

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan
Tinggi

Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN
PEMESANAN SATUAN RUMAH SUSUN DIHUBUNGKAN DENGAN
KUHPERDATA DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
YANG TERKAIT DENGAN RUMAH SUSUN**

OLEH

HANEKE RANI

NPM : 2013 200 095

PEMBIMBING

Yanly Gandawidjaja, S.H., M.Hum., Sp1



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

Bandung

2017

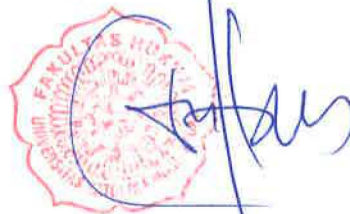
Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,



Yanly Gandawidjaja, S.H., M.Hum., Sp1

Dekan,



Dr. Tristam P. Moeliono, S.H., M.H., LL.M.

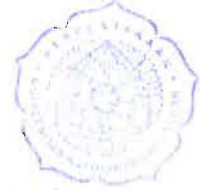




PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Haneke Rani
No. Pokok : 2013 200 095



Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul :

Analisis Yuridis Terhadap Keabsahan Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun Dihubungkan Dengan KUHPdata Dan Peraturan Perundang-Undangan Yang Terkait Dengan Rumah Susun

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah / Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang :

- secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 1 Juni 2017

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah / Karya Penulisan Hukum



Haneke Rani

2013 200 095

ABSTRAK

Jumlah penduduk di Indonesia dari tahun ke tahun kian bertambah, diikuti dengan peningkatan kebutuhan pokok yang salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Kebutuhan akan rumah terus meningkat, tetapi kondisi tanah tetap sama. Oleh karena itu, pembangunan perumahan tidak hanya dilakukan secara horizontal, tetapi secara vertikal, melalui pembangunan rumah susun. Rumah susun umumnya dibangun oleh pemerintah atau badan hukum milik swasta yang biasanya disebut sebagai pengembang.

Di dalam praktiknya pengembang menggunakan perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli satuan rumah susun oleh PPAT dapat dilakukan untuk mengikat pengembang dan calon pembeli, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun (PPJB). Setelah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Nomor 20 Tahun 2011) berlaku, PPJB hanya dapat dibuat setelah memenuhi persyaratan kepastian yang ada pada Pasal 43 yang salah satunya adalah keterbangunan 20 % (dua puluh persen). Kemudian pada praktiknya muncul sebuah perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pemesanan satuan rumah susun (Perjanjian Pemesanan). Perjanjian Pemesanan memiliki isi yang identik dengan PPJB. Di dalam UU Nomor 20 Tahun 2011, terdapat larangan dan sanksi bagi pelaku pembangunan rumah susun yang membuat PPJB sebelum persyaratan kepastian pada Pasal 43 dipenuhi. Akan tetapi, pada praktiknya ada Perjanjian Pemesanan yang isinya hampir sama dengan PPJB. Penulisan ini akan mengkaji persamaan dan perbedaan antara PPJB dan Perjanjian Pemesanan, lalu menganalisis keabsahan dari Perjanjian Pemesanan dan akibat hukum yang timbul.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif. Penulis menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU Nomor 20 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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, dan seterusnya. Penelitian ini meninjau keabsahan dari Perjanjian Pemesanan di dalam praktik, dan mempelajari norma atau kaidah hukum, serta melihat pada perkembangan yang terjadi di masa depan.

Berdasarkan pembahasan di atas akan ditarik kesimpulan bahwa Perjanjian Pemesanan merupakan perjanjian yang berbeda dan tidak dapat disamakan dengan PPJB. Perjanjian Pemesanan merupakan perjanjian yang sah, jika tidak mencantumkan klausul yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Pemesanan, Rumah Susun

