



Eksistensi Lembaga Penjamin dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun

Nathaniel Eduard Sie, Musakkir, Nurfaidah Said

Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Hasanuddin

Email: nathansie94@gmail.com

Abstract

House is one of the people's primary needs yet with ever decreasing land availability, more homes are built vertically in the form of apartments. Purchasing of apartment units according to chapter 43 verse 1 Constitution No. 20 of 2011 regarding Apartments using Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) then transfer agreement of rights and powers, buy-back agreement, insurance agreement was made which are strengthened by Buy-Back Guarantee and Insurance Agreement. Sale and purchase binding agreement, insurance agreement and transfer agreement of rights and powers can be made as a basis of borrowing rights and apartment units which construction has not been completed. With the existence of the borrowing basis therefore the buyer's party should not be disadvantaged in case the apartment developer conducted a default. PPJB can be made upon fulfilling verse 43 Constitution No. 20 of 2011 regarding Apartments which is as marketed and having land ownership status, Building Permit (IMB), facilities and public utilities under 20% construction status as well as guarantee from the guarantor, bank and non bank. Apartment buy and sale can be done upon the completion of construction and finished certificate.

Keywords: Apartment; Buy Sell binding Agreement; Guarantor

Abstrak

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia tetapi dengan lahan yang tidak bertambah sehingga pembangunan harus vertikal maka banyaklah bangunan rumah susun. Pembelian satuan rumah susun sesuai dengan pasal 43 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan menggunakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) kemudian dibuatkan perjanjian pengoperan hak dan kuasa untuk menjual yang diperkuat dengan Perjanjian Buy-Back dan Perjanjian Asuransi. Perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian buy-back, perjanjian asuransi serta perjanjian pengoperan hak dan kuasa untuk menjual, ini dapat dijadikan dasar penjaminan Hak atas Sarusun yang belum selesai proses pembangunannya. Dengan adanya dasar penjaminan ini maka pihak pembeli harusnya tidak akan dirugikan apabila developer dalam hal ini pengembang rumah susun melakukan wanprestasi. PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dapat dibuat bila memenuhi pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu sesuai dengan yang dipasarkan dan memenuhi status kepemilikan tanah, Ijin Mendirikan Bangunan, ada prasarana, sarana dan utilitas umum keterbangunan 20 %, serta adanya jaminan dari lembaga penjamin baik bank ataupun non bank. Setelah pembangunan rumah susun selesai dan sertifikat satuan rumah susun jadi maka dapat dilakukan jual beli atas rumah susun tersebut.

Kata Kunci: Lembaga Penjamin; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Rumah Susun

A. PENDAHULUAN

Dari aspek pembangunan dan infrastruktur, Kota Makassar tergolong salah satu kota metropolitan di Indonesia, yaitu kota terbesar di luar pulau Jawa setelah Kota Medan. Kota Makassar memiliki wilayah kurang lebih seluas 175,77 km² 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.¹

Kendati terbilang cukup 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 Kota Makassar tercatat sebesar 11,55 persen. Angka ini lebih tinggi dari indeks permintaan rumah susun dan atau apartemen di Bandung yang tercatat sebesar 8,14 persen. Catatan penjualan dibukukan Ciputra Group melalui Vida View, menguatkan laporan BI (Bank Indonesia).

Pemerintah menganggap perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dalam satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem *condominium*.²

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi

¹ "Kota Makassar" diakses dari <https://sulselprov.go.id> diakses pada tanggal 21 Desember 2019 pukul 18.57 WITA

² Hj. Ina Budhiarti Supyan. (2016), *Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Dibidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susu.*, Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 34, No. 1, hlm. 1.

penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.³

Demi mencapai tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan Makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, dan unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan pemukiman dan perumahan.⁴

