia, sebagaimana yang diatur menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 bertugas untuk menyelesaikan persengketaan konsumen diluar Lembaga pengadilan umum, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) beranggotakan untur perwakilan aparaturn pemerintah,

konsumen dan pelaku usaha atau produsen yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dalam menangani dan mengatur permasalahan konsumen, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan atas kebenaran laoiran dan keterangan dari para pihak yang bersengketa, melihat atau meminta bukti pembayaran, tagihan dan bukti-bukti lain, keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bersifat mengikat dan penyesalian akhir bagi para pihak sebagaimana Pasal 52 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Tugas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dilakukan dengan cara:

- a) Melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b) Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c) Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d) Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen;
- e) Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f) Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g) Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h) Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan / atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen;

- i) Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang atau pihak yang tidak bersedia memenuhi panggilan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)
- j) Mendapatkan, meneliti dan / atau menilai surat, dokumen atau alat bukti lain guna penyelidikan dan / atau pemeriksaan;
- k) Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian dipihak konsumen;
- l) Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m) Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang ini.

Namun perlu diketahui bahwa kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) itu sendiri sangat terbatas karena lingkup sengketa yang berhak ditanganinya hanya mencakup pelanggaran-pelanggaran yang berkaitan dengan Pasal 19 ayat (2), Pasal 20, Pasal 25, dan Pasal 26 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Bagi pengembang atau *developer* telah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun Pasal 98 tentang larangan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana pada Pasal 43 ayat (2). Pelanggaran terhadap pasal 98 akan mendapatkan sanksi pidana sesuai Pasal 110 yaitu dalam hal pengembang atau *developer* membuat PPJB tidak sesuai dengan apa yang dipasarkannya atau PPJB dibuat sebelum memenuhi persyaratan kepastian



sebagaimana yang dimaksud pada pasal 43 ayat (2) akan dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banya Rp. 4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah).

Apabila pengembang atau *developer* tidak mau memberikan ganti rugi atas perbedaan luas unit dengan alasan bahwa dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah disepakati untuk tidak mengajukan gugatan atau tuntutan, maka pembeli atau konsumen dapat melakukan gugatan menurut pasal 46 ayat (1) huruf b Undang-Undang Perlindungan Konsumen, antara lain adalah sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan sama dapat mengajukan gugatan atas pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang atau *developer*. Untuk mengatasi kerumitan dalam proses pengadilan, Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga telah memberikan alternative dengan menyediakan penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau non-litigasi. Penyelesaian sengketa secara non litigasi ini dapat diinterpretasikan sebagai upaya perdamaian antara mereka seperti Negoisasi, penyelesaian sengketa melalui musyawarah/perundingan langsung diantara para pihak yang bertikai dengan maksud mencari dan menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat diterima para pihak. Kesepakatan mengenai penyelesaian tersebut selanjutnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui oleh para pihak. Mediasi, merupakan penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan dibantu oleh pihak luar yang tidak memihak/netral guna memperoleh penyelesaian sengketa yang disepakati oleh para pihak.

Konsiliasi, *Consilliation* dalam bahasa Inggris berarti perdamaian , penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral

(konsiliator) untuk membantu pihak yang berdetikai dalam menemukan bentuk penyelesaian yang disepakati para pihak. Hasil konsiliasi ini ini harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani secara bersama oleh para pihak yang bersengketa, selanjutnya harus didaftarkan di Pengadilan Negeri. Kesepakatan tertulis ini bersifat final dan mengikat para pihak. Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) adalah suatu badan hukum yang dibentuk oleh Pemerintah untuk penegakan hukum di Indonesia dalam menyelesaikan sengkata diluar pengadilan melalui arbitrase yang bertindak secara independen dan otonom.

