

**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN ANALISIS
TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
APARTEMEN PUNCAK KERTAJAYA DI SURABAYA**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I pada
Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh :
BAGAS PRADANA KURNIAWAN EDY
C100150002**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN ANALISIS TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PUNCAK
KERTAJAYA DI SURABAYA**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

BAGAS PRADANA KURNIAWAN EDY

C100150002

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen
Pembimbing



Darsono, S.H., M.H

HALAMAN PENGESAHAN

**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN ANALISIS TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PUNCAK
KERTAJAYA DI SURABAYA**

Oleh :

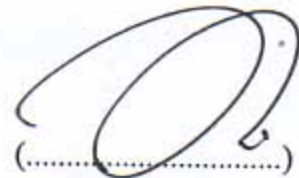
BAGAS PRADANA KURNIAWAN EDY

C100150002

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari: Selasa 20 Agustus 2019
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

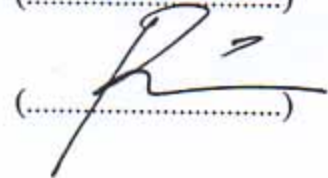
1. **Darsono, S.H.,M.H.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Septarina Budiwati, S.H., M.H.**
(Anggota II Dewan Penguji)



(.....)



(.....)



(.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum.)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, Agustus 2019

Penulis



Bagas Pradana Kurniawan Edy

C100150002

KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PUNCAK KERTAJAYA DI SURABAYA

Abstrak

Keabsahan perjanjian jual beli apartemen dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerdota dikatakan bahwa untuk sahnya suatu kontrak diperlukan empat syarat dan pada syarat pertama adalah “Kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming*)”. Pasal 1338 dalam Ayat (3) KUHPerdota dinyatakan: “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Itikad baik berarti keadaan batin para pihak untuk membuat dan melaksanakan kontrak secara jujur, terbuka, dan saling percaya. Secara khusus, bahwa pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Masalah Pemberian Sertifikat Apartemen pada isi perjanjian tersebut memiliki tingkat resiko yang sangat besar kepada konsumen, sebab belum mendapatkan sertifikat kepemilikan dari pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Para pelaku usaha di dalam menjalankan usahanya menerapkan prinsip ekonomi, yaitu mendapat keuntungan semaksimal mungkin dengan pengeluaran seminimal mungkin.

Kata Kunci: Jual Beli Apartemen, Hak dan Kewajiban, Penyelesaian Sengketa Jual Beli

Abstract

The validity of the apartment purchase agreement explained in Article 1320 of the Civil Code says that for a contract to be valid, four conditions are required and the first condition is "Agreement from those who bind themselves (*de toestemming*)". Article 1338 in Paragraph (3) of the Civil Code is stated: "the agreement must be implemented in good faith. "Good faith means the inner state of the parties to make and execute contracts in an honest, open and trusting manner. Specifically, the arrangement of this Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) is regulated in Article 43 of Law Number 20 of 2011 concerning Flats which states that the process of buying and selling of sarusun before the construction is completed can be carried out through a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) before a Notary Public . The problem of granting an apartment certificate in the contents of the agreement has a very high level of risk to consumers, because it has not yet received a certificate of ownership from an authorized official, namely PPAT. Business actors in carrying out their business apply economic principles, which get the maximum benefit with the minimum expenditure possible.

Keyword: Sale and purchase of apartments, right and obligations, settlement of buying and selling disputes

1 PENDAHULUAN

Semakin meningkatnya populasi atau kepadatan penduduk di kota-kota besar mempengaruhi kebutuhan akan tempat tinggal bagi penduduk setempat. Dengan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal oleh masyarakat yang terus bertambah maka lahan yang dapat dijadikan tempat tinggal atau lahan hunian juga semakin sedikit. Oleh karena itu dengan kepadatan penduduk di Kota Surabaya banyak muncul dan berkembangnya rumah susun atau juga dapat disebut apartemen yang ditargetkan untuk masyarakat yang memiliki kebutuhan tempat tinggal.