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN PEMESANAN SATUAN RUMAH SUSUN DIHUBUNGKAN DENGAN KUHPERDATA DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT DENGAN RUMAH SUSUN”. Penulisan hukum ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-sebesarannya kepada para pihak yang telah memberikan bimbingan, saran, dukungan dan doa selama Penulis mengerjakan penulisan hukum ini. Adapun ucapan terima kasih diberikan kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa yang selalu memberkati dan memimpin penulis dalam setiap proses kehidupan penulis;
2. Yahya Rudy dan Dewi Himijati Tandika selaku orang tua penulis dan Handriki Kasa selaku adik penulis yang selalu ada, mendoakan, dan memberikan dukungan yang tidak terbatas dalam berbagai bentuk kepada penulis dalam setiap hal, termasuk dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;
3. Yanly Gandawidjaja, S.H., M.Hum., Sp1 selaku dosen pembimbing dari penulis yang selalu dengan sabar dan tanpa mengenal lelah memberikan bimbingan, saran, dan nasihat kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
4. Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum. dan Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M. selaku dosen penguji sidang penulis yang telah memberikan saran dan masukan kepada penulis, serta Debiana Dewi Sudradjat, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing proposal penulis yang telah memberikan bimbingan dan kontribusi kepada penulis;

5. Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan;
6. Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum dan Dominique Nicky Fachrizal, S.H., M.H. selaku pembimbing penulis dalam komunitas penulis yang banyak membantu dan memberikan pelajaran kepada penulis dalam berorganisasi dan menghadapi berbagai kompetisi;
7. Calvin Hyes Budianto selaku orang terdekat dari penulis yang tak pernah lelah dan tak berhenti memberikan semangat, dukungan, saran, nasihat, serta menjadi teman berdiskusi penulis;
8. Felita Setiawan, Veronica Dwi Lestari, Bernadeta Brindanti, Winny Sanjaya, Imanuel Alvin Harijanto, Marissa Sanjaya, Dwina Natania, Rani Melani Aldina Wijaya, Anthony Reysando, Saida Rachel Nathasia Siagian, teman-teman guguk *room*, Decafiline, dan MDL selaku sahabat-sahabat di kampus dan sekolah, serta teman-teman seperjuangan penulis yang selalu ada dan setia dalam memberikan *support*, hiburan, doa, dan nasihat kepada penulis. Terima kasih teman-teman, hari-hari ku akan sepi tanpa kalian, I love you guys;
9. Ivander Flavian, Sarah Sylvania, Hune Mering, Clara Sahasti, Muhammad Gibty Al, Haifa Nur Fitriani, Ridwan Firmansyah, Anthony Christianto selaku senior-senior penulis dalam komunitas FORWARD198 yang mengajarkan serta memberikan pengetahuan dan pengalaman berharga kepada penulis;
10. Teman-teman Tim BLC 2014, PLF 2015, DLF 2015, dan DLF 2016 selaku teman seperjuangan penulis dalam menghadapi berbagai kompetisi dan memberikan pengalaman yang tidak terlupakan, sehingga penulis dapat menjadi seperti saat ini;
11. FORWARD198 dan seluruh anggotanya selaku komunitas dan rekan-rekan dari penulis yang telah memberikan pelajaran dan pengalaman dalam berorganisasi, serta membantu mengembangkan *soft skill* penulis;

12. Pihak lainnya yang telah membantu, memberikan kebahagiaan, dan kontribusi kepada hidup dan kepribadian penulis yang tidak dapat dituliskan satu persatu.

Pada akhirnya penulis mengucapkan terima kasih yang tak akan pernah cukup. Penulis menyadari penulisan hukum ini masih jauh dari sempurna, oleh karenanya sangat terbuka bagi siapa saja untuk memberikan kritik dan saran yang membangun, sehingga penulis bisa berkembang dan belajar lebih baik lagi. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat dan memperluas ilmu pengetahuan terutama di bidang ilmu hukum bagi pembaca.