Tingginya jumlah penduduk di Indonesia serta populasi penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya sangat mempengaruhi kebutuhan-kebutuhan masyarakat terhadap rumah karena lahan yang minim disertai dengan kepadatan penduduk dapat menyebabkan banyak masyarakat yang sulit untuk memperoleh rumah sebagai tempat tinggal khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama di area perkotaan. Minimnya lahan serta kepadatan penduduk juga dapat mengakibatkan harga-harga tanah maupun rumah naik menjadi sangat tinggi sehingga hanya masyarakat yang memiliki penghasilan tinggi saja yang dapat membeli tanah ataupun rumah. Oleh karena itu untuk memenuhi Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 negara wajib bertanggung jawab melindungi warga negaranya dalam bentuk penyelenggaraan perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan setiap satuan yang dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni dalam bentuk satuan rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Saat ini, bisnis di bidang rumah susun merupakan bisnis yang potensial. Pernyataan tersebut dibuktikan dengan kemunculan banyak perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan rumah susun. Dalam masyarakat, perusahaan pengembang dikenal dengan sebagai developer. Developer adalah pelaku usaha yang secara langsung melakukan transaksi dengan masyarakat / konsumen. Developer bukan pihak yang

³ Abel Agustian. (2020). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi, *Rectical Review*, Vol. 2, No.2 hlm. 78.

⁴ Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 157.

melakukan pembangunan rumah susun. Proyek pembangunan ini diserahkan pada pihak lain. Pihak yang dimaksud adalah perusahaan jasa konstruksi.⁵

Pembangunan rumah susun selain laksana tempat tinggal bagi warga kota dengan jumlah penduduk yang padat, digunakan juga sebagai perluasan wilayah perkotaan yang dilakukan secara vertikal. Pembangunan Rumah Susun pada umumnya diselenggarakan oleh pemerintah, pemerindah daerah, Badan Usaha milik negara, badan usaha milik daerah, perseroan terbatas ataupun oleh seorang warga negara Indonesia.⁶

Rumah susun yang memiliki konsep hunian bertingkat dianggap lebih praktis dan efisien di kota besar yang memiliki jumlah penduduk tinggi namun dengan lahan yang sangat terbatas. Saat ini telah berkembang suatu kebiasaan di dunia bisnis perumahan untuk memasarkan rumah susun yang sedang dibangun atau bahkan belum dibangun, yaitu penjualan dengan sistem *Pre Project Selling*. Sebenarnya sistem penjualan seperti ini sudah dikenal di Eropa, salah satunya di Perancis. Sejak tahun 1967, hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian yang khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be constructed/vente d'immeuble a`construire*).⁷

Dalam rangka mewujudkan pembangunan rumah susun salah satunya dibutuhkan peran pelaku pembangunan dan pemerintah serta peran serta masyarakat dalam mewujudkan pembangunan rumah susun.⁸ Rumah susun merupakan model perumahan yang baru di Indonesia. Zaman dahulu Indonesia mengenal ⁹tiga pola sistem pengadaan perumahan kota, antara lain:

⁵ Johannes Ibrahim. (2016). Peranan Bank Penerbit Bank Garansi Sebagai Penjamin Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun Dalam Meningkatkan Perlindungan Hak Konsumen. *Diologia Iuridica*, Vol. 7, No. 2, hlm. 89.

⁶ Mika Anabelle. (2019). Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang -Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/PDT.G/2019/PT.DKI), *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 2, hlm. 3.

⁷ Cornelius Van Der Merwe. (2015). *European Condominium Law*. (Cambrige University Press. hlm. 98.

⁸ Arie S Hutagalung. (2002). *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. hlm. 1.

⁹ Adrian Sutedi. (2012). *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 2.

- a. Perumahan yang dibangun oleh pihak swasta, bermutu baik, mahal dan diperuntukkan penduduk yang berpenghasilan tinggi, utamanya untuk kalangan Eropa dan Timur Asing.
- b. Perumahan yang pengadaannya untuk dipakai sendiri, baik pribadi maupun oleh badan usaha. Termasuk di dalamnya adalah perumahan-perumahan pegawai negeri, karyawan swasta, dan lain-lain.
- c. Perumahan kampung. Perumahan di kampung adalah perumahan masyarakat pribumi yang jumlahnya mencapai dua pertiga rumah.