Dengan adanya apartemen dapat mengatasi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dalam kondisi minimnya lahan hunian di daerah perkotaan. Sudikno Mertokusuo menyatakan bahwa tata guna lahan adalah rangkaian kegiatan penataan peruntukan, penggunaan tanah secara berencana dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional¹.

Siswono Judohusodo menyatakan bahwa pembangunan rumah susun di kota besar adalah kecenderungan masa depan yang tidak dapat dihindari, yang memang perlu dimasyarakatkan, dan perlu ada penyesuaian-penyesuaian pada budaya-budaya yang ada pada masyarakat Indonesia².

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dijelaskan dalam pasal 1 ayat (1) bahwa apartemen atau rumah susun adalah;

“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”.

¹ Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hal. 246

² Siswono Judohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL, Unit Percetakan Bharekerta, Jakarta

Dengan kata lain apartemen atau juga sering disebut rumah susun merupakan suatu bangunan bertingkat yang berada di suatu lingkungan yang terdiri dari beberapa bagian seperti benda bersama, tanah bersama, bagian bersama yang terkhususkan untuk tempat hunian. Menurut Urip Santoso rumah susun yaitu 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 bersama³.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Puncak Kertajaya di buat untuk mengikat para pihak yang melakukan jual beli dan bersifat sementara. Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga mempunyai maksud bahwa penjual sepakat untuk menjual kepada calon pembeli yang di sertai dengan uang muka yang di sepakati untuk dibayarkan di awal. Karena jual beli di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai denda yang dijual belikan itu serta harganya, meskipun denda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum di bayar⁴. Dalam perjanjian tersebut memuat seperti subyek perikatan, obyek perikatan, hak dan kewajiban para pihak, kesepakatan penyelesaian jika ada permasalahan, dan lain sebagainya.

Dalam hal jual beli apartemen atau rumah susun sering timbul permasalahan yang pertama mengenai obyek perikatan salah satunya benda bersama karena perebutan atau tidak terpenuhinya hak hak penghuni rumah susun seperti yang di perjanjikan di perjanjian. Menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 tahun 2011 benda bersama terdiri dari ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

³ Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, Hal. 53

⁴ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, Hal. 14

Beberapa hal yang dalam penyediaan fasilitas apartemen banyak yang tidak sesuai dengan perjanjian yang tertera dalam kontrak, diantaranya adalah sulitnya mendapatkan lahan parkir. Hal ini sangat merugikan pemilik apartemen dikarenakan pemilik harus menaruh kendaraannya.

Permasalahan kedua mengenai lama terbitnya Akta Jual Beli (AJB) karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanya bersifat sementara, hal tersebut dapat merugikan calon pembeli. Seperti kasus Akta Jual Beli yang tidak kunjung terbit walaupun Pembeli sudah membayar lunas dan telah tinggal di apartemen atau Rumah Susun Menara Cawang Jakarta tidak mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) dari sejak 2008⁵.

Uraian permasalahan di atas kurang mendapatkan perhatian dari pemerintah maupun developer yang menjamin kepastian hak bagi penghuni rumah susun, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam terhadap Rusun/apartemen sehingga penulis mengajukan judul yakni **“Kepemilikan Satuan Rumah Susun Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya”**

1.1 Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang di atas maka penulis merumuskan rumusan masalah berbagai berikut: a) Bagaimana Proses Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya?; b) Bagaimana Isi dan Implementasi Perjanjian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya?; c) Bagaimana Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya?; d) Apa Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli dan Upaya Penyelesaian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya?