Untuk pembeli atau konsumen yang merasa dirugikan atas perdaan luas unit yang tidak sesuai antara Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, mereka dapat mengajukan ganti rugi atas selisih luas tersebut, apabila pengembang atau *developer* tidak mau memberikan ganti rugi pembeli dapat melaporkan Pengembang atau *developer* tersebut ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan dan saran sebagai berikut:

#### **A. Kesimpulan**

1. Kepastian *hukum* dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli mutlak menjadi kewajiban bagi para pihak untuk mentaatinya dan apabila tidak dapat ditaati maka dipedomani ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara yang mengatur, Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu apabila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Kepastian hukum perjanjian transaksi rumah susun dan perlindungan hukumnya telah dijamin oleh Undang-Undang melalui hukum pidana yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen maupun ketentuan Pasal 378 KUHP dan perlindungan hukum secara keperdataan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam pembelian satuan rumah susun.
2. Perlindungan hukum konsumen atau pembeli rumah susun yang mengalami kerugian akibat terjadinya perbedaan luas unit yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimuat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diundang-undangkan pada tanggal 20 April 1999 dan berlaku 1 (satu) tahun sejak diundangkan dan lebih dikenal dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Khusus untuk konsumen atau pembeli perumahan termasuk rumah susun, terdapat

perlindungan hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun, serta PP UURS, beberapa ketentuan tersebut membebankan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administratif maupun pidana. Hal ini berarti untuk pelanggaran yang terjadi berkaitan dengan Undang-undang Rumah Susun tidaklah memakai ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang bersifat umum melainkan menggunakan ketentuan yang bersifat khusus yaitu Undang-Undang Rumah Susun, mengingat adanya *lex specialis derogate legi generalis* adalah salah satu asas hukum yang mengandung arti bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum.

3. Upaya yang dapat dilakukan pembeli atau konsumen yang merasa dirugikan atas perbedaan luas unit yang tidak sesuai antara Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, mereka dapat mengajukan ganti rugi atas selisih luas tersebut, apabila pengembang atau *developer* tidak mau memberikan ganti rugi pembeli dapat melaporkan Pengembang atau *developer* tersebut ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia dengan memberikan bukti mengenai adanya perbedaan luas yang tidak sesuai daripada apa yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

## **B. Saran**

Sebaiknya konsumen atau pembeli satuan rumah susun memperhatikan dan menanyakan apakah luas yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah nett area atau semi gross untuk menghindari konflik. Dan seharusnya dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa apabila terjadi perbedaan luas maka akan diperhitungkan sesuai dengan harga yang berlaku pada saat dilaksanakannya penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan demikian akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak menguntungkan salah satu pihak dalam hal ini pengembang dan / atau developer.

Notaris dalam hal ini wajib melakukan penilaian terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat, sehingga dapat menjamin kepastian hukum sesuai dengan norma sebagai bentuk kemandirian jabatan notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunawa*. Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Henri S Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembaruan Perjanjian; berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, Kanisius Yogyakarta, 1992
- Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010.
- H. Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Mariam Darus Badrulzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penejelasan*, Alumni, Bandung, 2011.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- Oloan Sitorus dan balasan Sebayang, *Kondminium dan Permasalahannya*, Yogyakarta, 1998.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 2, Kencana Prenada Media Group. Jakarta, 2009.
- Peter Mahamud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media group, Jakarta, 2011.
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermedia, Jakarta, 2008.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2011.

Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2010.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010.

Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara menurut Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, 2 Juli 2001, hlm. 8, PP. IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

R. Subekti dan R. Tjitrosudibjo *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradya Paramaita, Jakarta

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang *Rumah Susun*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang *Perlindungan Konsumen*

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KTSP/1994 tentang *Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun*

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang *Jabatan Notaris*

## **C. Artikel**

Herlin Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*", Majalah Renvoi, edisi Tahun I, no. 10, Bulan Maret 2004.

## **D. Tesis**

Fanny Van Sasongko, 2011 "*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Susun (Studi Kasus Pada Apartemen Prima 1 Dengan Pengembang PT Primaland*).

Retno Ima Astuti, 2010, "*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun*", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.

## **E. Internet**

Hilda B Alexander : “ Permintaan Apartemen di Makassar Tumbuh Dua Digit”  
<http://properti.kompas.com/read/2016/05/21/204331821/permintaan.apartemen.di.makassar.tumbuh.dua.digit> diakses tanggal 27 Agustus 2017 Pukul 15.13

Wikipedia “Kota Makassar” diakses dari  
[https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Makassar/](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Makassar/) tanggal 27 Agustus 2017 pukul 17.17 WIB

## **F. Sumber Lain**

Wawancara dengan Ibu Christy Wijaya. Tanggal 17 Desember 2017, Pukul 14.00 Makassar

Wawancara dengan Kepala Bidang Humas Badan Pertanahan Nasional Makassar Bapak Arham Idrus, S.H, Makassar, 16 Desember 2017, Pukul 10.00 WITA