Berdasarkan penggunaannya, rumah susun kemudian dapat dikelompokkan menjadi:

1. Rumah susun hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
2. Rumah susun non hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha atau kegiatan sosial.
3. Rumah susun campuran, yaitu merupakan rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha.¹⁰

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terutama di perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.¹¹ Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menjelaskan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat teknis dan administratif. Hal ini merupakan upaya pemerintah yang harus dipenuhi untuk mewujudkan suatu hunian yang memiliki standarisasi yang tinggi sehingga membuat penghuninya nyaman untuk tinggal di rusun tersebut.¹² Dibentuknya UU Rumah Susun pada dasarnya memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunan atas sarusun bagi MBR, adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, pemanfaatan barang milik negara/daerah yang berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf, kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum, pemberian insentif kepada pelaku

¹⁰ Imam Koeswahyono. (2004). *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia. hlm 13-14.

¹¹ *Ibid*, hlm. 2.

¹² Ayu Fitria Febriani. (2019). Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia. *Jurnal Lentera Hukum*, Vol. 6, No. 1, hlm. 17.

pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus, bantuan dan kemudahan bagi MBR, serta perlindungan konsumen, namun masih terdapat kelemahan dalam Undang-Undang ini yang terdapat dalam Pasal 42 Ayat (2) UU Rumah Susun yang menjelaskan bahwa dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki, kepastian peruntukan, ruang, kepastian atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.¹³

Lembaga penjamin yang disebutkan dalam pasal ini masih belum dibentuk sehingga akibat dari belum dibentuknya lembaga ini dapat merugikan posisi pembeli (selanjutnya disebut *user*) yang ingin membeli rumah susun dari pihak penyelenggara rumah susun (selanjutnya disebut *developer*).

Posisi *user* yang sangat dirugikan ini dapat ditinjau dalam pelaksanaan jual beli rumah susun yang dilakukan oleh pihak *developer* dari apartemen ST. Moritz Makassar khususnya dalam hal penjualan rumah susun dalam bentuk Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Berdasarkan Pasal 43 Ayat (2) terdapat syarat-syarat yang wajib dipenuhi oleh pihak *developer* dalam menjual rumah susun yakni antara lain adalah keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)¹⁴. Keterbangunan yang dimaksudkan tersebut dapat diukur dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan. Meskipun hal ini telah diatur dalam UU Rumah Susun, namun dalam pelaksanaan jual beli rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) tersebut tidak terlaksanakan bahkan dari pihak *developer* ST. Moritz yang menjual rumah susun dalam kondisi tanah yang belum ada keterbangunan sama sekali atau tanah yang masih kosong tanpa pembangunan sedikitpun.

Keberadaan dari lembaga penjamin dalam pembangunan rumah susun ini sangatlah diperlukan karena konsumen sebagai pembeli tidak mendapat perlindungan hukum yang kuat apabila rumah susun yang mereka beli hanya dalam bentuk PPJB sebab posisi *user* dalam hal ini hanyalah sebagai calon pembeli sehingga tidak memiliki hak

¹³ Pasal 42 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

¹⁴ Pasal 43 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

untuk menuntut menyerahkan satuan rumah susun, serta uang yang telah disetor tidak dapat ditarik kembali oleh pembeli. Oleh karena itu kepastian mengenai hak pembeli (user) kurang dijamin tanpa adanya lembaga ini sehingga tidak sesuai dengan asas perlindungan konsumen pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) dalam hal kepastian hukum dimana dengan tidak adanya lembaga penjamin menyebabkan tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi konsumen selaku pembeli rumah susun apabila terjadi permasalahan di kemudian hari. Oleh karena itu tidak sama seperti di Indonesia, lembaga penjaminan pembangunan yang terdapat di luar negeri yang memberikan perlindungan bagi konsumennya dalam bentuk *Escrow Account* sehingga posisi konsumen dapat terlindungi ketika terjadi suatu permasalahan sehingga keberadaan dari lembaga penjaminan rumah susun di Indonesia menjadi pembahasan dalam penelitian ini.¹⁵

B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan melakukan pendekatan empiris, studi lapangan dan melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten yang terkait dengan penelitian ini. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Eksistensi Lembaga Penjamin Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.

¹⁵ <https://www.simulasikredit.com/definisi-escrow-account/>. diakses pada tanggal 12 September 2020, Pukul 13.15 WITA.