⁵ AJB Belum Keluar Meski Sudah Lama Menghuni, Kenapa?, Kamis, 21 Februari 2019, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190221/47/892029/ajb-belum-keluar-meski-sudah-lama-menghuni-kenapa> , diakses pada 20 Maret 2019 pukul 18.07 WIB

1.2 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah; a) Untuk mengetahui Proses Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya; b) Untuk mengetahui Isi dan Implementasi Perjanjian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya; c) Untuk mengetahui Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya; d) Untuk mengetahui Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli dan Upaya Penyelesaian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya

2 METODE

Metode penelitian yang di gunakan oleh penulis berupa Yuridis Empiris, pendekatan yuridis empiris adalah metode yang berupa memandang hukum sebagai *das sollen* di gunakan untuk menyelesaikan suatu permasalahan dengan meneliti data yang ada di. Dengan kata lain Penelitian mengkaji penerapannya di lapangan, yauti terkait tanggung jawab para pihak dalam perjanjian jual beli apartemen di Puncak Kertajaya Permai Surabaya. Penulis menulis penelitian berjenis deskriptif, deskriptif yakni penelitian yang bersifat menggambarkan dan menjelaskan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu⁶. penelitian berjenis deskriptif ini menjelaskan tentang hal hal yang terkait dengan obyek yang diteliti berdasarkan fakta fakta yang ada, sehingga timbul analisa dan fakta fakta secara jelas.

3 HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya

Sebelum terjadi kesepakatan proses pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun secara angsuran dimulai dari adanya perjanjian pokok yaitu ikatan jual beli yang dilakukan oleh penjual dalam hal ini adalah *developer* atau pengembang dan pembeli. Ikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual obyek tanah dan atau bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya

⁶ Amiruddin & Zaenal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, Hal. 25.

Akta Jual Beli (AJT), karena ada alasan-alasan tertentu yang tidak dapat langsung dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT. Saat terjadinya kesepakatan seorang penjual rumah susun dalam hal ini adalah *developer*, dalam prakteknya biasa melakukan pemasaran Rumah Susun sebelum rumah susun tersebut dibangun. Maka apabila hal itu terjadiharus dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan setelah terpenuhinya persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana sarana dan utilitas umum, keterbangunan yang diperjanjikan.

Keabsahan perjanjian jual beli apartemen dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPPerdata dikatakan bahwa untuk sahnya suatu kontrak diperlukan empat syarat dan pada syarat pertama adalah “Kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming*)”. Pasal ini menjelaskan bahwa harus ada kesepakatan antara para pihak yang mengikat diri. Konsensualisme berarti kesepakatan (*consensus*), yaitu pada dasarnya kontrak dan perikatan yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Kemauan untuk mengikat diri dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*).

Pasal 1338 dalam Ayat (3) KUHPPerdata dinyatakan: “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Itikad baik berarti keadaan batin para pihak untuk membuat dan melaksanakan kontrak secara jujur, terbuka, dan saling percaya. Dalam kontrak jual beli apartemen, keadaan batin para pihak tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya.

3.2 Isi dan Implementasi Perjanjian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya

Perjanjian jual-beli apartemen dijalankan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya mengenai Syarat perjanjian dijelaskan pada Pasal 1320 KUHP

Perdata diantaranya terdiri dari 4 (empat syarat), yaitu:

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Syarat pertama yaitu kesepakatan, dimana merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Dalam hal ini yang dimaksud sesuai adalah pernyataannya, hal ini dikarenakan kehendak tidak dapat diketahui oleh orang lain dan bersifat abstrak.⁷ Para pihak dalam perjanjian jual beli apartemen ini dilaksanakan oleh pemilik satuan rumah susun/apartemen dan pembeli, serta PPAT.

b. Kecakapan melakukan perbuatan hukum

Pasal 1329 KUHPdata menjelaskan bahwa kedua pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dimana perbuatan hukum merupakan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Pasal 330 KUHPdata menjelaskan bahwa orang yang belum dewasa yaitu belum berusia 21 tahun dan belum pernah kawin.⁸ Perjanjian jual beli apartemen ini dilaksanakan oleh para pihak yang sudah dewasa menurut ketentuan undang-undang yang berlaku dan dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk.

c. Adanya suatu hal tertentu

Syarat ketiga merupakan objek dari perjanjian, dimana yang diperjanjikan merupakan suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Pasal 1322 KUHPdata menjelaskan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang bisa menjadi pokok perjanjian. Pasal 1333 KUHPdata menyatakan bahwa suatu persetujuan harus memiliki pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.⁹ Objek dari perjanjian jual-beli berupa satuan rumah susun yang

⁷ Salim M.S, 2008, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Swinar Grafika, hal. 27.

