

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu :

1. Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun adalah sebuah perjanjian di bawah tangan yang lahir pada praktik transaksi jual beli satuan rumah susun, khususnya untuk rumah susun komersial yang dibangun oleh pengembang. Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun merupakan perjanjian yang berbeda dan tidak dapat disamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Perbedaan keduanya tampak dari tujuan, bentuk, dan waktu pembuatan dari kedua perjanjian tersebut. Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun tersebut menjadi perjanjian pendahuluan sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dibuat di hadapan notaris dapat dibuat. Dengan demikian keduanya merupakan perjanjian yang berbeda..
2. Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun merupakan sebuah perjanjian yang sah, karena telah memenuhi persyaratan keabsahan perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu adanya kesepakatan antara pengembang dan calon pembeli, pengembang dan calon pembeli yang cakap, isi dari Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sehingga memenuhi syarat kausa yang halal, dan obyek dari Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun yaitu satuan rumah susun jelas dan rinci, sehingga memenuhi syarat sebab tertentu. Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun dapat dianggap sebagai janji saat pemasaran, sebagaimana ketentuan Pasal 42 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011, sehingga tidak dilarang. Perjanjian Pemesanan berbeda dan tidak dapat disamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, sehingga tidak

melanggar ketentuan dalam Pasal 43 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011 mengenai persyaratan kepastian untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dengan demikian, semua persyaratan keabsahan telah terpenuhi, termasuk kausa yang halal. Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun juga dapat menjadi tidak sah, ketika salah satu klausulnya menyatakan bahwa perjanjian tersebut seketika menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli ketika persyaratan dalam undang-undang telah terpenuhi, sehingga tidak perlu dibuat lagi di hadapan notaris. Hal tersebut adalah pelanggaran syarat obyektif yaitu kausa yang halal, sehingga Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun tersebut menjadi tidak sah.

3. Akibat hukum dari adanya Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun yang sah adalah Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun merupakan sebuah perjanjian yang dapat mengikat dan menyebabkan para pihak yang terikat memiliki hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Dengan adanya Perjanjian Pemesanan tersebut, para pihak memiliki tata cara yang jelas dalam menjalankan hak dan kewajibannya. Selain itu, dengan adanya Perjanjian Pemesanan, maka akan ada perbuatan hukum lanjutan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Akta Jual Beli Satuan Rumah Susun. Kemudian akibat hukum dari adanya Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun yang tidak sah, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan menjadi tidak ada sejak awal, serta bila ada sengketa, Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun tersebut tidak dapat dijadikan dasar gugatan.

B. SARAN

Berdasarkan uraian yang ada pada bab-bab sebelumnya dan berdasarkan kesimpulan yang telah didapatkan, berikut beberapa saran yang penulis anggap perlu dalam praktik jual beli satuan rumah susun saat ini, yaitu :

1. Pemerintah perlu membuat suatu peraturan pelaksana dari UU Nomor 20 Tahun 2011 yang memuat penyeragaman bentuk perjanjian dalam transaksi pendahuluan jual beli satuan rumah susun. Penyeragaman bentuk perjanjian diperlukan, agar ada pengawasan terhadap transaksi pendahuluan jual beli satuan rumah susun. Selain itu pengaturan tersebut diperlukan, agar hal-hal teknis terkait transaksi jual beli satuan rumah susun dapat diatur secara detail dan jelas, sehingga tidak terjadi multitafsir yang dapat merugikan para pihak yang terkait dengan rumah susun, yaitu pelaku pembangunan rumah susun dan calon pembeli. Harus ada batasan-batasan yang dituangkan dalam definisi dan penjelasan, agar tidak terjadi multitafsir. Dengan demikian perlu dibuat peraturan pelaksanaan yang mengatur mengenai transaksi pendahuluan jual beli satuan rumah susun.
2. Para pengembang harus berhati-hati dalam membuat Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun dan tidak boleh membuat Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, salah satunya UU Nomor 20 Tahun 2011. Selain itu, pengembang harus beritikad baik dan tidak boleh membuat Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun yang dapat merugikan calon pembeli dan harus memperhatikan keseimbangan hak dan kewajiban antara pengembang dengan calon pembeli. Kemudian untuk mencegah calon pembeli khilaf, maka pengembang seharusnya memberikan penjelasan yang menyeluruh dan mempersilahkan calon pembeli untuk memahami seluruh isi Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun, sebelum penandatanganan dilakukan.
3. Calon pembeli sebagai konsumen dalam melakukan pemesanan dan apabila hendak menandatangani Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun harus hati-hati dan waspada dengan membaca, serta memahami Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun secara menyeluruh, kalau perlu berkonsultasi terlebih dahulu dengan ahli hukum agar tidak dirugikan oleh pengembang yang beritikad buruk. Selain itu, penting bagi calon pembeli untuk memperhatikan latar belakang dari pengembang yang hendak