Bandung, 5 Juni 2017

Haneke Rani

2013 200 095

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR BAGAN DAN TABEL	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. IDENTIFIKASI MASALAH	11
C. MAKSUD DAN TUJUAN PENELITIAN	11
D. METODE PENELITIAN	12
E. SISTEMATIKA PENULISAN	12
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN	14
A. PENGERTIAN RUMAH SUSUN	14
B. TUJUAN PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN	16
C. ASAS-ASAS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA	18
D. JENIS-JENIS RUMAH SUSUN	20
E. HAK ATAS TANAH YANG TERKAIT DENGAN RUMAH SUSUN ...	22
F. KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN	25
G. HUKUM POSITIF TERKAIT RUMAH SUSUN	27
BAB III TINJAUAN UMUM TERHADAP PERBUATAN HUKUM JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN	30
A. PERJANJIAN PADA UMUMNYA	30
1. Pengertian Perjanjian	30
2. Asas-asas Perjanjian	32
3. Syarat Keabsahan Perjanjian	35
4. Akibat Perjanjian yang Sah	41

5. Jenis-Jenis Perjanjian	41
6. Wanprestasi	42
7. Hapusnya Perikatan dan Hapusnya Perjanjian	43
B. PERJANJIAN JUAL BELI	44
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	44
2. Subyek dan Obyek Perjanjian Jual Beli	45
3. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli	48
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak	51
5. Keabsahan Perjanjian Jual Beli	53
C. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	54
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	54
2. Subyek dan Obyek pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli	55
3. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	56
4. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	59
5. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	64
6. Syarat-Syarat Kepastian untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	65
D. PERJANJIAN PEMESANAN	66
1. Perjanjian Pemesanan secara Umum	66
2. Subyek dan Obyek pada Perjanjian Pemesanan	68
3. Fungsi Perjanjian Pemesanan	69
4. Isi Perjanjian Pemesanan	70
5. Bentuk Perjanjian Pemesanan	72
E. TAHAPAN PROSES JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DALAM PRAKTIK	72
1. Pemesanan	72
2. Penandatanganan PPJB	73
3. Serah Terima Fisik	75
4. Penandatanganan Akta Jual Beli	75
5. Balik Nama SHMSRS	76

BAB IV KEABSAHAN PERJANJIAN PEMESANAN SATUAN RUMAH SUSUN DAN AKIBAT-AKIBAT HUKUMNYA	77
A. KEABSAHAN DAN KEPASTIAN HUKUM DARI PERJANJIAN PEMESANAN SATUAN RUMAH SUSUN	77
1. Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun sebagai Sebuah Perjanjian	77
2. Persamaan dan Perbedaan Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	82
3. Keabsahan Perjanjian Pemesanan Saruan Rumah Susun	96
 B. AKIBAT HUKUM DARI PERJANJIAN PEMESANAN SATUAN RUMAH SUSUN	 103
BAB V PENUTUP	106
A. KESIMPULAN	106
B. SARAN	107
 DAFTAR PUSTAKA	 x

DAFTAR BAGAN DAN TABEL

BAGAN 1	89
TABEL 1	90
TABEL 2	92

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan salah satu kebutuhan mendasar yang dimiliki oleh manusia, karena dalam setiap kegiatan yang dilakukan oleh manusia memerlukan tanah dan berada di atas tanah. Pentingnya tanah bagi rakyat Indonesia tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) yang berbunyi, “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Pasal tersebut ditujukan untuk menggambarkan pentingnya keberadaan tanah yang dinyatakan dalam kata bumi bagi rakyat Indonesia, sehingga negara lah yang memegang kendali terhadap tanah, supaya dapat berguna bagi rakyat. Adanya pasal tersebut memberikan landasan hukum bagi lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 (selanjutnya disingkat UU Nomor 5 Tahun 1960) untuk menjaga kepastian hukum terkait dengan tanah.

Di kota-kota besar seperti Jakarta dan Bandung, tingkat kepadatan penduduk semakin besar dan pertambahan jumlah penduduk semakin meningkat.¹ Kebutuhan rakyat Indonesia akan perumahan atau kebutuhan papan semakin bertambah setiap tahunnya seiring dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah. Sayangnya ketersediaan tanah semakin berkurang, sedangkan jumlah penduduk semakin meningkat. Dengan melihat ketersediaan tanah yang semakin sempit dan harga tanah yang semakin mahal dari tahun ke