⁸ *Ibid.*,

⁹ *Ibid.*,

terletak pada tower B, lantai 21, Nomor Unit 39, Type 2BR yang berada pada kompleks Kertajaya Indah Regency Surabaya.

d. Adanya sebab yang halal

Syarat terakhir dari syarat perjanjian adalah adanya sebab yang halal. Yang dimaksud adanya sebab yang halal adalah sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.¹⁰ Pada perjanjian jual beli apartemen dilakukan tanpa melanggar ketentuan hukum yang berlaku, hal ini didasarkan pada Asas *Pacta Sun Servanda* yang dijelaskan pada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yaitu “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Asas ini berarti bahwa kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut, mengikat secara penuh suatu kontrak yang dibuat para pihak tersebut oleh hukum kekuatannya sama dengan kekuatan mengikat secara undang-undang.

Secara khusus, bahwa pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Dalam Keputusan tersebut diberikan petunjuk mengenai Perikatan Jual Beli salah satunya mengenai bahwa satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dilakukan melalui sistem pemesanan.

¹⁰ *Ibid.*,

3.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya

- a. pihak pertama: Terhitung sejak dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian ini, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas satuan rumah susun tersebut kepada pihak lain, kecuali terjadi pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 3, Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 14 pada Perjanjian ini.
- b. Pihak kedua
 - 1) Dalam hal harga pengikatan dan semua kewajiban pembayaran Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini tidak atau belum lunas atau belum ditandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pihak Kedua dilarang untuk menjual, mengalihkan, mempertanggungkan, menjaminkan meminjamkan atau menyerahkan dengan cara atau bentuk apapun baik seluruh atau sebagian satuan rumah susun kepada pihak lain, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
 - 2) Apabila Pihak Kedua bermaksud mengalihkan hak dan tanggungjawab atas seluruh atau sebagian satuan rumah susun kepada Pihak Ketiga, maka Pihak Kedua wajib terlebih dahulu mendapat izin atau persetujuan secara tertulis dari Pihak Pertama dengan menandatangani surat pengalihan hak yang disediakan oleh Pihak Pertama.
 - 3) Izin atau persetujuan tersebut hanya akan diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua terlebih dahulu membayar lunas kepada Pihak Pertama biaya administrasi sebesar 5 % (lima prosen) dari harga pengikatan (netto) sebelum dikurangi diskon (kalau ada), berikut seluruh denda atau biaya-biaya seta kewajiban pembayaran lain yang terhutang (kalau ada) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak dan tanggungjawab tersebut kepada Pihak Ketiga secara tidak sah atau tanpa lzin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka perjanjian pengalihan hak dengan Pihak Ketiga tersebut

tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak pertama serta dianggap tidak pernah terjadi dan segala resiko yang timbul menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.

3.4 Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli dan Upaya Penyelesaian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya

Isi perjanjian jual beli apartemen yang dilakukan Puncak Kertajaya Surabaya, tertulis penjelasan;

“Dalam hal harga pengikatan dan semua kewajiban pembayaran Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini tidak atau belum lunas atau belum ditandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pihak Kedua dilarang untuk menjual, mengalihkan, mempertanggungkan, menjaminkan meminjamkan atau menyerahkan dengan cara atau bentuk apapun baik seluruh atau sebagian satuan rumah susun kepada pihak lain, kecuali dengan perselujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama”.