Bisnis properti merupakan hal yang selalu menjanjikan. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang atau *developer* merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula kebutuhan properti yang harus disiapkan. Pembangunan perumahan berbentuk rumah susun yang dapat mengurangi tanah dan membuat ruang terbuka yang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.¹⁶ Akan tetapi, seringkali dibutuhkan aturan yang lebih jelas dan tegas untuk mengikatnya. Aturan ini tentunya ditujukan untuk pengembang properti dan juga pembeli, karena seringkali ada banyak kasus atau sengketa yang terjadi antara keduanya. Peran pengembang atau *developer* sebagai pelaku usaha pembangunan perumahan khususnya, dalam hal ini 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.¹⁷

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Menteri (Permen) PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 yang berisi tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah atau Rumah Susun. Peraturan Menteri ini mengatur tentang penjualan rumah atau rumah susun oleh pengembang kepada masyarakat.

Apartemen St. Moritz Makassar merupakan salah satu proyek terbaru dari PT. Lippo Karawaci Tbk yang terletak di wilayah Panakukang Makassar, Sulawesi Selatan. Pembangunan apartemen tersebut dilakukan diatas lahan seluas 2,7 hektar dengan total luas bangunan 350.0000 m² dengan konsep all in one place. Total dari nilai proyek pembangunan apartemen ini adalah 3,5 triliun, Arsitek yang ikut serta adalah DP Architcts dari Singapore dan developer dari PT Tribuana Jaya Raya.¹⁸ Apartemen St Moritz Makassar diprediksi akan menjadi satu-satunya proyek pengembangan properti

¹⁶ Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media. hlm. 77.

¹⁷ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. (2001) *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. hlm. 30.

¹⁸<https://investproperti.com/st-moritz-makassar-lippo-di-panakukang-sulawesi/>. diakses pada tanggal 04 Mei 2020, Pukul 13.40 WITA.

terbesar di wilayah Panakukang yang akan menjadi nilai tambah investasi properti di Makassar. Pada Bulan November 2013 silam, telah dibuka penjualan apartemen St Moritz Makassar dengan harga jual perdana dibawah Rp. 1 milyar untuk tahap pertama (sejumlah 300 unit apartemen).

Harga jual perdana dari apartemen St Moritz Makassar adalah Rp 17 juta / m² dengan pilihan beberapa tipe unit antara lain adalah, tipe 35 m², tipe 70 m² dan tipe 104 m².

PT Lippo Kawarwaci Tbk menyatakan proyek apartemennya, yaitu St Moritz Makassar sudah terjual kurang lebih 75 persen dari total unit yang tersedia. Tingginya permintaan tersebut di klaim Lippo karena St Moritz Makassar mampu menjadi sarana baru investasi yang prospektif bagi para investor yang menginginkan nilai tambah di wilayah Panakukang, Makassar.

Tujuan dari pembangunan Apartemen ini adalah untuk menjadikan wilayah Panakukang sebagai kawasan terpadu dan modern, fasilitas yang ditawarkan oleh Lippo, di antaranya adalah hotel, perumahan, mal, sekolah, bioskop, lounge, dan gedung bernama 51 Storey. Gedung ini digadang-gadang menjadi gedung tertinggi di timur Indonesia.

Realisasi konstruksi proyek kawasan terpadu St. Moritz di Makassar yang dikembangkan oleh salah satu perusahaan properti terbesar di Indonesia PT Lippo Karawaci Tbk. telah mencapai 30%. General Product Manager St. Moritz Firdaus Fahmi mengatakan secara keseluruhan progres fisik proyek pembangunan apartemen mewah di Kota Makassar itu telah mengalami peningkatan yang cukup signifikan. "Perkembangannya sangat signifikan karena sudah ada beberapa pengerjaan yang sudah selesai dikerjakan dan ada juga yang sudah hampir selesai," Menurutnya, pengerjaan yang telah selesai dilakukan berupa pemasangan tiang pancang yang progress pengerjaannya sudah mencapai 100%. Selain itu, Firdaus mengatakan konstruksi struktur bawah bangunan yang proses pengerjaannya cukup rumit juga ditargetkan dapat rampung pada akhir tahun ini. Apartemen St. Moritz ditargetkan dapat secara resmi beroperasi pada pertengahan 2018, sedangkan pusat perbelanjaan

yang akan diintegrasikan dengan apartemen diperkirakan dapat beroperasi terlebih dahulu yaitu pada awal tahun 2018.¹⁹