¹ Jumlah penduduk di kota Bandung pada tahun 2011 sebanyak 2.424.957 jiwa, sedangkan pada tahun 2014 sebanyak 2.470.802 jiwa (lihat <https://bandungkota.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/9>). Kepadatan penduduk kota Bandung pada tahun 2011 adalah 14.494 jiwa/km² dan pada tahun 2014 adalah 15.713 jiwa/km² (lihat <https://bandungkota.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/10>). Jumlah penduduk di kota Jakarta pada tahun 2010 sebanyak 9.640.406 jiwa, sedangkan pada tahun 2014 sebanyak 10.075.310 jiwa (lihat <https://jakarta.bps.go.id/linkTableStatis/view/id/136>). Kepadatan penduduk kota Jakarta pada tahun 2010 13 ribu jiwa/km² dan naik menjadi 15 ribu jiwa/km² pada 2014. (lihat <http://databoks.katadata.co.id/datapublish/2016/09/08/kepadatan-penduduk-dki-jakarta-2004-2014>).

tahun, menyebabkan pembangunan perumahan secara horizontal menjadi sulit untuk dilakukan. Oleh sebab itu, dibangunlah perumahan secara vertikal dalam bentuk rumah susun atau sering disebut juga dengan kondominium atau apartemen. Pemerintah menganggap perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, di mana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal.² Pembangunan rumah susun di Indonesia dilakukan oleh pemerintah atau perusahaan swasta (pengembang). Pembangunan rumah susun adalah salah satu solusi untuk memenuhi kebutuhan rakyat Indonesia akan perumahan atau tempat tinggal, terutama untuk masyarakat perkotaan. Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas.³

Rumah susun sebagai salah satu kebutuhan masyarakat memerlukan strategi dalam pembangunannya. Pemerintah harus dapat membuat kebijakan-kebijakan yang tepat dalam pembangunan rumah susun. Pengaturan hak atas tanah untuk lahan pembangunan rumah susun hingga saat ini masih diatur dengan UU Nomor 5 Tahun 1960. Selain itu, landasan hukum dari rumah susun sendiri sudah ada sejak tahun 1985 melalui Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318 (selanjutnya disingkat UU Nomor 16 Tahun 1985). Kemudian setelah undang-undang tersebut dinilai tidak lagi relevan dengan perkembangan hukum dan tidak dapat memenuhi kebutuhan masyarakat, dibentuklah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252 (selanjutnya disingkat UU

² Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 184.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 355.

Nomor 20 Tahun 2011). Menurut Pasal 1 angka 1 UU Nomor 20 Tahun 2011, yang dimaksud dengan rumah susun adalah

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

Selanjutnya terkait dengan hak atas kepemilikan rumah susun, di dalam Pasal 1 angka 3 UU Nomor 20 Tahun 2011 tertulis, “satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.” Tanda bukti pemilikan bagian individual atau bagian dari hunian vertikal tersebut juga menggunakan istilah rumah susun. Hal ini dapat dilihat dari sertifikat hak yang diberikan kepada pemilik dengan nama Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah (misalnya untuk tempat tinggal atau tempat usaha), hak bersama atas bagian-bagian bangunan, struktur rumah susun dan perlengkapan lainnya yang diperlukan untuk dapat berfungsinya dengan baik rumah susun sesuai dengan penggunaannya, seperti instansi tenaga listrik, lampu-lampu dan lain-lainnya yang digunakan untuk kepentingan bersama.⁴

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, industri Rumah Susun atau Apartemen pada umumnya juga mengalami peningkatan yang searah.⁵ Tingginya minat masyarakat terhadap rumah susun membuat para pengembang semakin giat untuk membangun serta memasarkan rumah susun, salah satunya rumah susun komersial. Banyak pengembang yang membangun rumah susun untuk mencari keuntungan. Kemudian terkait dengan pemasaran dan jual beli dari satuan rumah susun, pengembang memasarkan rumah susun kepada calon konsumen atau calon pembeli.

⁴ Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006, hlm. 39.

⁵ *Supra Note 2*, hlm. 3.