menawarkan satuan rumah susun, apakah merupakan pengembang yang berpengalaman dan memiliki reputasi yang baik.

4. Apabila ada Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun yang memuat klausul yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ada kausa yang tidak halal, maka pihak yang terikat dan merasa dirugikan, terutama calon pembeli, dapat mengajukan gugatan batal demi hukum kepada Pengadilan Negeri agar melalui putusan hakim yang sifatnya deklaratif, Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun tersebut dinyatakan batal demi hukum, sehingga kewajiban-kewajiban yang telah dilakukan juga dibatalkan dan harus dikembalikan, seperti Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun tidak pernah dibuat.
5. Penulisan hukum tentang Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun ini dapat diteliti lebih lanjut dengan berfokus pada sisi perlindungan konsumen bagi konsumen yaitu calon pembeli yang hendak memesan dan membeli satuan rumah susun, yang diawali dengan penandatanganan Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun. Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun merupakan sebuah perjanjian yang dibuat secara sepihak oleh pihak pengembang, sehingga pembuatan dan isinya wajib tunduk pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Alif, M. Rizal., *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009.
- Badruzaman, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2005.
- Budiono, Herlien., *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- _____., *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- _____., *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, CV. Gitama Jaya, Jakarta, 2008.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PT Gramedia Pustaka, Jakarta, 2014.
- Muhammad, Abdulkadir., *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2010.
- Sutedi, Adrian., *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- _____., *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Hamzah, Andi., *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006.
- Harahap, M. Yahya., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Harsono, Boedi., *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Hariri, Wawan Muhwan., *Hukum Perikatan*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011.
- Hernoko, Agus Yudha., *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010.
- H.S., Salim., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

- Hutagalung, Arie Sukanti., *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002.
- Kallo, Erwin., *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- _____.., *Perspektif Hukum dalam Dunia Properti*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2008.
- Khairandy, Ridwan., *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Kohar, Abdul., *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 1983.
- Meliala, Djaja Sembiring., *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012.
- _____.., *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Perikatan*, Nuansa Alia, Bandung, 2007.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- _____.., *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Murhaini, Suriansyah., *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015.
- Raharjo, Handri., *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Santoso, Urip., *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Jakarta, 1999.
- Sitorus, Oloan dan Balans Sebayang, *Kondominium dan Permasalahannya, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*, Jakarta, 1998.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- _____.., *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermedia, Jakarta, 1998.

Syahrani, Riduan., *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2013.

Tim Penulis Leks&Co, *Hukum Real Estat Bagian I – Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017.

Tobing, G.H.S. Lumban., *Peraturan Jabatan Notaris, cet.3*, Erlangga, Jakarta, 1996.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318.

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, LN No. 7 Tahun 1988, TLN No. 3372.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 Tentang Gagasan Menganggap *Burgerlijk Wetboek* Tidak Sebagai Undang-Undang.

Jurnal Ilmiah, Skripsi, Tesis, dan E-book

Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Binding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, [http://download.portalgaruda.org/article.php?article=346699&val=6466&title=URGENSI%20PERJANJIAN%20PENGIKATAN%20JUAL%20BELI%20\(PPJB\)%20HAK%20ATAS%20TANAH%20YANG%20DIBUAT%20OLEH%20NOTARIS](http://download.portalgaruda.org/article.php?article=346699&val=6466&title=URGENSI%20PERJANJIAN%20PENGIKATAN%20JUAL%20BELI%20(PPJB)%20HAK%20ATAS%20TANAH%20YANG%20DIBUAT%20OLEH%20NOTARIS), diakses pada 10 Maret 2017, pukul. 17.23 WIB.