Isi perjanjian tersebut memiliki tingkat resiko yang sangat besar kepada konsumen, sebab belum mendapatkan sertifikat kepemilikan dari pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Para pelaku usaha di dalam menjalankan usahanya menerapkan prinsip ekonomi, yaitu mendapat keuntungan semaksimal mungkin dengan pengeluaran seminimal mungkin. Prinsip inilah yang kemudian mendorong para pelaku usaha untuk melakukan tindakan merugikan konsumen, berkaitan dengan produk yang diedarkannya di dalam masyarakat. Apabila diperhatikan lebih teliti, ada beberapa klausula dalam media promosi, misalnya brosur atau leaflet, tersebut yang seolah menjadi baku dan lazim digunakan dalam media promosi. Kedudukan konsumen yang berada pada posisi yang lemah membutuhkan suatu perlindungan terhadap kepentingannya.

Hadirnya 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 kesatuanyang tidak terpisahkan

dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Konsep dasar yang melandasi 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.

Klausula baku merupakan aturan sepihak dalam kuitansi, faktur/bon, perjanjian, atau dokumen lainnya dalam transaksi jual beli yang merugikan konsumen. Adanya klausula baku menyebabkan posisi konsumen lemah dibandingkan dengan pelaku usaha. Pasal 1 Ayat (10) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menentukan bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian.

Jika konsumen merasa dirugikan dengan tidak adanya perlindungan yang diberikan dalam perjanjian jual beli apartemen ini, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata mengatur syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melanggar hukum yang mengatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Isi perjanjian jual beli apartemen pada Puncak Kertajaya Surabaya, tertulis penjelasan:

“Apabila Pihak Kedua bermaksud mengalihkan hak dan tanggungjawab atas seluruh atau sebagian satuan rumah susun kepada Pihak Ketiga, maka Pihak Kedua wajib terlebih dahulu mendapat izin atau persetujuan secara tertulis dari Pihak Pertama dengan menandatangani surat pengalihan hak yang disediakan oleh Pihak Pertama”.

“Izin atau persetujuan tersebut hanya akan diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua terlebih dahulu membayar lunas kepada Pihak Pertama biaya administrasi sebesar 5 % (lima prosen) dari harga pengikatan (netto) sebelum dikurangi diskon (kalau ada), berikut seluruh denda atau biaya-biaya serta kewajiban pembayaran lain yang terhutang (kalau ada) oleh Pihak Kedua

kepada Pihak Pertama. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak dan tanggungjawab tersebut kepada Pihak Ketiga secara tidak sah atau tanpa Izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka perjanjian pengalihan hak dengan Pihak Ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak pertama serta dianggap tidak pernah terjadi dan segala resiko yang timbul menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya”

Isi perjanjian jual beli apartemen Puncak Kertajaya Surabaya memberikan banyak kerugian terhadap konsumen. Jika perjanjian jual beli sudah dilaksanakan, maka barang sepenuhnya menjadi milik konsumen. Akan tetapi dalam perjanjian tersebut menjelaskan bahwa jika konsumen ingin menjual atau mengalihkan kepemilikan apartemen kepada pihak lain harus dari ijin dari pihak pertama. Selain itu, pada perjanjian pengalihan kepada pihak konsumen harus ada Izin atau persetujuan tersebut hanya akan diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua terlebih dahulu membayar lunas kepada Pihak Pertama biaya administrasi sebesar 5 % (lima prosen) dari harga pengikatan (netto) sebelum dikurangi diskon (kalau ada), berikut seluruh denda atau biaya-biaya seta kewajiban pembayaran lain yang terhutang (kalau ada) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. Hal ini sangat merugikan konsumen, dikarenakan kepemilikan apartemen merupakan hak penuh daripada konsumen, akan tetapi masih ada pengaturan terhadap pengalihannya.

Berdasarkan hal tersebut, maka pihak pertama tidak sesuai dengan Asas personalia yang diatur pada Pasal 1315 KUHPerdara, bahwa dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.¹¹

Ketentuan perjanjian yang dilakukan oleh pihak pertama selaku pemilik apartemen yang merugikan konsumen tidak sesuai dengan Pasal 1491 KUHPerdara, dimana ada 2 (dua) hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh

¹¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media, hal. 14-15.

penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu: a) menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram; b) menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan.