Jual beli satuan rumah susun dapat dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai dan bahkan untuk pemasaran dapat dilakukan sebelum dimulainya pembangunan rumah susun. Walaupun pemasaran dan jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan dimulai dan sebelum pembangunan selesai memberikan keuntungan bagi pengembang maupun pembeli, tetap diperlukan kecermatan dalam melakukan jual beli tersebut agar tidak menimbulkan hal-hal yang merugikan, terutama untuk pembeli di kemudian hari. Pelaksanaan jual beli satuan rumah susun dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu yang kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian berupa perjanjian pendahuluan atau dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB) yang dibuat di hadapan notaris sebagai pedoman untuk mengamankan kepentingan para pihak, sebelum melakukan transaksi jual beli melalui Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT).

Skema praktik perbuatan jual beli satuan rumah susun kurang lebih dimulai dari pemasaran yang dilakukan oleh pihak pengembang. Kemudian ketika para calon pembeli tertarik dengan rumah susun yang dipasarkan, calon pembeli dapat melakukan pemesanan dengan menggunakan surat pesanan yang singkat mengenai satuan rumah susun yang dipesan, harga jual, *booking fee*, *down payment*, dan beberapa ketentuan lainnya. Segera setelah lunasnya *booking fee* dan *down payment*, atau 30 hari kalender setelah penandatanganan surat pesanan⁶, para pihak akan menandatangani PPJB. PPJB menjadi pegangan bagi para pihak yang lebih kuat selama pembeli masih melakukan pembayaran yang umumnya dengan cicilan sampai lunas dan selama rumah susun masih dibangun sampai dengan dilakukannya serah terima satuan rumah susun. Setelah rumah susun selesai dibangun dan berbagai persyaratan administrasi seperti sertifikat telah lengkap dan satuan rumah susun siap untuk dilakukan serah terima, para pihak akan menandatangani AJB. Dalam praktek,

⁶ Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

prosedur pemesanan properti, baik rumah tinggal maupun rumah susun, adalah :⁷

- a. Pembeli menandatangani surat pesanan dengan membayar tanda jadi berupa *booking fee* kepada *developer* atau agennya.
- b. 14 hari setelah penandatanganan surat pesanan, pembeli wajib membayar uang muka 10 persen dari harga jual.
- c. Dalam 7 sampai 14 hari setelah pembayaran uang muka itu, pembeli dan penjual (*developer*) menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Biasanya *draft* PPJB diberikan kepada pembeli untuk dipelajari setelah *booking fee* dan uang muka 10 persen dilunasi. Dengan catatan, bila tidak terjadi kesepakatan tentang materi PPJB, maka seluruh uang yang dibayar oleh pembeli tidak dapat ditarik kembali.”

Kemudian beralih ke dalam perbuatan jual beli itu sendiri, di mana jual beli dituangkan di dalam sebuah perjanjian jual beli. KUHPerdara mengatur tentang perjanjian jual beli, tepatnya dalam Bab V tentang Jual Beli. Definisi dari perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Bila melihat kembali pada konsep jual beli yang diatur di dalam KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah perjanjian yang sifatnya obligatoir. Sebagaimana diketahui, KUHPerdara menganut sistem bahwa perjanjian jual-beli itu hanya “obligatoir” saja, artinya bahwa perjanjian jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli.⁸ Hak milik belum berpindah dan baru akan berpindah setelah terjadi penyerahan atau *levering*.

Kemudian bila obyek jual beli adalah benda tidak bergerak atau benda tetap, terdapat persyaratan-persyaratan yang diatur dalam perundang-undangan sebelum jual beli tersebut dapat dilakukan. Keadaan yang seperti ini tentu tidak menguntungkan atau bahkan dapat merugikan para pihak yang sepakat untuk melakukan jual beli hak atas benda tidak bergerak salah satunya tanah. Upaya untuk menjaga agar kesepakatan dapat tetap terlaksana dengan baik sementara

⁷ Erwin Kallo, *Perspektif Hukum dalam Dunia Properti*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2008, hlm. 52.

⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 11.

persyaratan yang diminta bisa tetap dapat diurus adalah pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama PPJB.⁹

Pada awalnya PPJB dibuat karena belum dapat dilaksanakannya perjanjian jual beli dalam bentuk AJB, karena belum terpenuhinya aspek-aspek yang ada dalam peraturan perundang-undangan terkait hukum tanah dan dari kesepakatan antara para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli. Aspek-aspek tersebut antara lain terdapat dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (selanjutnya disingkat KEPMENPERA 09/1995), yaitu terkait dengan pembangunan yang belum selesai, harga yang belum dilunasi oleh pembeli, beserta biaya-biaya yang terkait, dan sertifikat hak guna bangunan yang belum terdaftar atas nama penjual. Selain itu di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696 (selanjutnya disingkat PP Nomor 24 Tahun 1997), dalam Pasal 39 huruf a juga mengatakan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

“mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.”

Dengan demikian adanya sertifikat hak atas tanah juga menjadi persyaratan untuk dapat dibuatnya AJB. 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 sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁰ PPJB hadir sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dapat dibuatnya AJB. Fungsi PPJB antara lain untuk mengikat harga sebelum dibuatnya AJB dan memudahkan transaksi jual

⁹ T. Baswedan, *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., hlm. 5.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Penerbit Intermedia, 1998, hlm. 75.

beli di antara para pihak. Kemudian seiring dengan pesatnya pembangunan rumah susun, PPJB pun digunakan dalam transaksi jual beli satuan rumah susun di Indonesia.

Dengan adanya PPJB maka calon penjual dan calon pembeli menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan dengan cara pemindahan hak kepemilikan atas objek yang dijual (unit satuan rumah susun).¹¹ PPJB dapat dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak.¹² Bagi konsumen dengan adanya PPJB menjamin bahwa apartemen tersebut tidak akan dijual kepada pihak lain oleh pelaku usaha dan akan diserahkan sesuai dengan waktu yang ditentukan.¹³ Kemudian pengembang juga mendapatkan dana untuk membangun melalui pembayaran *Down Payment*. PPJB merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa dalam jual beli dengan pembayaran menggunakan angsuran. Namun tentu dalam pembuatan PPJB, pengembang juga perlu memperhatikan hak-hak calon pembeli dan tidak membuat PPJB yang merugikan calon pembeli. Calon pembeli pun harus paham betul apa yang menjadi hak mereka, sehingga tidak mudah begitu saja menandatangani PPJB tanpa memperhatikan isi dari PPJB yang dibuat oleh pengembang.

Pada perkembangan selanjutnya, tepatnya pada tahun 2011, lahirlah UU Nomor 20 Tahun 2011 yang di dalamnya terdapat pasal yang mengatur mengenai PPJB, tepatnya pada Pasal 42 dan Pasal 43 UU Nomor 20 Tahun 2011. Pasal 42 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011 berbunyi,

“Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran

¹¹ Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009, hlm. 42.

¹² Bambang Eko Mulyono, *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., hlm. 62.

¹³ 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., hlm. 2.

mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.”

Sementara itu Pasal 43 UU Nomor 20 Tahun 2011 berbunyi :

- “(1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.”

Pasal 42 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa janji-janji yang dibuat pada saat pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilakukan mengikat sebagai PPJB. Kemudian pada Pasal 43 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011 menerangkan bahwa jual beli sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB dengan memenuhi persyaratan kepastian yang ada dalam ayat (2). Tidak hanya kedua pasal tersebut yang mengatur mengenai PPJB, tetapi ada Pasal 98 UU Nomor 20 Tahun 2011 yang mengatur mengenai larangan untuk membuat PPJB yang tidak memenuhi syarat yang diatur pada Pasal 43 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011 dan ada juga Pasal 110 UU Nomor 20 Tahun 2011 yang mengatur sanksi pidana terhadap pelanggaran Pasal 98 UU Nomor 20 Tahun 2011 tersebut.