Arief, Suryanti T., *Pokok-Pokok Pengetahuan Tentang Rumah Susun*, http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-paper-6798-Minggu_15_HK_AGRARIA_Rumah_Susun_29_Mei_2013.pdf, diakses pada 20 April 2017, pukul 02.05 WIB.

- Baswedan, T., Tesis *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/45566/5/Cover.pdf, diakses pada 7 November 2016, pukul 20.00 WIB.
- Christie, Shinta., Tesis *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010, diakses pada <http://ditkumham.bappenas.go.id/ebook/Restatement%20Kebatalan%20Perjanjian.pdf>, tanggal 24 April 2017, pukul. 22.15 WIB.
- I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, et al, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual – Beli Apartemen Melalui Pemesanan*, <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20796>, diakses pada 8 Oktober 2016, pukul 16.30 WIB.
- Innaka, Antari, Sa'ida Rusdiana, dan Sularto, *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, diakses pada <http://download.portalgaruda.org/article.php?article=281652&val=7175&title=PENERAPAN%20ASAS%20ITIKAD%20BAIK%20TAHAP%20PRAKONTRAKTUAL%20PADA%20PERJANJIAN%20JUAL%20BELI%20PERUMAHAN>, tanggal 25 April 2017, pukul 00.00 WIB.
- Mulyono, Bambang Eko., *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris*, Jurnal Independent, Vol. 2, <http://journal.unisla.ac.id/pdf/15122013/7.pdf>, diakses pada 8 Oktober 2016, pukul. 15.23 WIB.
- Prayoto, Tesis *Aspek Hukum Terhadap Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*, Universitas Dipenogoro, Semarang, 2009.

Tjoanda, Merry., *Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Sasi Vol. 16 No. 4 Bulan Oktober – Desember 2010, http://ejournal.unpatti.ac.id/ppr_iteminfo_ink.php?id=92, diakses pada 3 Mei 2017, pukul 22.42 WIB

Artikel Internet dan lain-lain

Budiono, Herlien., artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

Kallo, Erwin., *Harus Konsisten Pada Definisi Rumah Susun*, diakses pada <http://erwinkallonews.com/2016/10/05/harus-konsisten-pada-definisi-rumah-susun/>, 17 April 2017, pukul 00.15 WIB.

Gunawan, Johannes., artikel “*Penggunaan Perjanjian Standar dan Implikasinya Pada Azas Kebebasan Berkontrak*”, Majalah Fakultas Hukum Universitas Padjajaran No. 3-4, 1987.

<https://bandungkota.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/9>, diakses pada 3 Mei 2017, pukul 15.05 WIB.

<https://bandungkota.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/10>, diakses pada 3 Mei 2017, pukul 15.10 WIB.

<http://databoks.katadata.co.id/datapublish/2016/09/08/kepadatan-penduduk-dki-jakarta-2004-2014>, diakses pada 3 Mei 2017, pukul 15.16 WIB.

<http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/umum/1424-kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia.html>, diakses pada 3 April 2017, pukul 20.56 WIB.

<https://jakarta.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/136>, diakses pada 3 Mei 2017, pukul 15.12 WIB.

<https://www.kamusbesar.com/privivity-of-contract>, diakses pada 3 Mei 2017, pukul 22.06 WIB.

<http://kbbi.web.id/jual%20beli>, diakses pada 3 Mei 2017, pukul 22.49 WIB.

<http://www.lembagabantuanhukum.org/jual-beli/pro-bono-hak-penjual-dalam-hal-pembelian-barang/>, diakses pada 3 Mei 2017, pukul 23.04 WIB.

Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Anda Terhindar dari Penipuan,
<https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, diakses pada 13 Maret 2017, pada pukul 21.35 WIB.

Sukandar, Dadang., *Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*, <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>, diakses pada 13 Maret 2017, pada pukul 21.28 WIB.

Tambunan, Patar., *Apa itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, diakses pada <http://www.usahaproperti.com/apa-itu-perjanjian-pengikatan-jual-beli/>, 17 April 2017, pukul 00.41 WIB.