4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

a) Proses Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya

Keabsahan perjanjian jual beli apartemen dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerdota dikatakan bahwa untuk sahnya suatu kontrak diperlukan empat syarat dan pada syarat pertama adalah “Kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming*)”. Pasal 1338 dalam Ayat (3) KUHPerdota dinyatakan: “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Itikad baik berarti keadaan batin para pihak untuk membuat dan melaksanakan kontrak secara jujur, terbuka, dan saling percaya.

b) Isi dan Implementasi Perjanjian

Secara khusus, bahwa pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris.

c) Hak dan Kewajiban Para Pihak

Pihak Kedua wajib melakukan pembayaran langsung di kanlor Pihak Pertama atau yang ditetapkan oleh Pihak Pertama secara penuh tanpa polongan apapun. Dalam hal pembayaran angsuran dilakukan dengan cek atau bilyet giro, maka Pihak Kedua wajib menyerahkan dengan tanggal mundur sesuai dengan jumlah dan tanggal angsuran sebagaimana dalam daftar jadwal pembayaran atas nama perseroan Terbatas PT. Puncak Kertajaya Permai, berkedudukan di Kota Surabaya.

Apabila terdapat pembayaran yang dilakukan tidak sesuai dengan daftar jadwal pembayaran maupun kewajiban pembayaran lain berdasarkan

Perjanjian ini, maka untuk pembayaran pembayaran berikutnya akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut: a) Denda keterlambatan; b) Biaya-biaya, termasuk Biaya Administrasi. Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan, serta kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini; c) Nominal angsuran.

d) Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli dan Upaya Penyelesaian

Masalah Pemberian Sertifikat Apartemen pada isi perjanjian tersebut memiliki tingkat resiko yang sangat besar kepada konsumen, sebab belum mendapatkan sertifikat kepemilikan dari pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Para pelaku usaha di dalam menjalankan usahanya menerapkan prinsip ekonomi, yaitu mendapat keuntungan semaksimal mungkin dengan pengeluaran seminimal mungkin. Prinsip inilah yang kemudian mendorong para pelaku usaha untuk melakukan tindakan merugikan konsumen, berkaitan dengan produk yang diedarkannya di dalam masyarakat.

Berdasarkan hal tersebut, maka pihak pertama tidak sesuai dengan Asas personalia yang diatur pada Pasal 1315 KUHPerdara, bahwa dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

4.2 Saran

Untuk pihak perusahaan, diharapkan dalam membuat isi perjanjian harus dijelaskan secara detail terhadap konsumen sehingga konsumen tidak merasa tertipu.

Untuk perusahaan, diharapkan dalam proses pembelian apartemen semua dokumen yang terkait harus diberikan kepada konsumen sehingga melindungi hak-keewajiban konsumen.

Untuk konsumen, diharapkan kedepannya dalam melakukan jual beli apartemen dilakukan pengecekan terhadap dokumen.

Untuk konsumen, diharapkan kedepannya dalam melakukan proses jual beli apartemen dicek dahulu pihak yang menjual atas nama pribadi atau sebuah perusahaan sehingga memberikan resiko yang sangat kecil

DAFTAR PUSTAKA

Amiruddin & Asikin, Zaenal, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers

AJB Belum Keluar Meski Sudah Lama Menghuni, Kenapa?, Kamis, 21 Februari 2019, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190221/47/892029/ajb-belum-keluar-meski-sudah-lama-menghuni-kenapa> , diakses pada 20 Maret 2019 pukul 18.07 WIB

Effendi, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers

Judohusodo, Siswono, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL, Unit Percetakan Bharekerta, Jakarta

Perangin, Santoso, Urip, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana

Santoso, Urip, 2013, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group
KUHPerdata