Sampai saat ini, belum ada peraturan pelaksana dari UU Nomor 20 Tahun 2011. Sebelum adanya undang-undang tersebut, PPJB pada praktiknya sudah berlangsung sejak lama dan sudah memiliki pedomannya melalui Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (selanjutnya disingkat KEPMENPERA 11/1994). Kemudian setelah lahirnya UU Nomor 20 Tahun 2011, diberikan persyaratan kepastian untuk dapat membuat PPJB, di mana dua di antaranya adalah ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dan adanya keterbangunan 20%. Jika dilihat lebih lanjut akan menimbulkan suatu

pertanyaan, mengapa harus menunggu hingga 20% terbangun, sedangkan hak dan kewajiban sudah mulai ada sejak pembayaran uang muka atau *Down Payment*. Dari sini lah pengembang mulai mencari cara lain terkait prosedur yang harus dilakukan dalam hal sudah terjadinya pemesanan dan pembayaran atas *down payment* dari satuan rumah susun. Pembangunan rumah susun pastilah membutuhkan biaya yang besar, oleh karena itu pada praktiknya sebelum UU Nomor 20 Tahun 2011 keluar, pengembang sudah mulai mengumpulkan dana dari *booking fee* dan *down payment*, serta telah menandatangani PPJB.

PPJB dibuat agar terdapat suatu pegangan bagi para pihak. Namun karena UU Nomor 20 Tahun 2011, PPJB menjadi tidak dapat dibuat sejak awal, sehingga hubungan hukum antara pengembang dan pembeli tidak dibuat dengan suatu bukti yang kuat. Walaupun perjanjian tidak harus dibuat dalam bentuk tertulis, sebuah perjanjian tertulis dibutuhkan untuk menjadi pegangan dan alat bukti atas terjadinya suatu transaksi. Pembuatan perjanjian tertulis juga dilakukan untuk meminimalisir timbulnya sengketa.

Berangkat dari keadaan tersebut, timbul praktik baru dalam jual beli satuan rumah susun, yaitu membuat Perjanjian Pemesanan yang seperti surat pesanan, tetapi lebih lengkap. Awalnya seperti yang tercantum di dalam KEPMENPERA 11/1994, isi surat pesanan minimal hanya perlu memuat :

- a. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
- b. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
- c. luas satuan rumah susun;
- d. harga jual satuan rumah susun;
- e. ketentuan pembayaran uang muka;
- f. spesifikasi bangunan;
- g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
- h. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.”

Selain itu terdapat ketentuan bahwa maksimal 30 hari kalender setelah penandatanganan surat pesanan, harus menandatangani PPJB, yang saat ini

sudah tidak mungkin lagi dilakukan, kecuali pemasaran baru dimulai setelah bangunan rumah susun mencapai 20%. Dengan adanya ketentuan yang baru tersebut mengenai persyaratan kepastian untuk membuat PPJB, setelah surat pesanan di awal, para pengembang membuat “Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun” atau dengan nama lainnya “Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Satuan Rumah Susun” (selanjutnya disebut Perjanjian Pemesanan). Pada awalnya yang ada hanya surat pesanan berupa penegasan untuk memesan satuan rumah susun, tetapi kemudian dibuat juga Perjanjian Pemesanan yang isinya lebih lengkap dari surat pesanan dan hampir mirip dengan PPJB. Perjanjian Pemesanan tersebut kurang lebih seperti PPJB yang diganti judul dan penggunaan istilahnya dari pihak yang bermaksud untuk menjual dan bermaksud untuk membeli menjadi pemesan dan penerima pesanan. Selain itu dengan adanya ketentuan yang diatur dalam Pasal 43 UU Nomor 20 Tahun 2011, ada pengembang yang tidak lagi membuat PPJB. Setelah Perjanjian Pemesanan, tahap selanjutnya sampai dengan angsuran lunas langsung dilanjutkan dengan serah terima dan tanda tangan AJB, karena dinyatakan dalam pasalnya bahwa Perjanjian Pemesanan tersebut seketika akan menjadi dan mengikat sebagai PPJB ketika persyaratan dalam Pasal 43 UU Nomor 20 Tahun 2011 telah terpenuhi.

Dengan adanya praktik pembuatan Perjanjian Pemesanan yang isinya hampir sama dengan PPJB atau secara substantif sama dengan PPJB, akan menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan dan kekuatan mengikat dari perjanjian pemesanan tersebut. Sebab jelas bahwa pembuatan PPJB dilarang sebelum memenuhi persyaratan kepastian yang salah satunya adalah pembangunan mencapai 20%, tetapi dalam praktik di lapangan telah dibuat Perjanjian Pemesanan yang isinya hampir sama dengan PPJB. Belum lagi, tidak ada hukum positif yang khusus mengatur ketentuan mengenai Perjanjian Pemesanan tersebut, yang ada hanya mengenai surat pesanan. Oleh karena itu, adanya Perjanjian Pemesanan tersebut membutuhkan peninjauan lebih lanjut dan menimbulkan pertanyaan apakah Perjanjian Pemesanan yang banyak dibuat oleh pengembang tersebut dapat disamakan dengan PPJB dan apakah

praktik pembuatan Perjanjian Pemesanan tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, antara lain dengan Pasal 43 dari UU Nomor 20 Tahun 2011 sendiri, dan juga berdasarkan KUHPerdara sebagai hukum positif yang mengatur mengenai perjanjian secara umum.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis melakukan peninjauan yuridis terhadap Perjanjian Pemesanan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang ada baik di bidang hukum perjanjian maupun yang terkait dengan rumah susun.

B. IDENTIFIKASI MASALAH

1. Apakah Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun yang ada di dalam praktik di lapangan dapat disamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun?
2. Apakah Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun merupakan perjanjian yang sah dan memiliki kepastian hukum ?
3. Apakah akibat hukum pembuatan Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun ?

C. MAKSUD DAN TUJUAN PENELITIAN

Melalui penelitian yang dilakukan atas pokok permasalahan, penulis memiliki maksud dan tujuan sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis persamaan dan perbedaan dari Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun yang ada pada praktik di lapangan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
2. Untuk menganalisis keabsahan dari Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun.
3. Untuk menganalisis akibat hukum pembuatan Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun bagi para pihak yang terikat.

D. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Metode penelitian hukum ini menggunakan bahan primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yaitu UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), UU Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372 (selanjutnya disingkat PP Nomor 4 Tahun 1988), KEPMENPERA 11/1994, KEPMENPERA 09/1995, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188 (selanjutnya disingkat UU Nomor 1 Tahun 2011), dan UU Nomor 20 Tahun 2011.

Bahan sekunder yang digunakan dalam metode penelitian hukum ini terdiri dari beberapa buku, karya ilmiah para sarjana, artikel dalam jurnal ilmiah, dan juga bahan tersier yang terdiri dari kamus, halaman internet, serta literatur dan data-data penunjang lainnya yang terkait dengan pedoman penulisan karya tulis ilmiah untuk mahasiswa hukum, rumah susun, perjanjian pengikatan jual beli, hukum agraria, hukum pertanahan, hukum perikatan, dan hukum administrasi. Penelitian ini mengkaji beberapa pasal dalam peraturan perundang-undangan yaitu UU Nomor 20 Tahun 2011, meninjau keabsahan dari Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun yang ada di dalam praktik, dan mempelajari norma atau kaidah hukum dalam praktiknya, serta melihat pada perkembangan yang terjadi di masa depan.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan memuat latar belakang, identifikasi masalah, maksud dan tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM TERHADAP RUMAH SUSUN

Bab ini akan memuat kajian teoritik tentang rumah susun secara umum berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

BAB III : TINJAUAN UMUM TERHADAP PERBUATAN HUKUM JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

Bab ini akan memuat kajian teoritik tentang perjanjian jual beli dan perjanjian pengikatan jual beli secara umum dan pada khususnya terkait satuan rumah susun, serta praktik Perjanjian Pemesanan yang ada di lapangan.

BAB IV : KEABSAHAN PERJANJIAN PEMESANAN SATUAN RUMAH SUSUN DAN AKIBAT-AKIBAT HUKUMNYA

Bab ini akan membahas analisis terhadap Perjanjian Pemesanan satuan rumah susun dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan rumah susun dan hukum positif yang mengatur tentang perjanjian.

BAB V : PENUTUP

Bab ini akan menjadi bab penutup yang memuat kesimpulan tentang hasil analisis masalah penelitian dan uraian tentang saran-saran yang relevan tentang hasil penelitian.