Namun dalam pelaksanaan jual beli rumah susun yang dilakukan oleh pihak developer dari apartemen ST. Moritz Makassar khususnya dalam hal penjualan rumah susun dalam bentuk Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Berdasarkan Pasal 43 Ayat (2) terdapat syarat-syarat yang wajib dipenuhi oleh pihak developer dalam menjual rumah susun yakni antara lain adalah keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) . Keterbangunan yang dimaksudkan tersebut dapat diukur dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan. Meskipun hal ini telah diatur dalam UU Rumah Susun, namun dalam pelaksanaan jual beli rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) tersebut tidak terlaksanakan bahkan dari pihak developer ST. Moritz yang menjual rumah susun dalam kondisi tanah yang belum ada keterbangunan sama sekali atau tanah yang masih kosong tanpa pembangunan sedikitpun

Ada beberapa prinsip perlindungan bagi konsumen pembeli rumah atau rumah susun yang diatur dalam Pasal 42 dan 43 UURS yang merupakan pasal-pasal yang sifatnya imperatif dan mengikat. Pasal 42 ayat (2) UURS memerintahkan kepada setiap pengembang yang akan memasarkan/ menjual Rusun yang belum selesai dibangun dengann syarat memiliki sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:

1. Kepastian peruntukan ruang;
2. Kepastian hak atas tanah;
3. Kepastian status penguasaan rumah susun;
4. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari Lembaga penjamin.

Kepastian 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.

¹⁹ <https://ekonomi.bisnis.com/read/20151008/107/480495/realisasi-proyek-st-moritz-makassar-diklaim-capai-30>. diakses pada tanggal 05 Mei 2020, Pukul 07.40 WITA.

Persyaratan administratif bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang meliputi:²⁰

- a. Status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. Izin mendirikan bangunan gedung, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain. Dalam hal tanah milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung, yang berisi perjanjian sewa tanah yang berjangka waktu 60 tahun.²¹

Strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para pengembang. Biasanya rumah susun yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah rumah susun saja, perizinan yang diwajibkan belum tuntas diurus, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya berada dimana. Strategi pemasaran rumah susun seperti ini dalam praktik dikenal dengan istilah *Pre Project Selling*.²²

Strategi pemasaran dengan *Pre Project Selling* dianggap lebih rasional dan menguntungkan bagi pengembang karena dapat memanfaatkan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli sebagai modal dalam melakukan pembangunan. Hal ini

²⁰Betty Rubiati. (2017). Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah *Legal Assurance Of Flats Ownership For Low-Income Citizens*. *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, Vol. 1, No. 2

²¹ Betty Rubiati. dkk. (2015). "Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpebghasilan Rendah (MBR)". *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol. 17, No. 2, hlm. 97

²² Yohanes Sogar Simamora.(1996). *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan Di Indonesia*. Surabaya: Universitas Airlangga, hlm.13.

terdapat kepercayaan antara pengembang dan pembeli, yaitu pengembang percaya bahwa pembeli akan melunasi pembayaran sesuai dengan yang mereka sepakati.²³

Untuk Indonesia, penjualan dengan sistem *Pre Project Selling* dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni.²⁴

Persyaratan lainnya, dalam pemasaran atau penjualan tersebut harus dituangkan dalam PPJB yang dibuat oleh notaris. Selanjutnya Pasal 43 ayat (2) UURS mensyaratkan agar dalam penjualan melalui PPJB memenuhi kepastian atas:

1. Status kepemilikan tanah;
2. Kepemilikan IMB;
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
5. Hal yang diperjanjikan (dalam PPJB).

Hal ini merupakan upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat selaku pembeli dalam hal ini pembeli satuan rumah susun, yang di antaranya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam bentuk akta notaris.

Sistem *pre project selling* memiliki keuntungan dan kerugian bagi konsumen. Keuntungan yang diperoleh yaitu konsumen dapat membeli suatu properti dengan harga awal yang lebih murah dibandingkan harga properti yang sudah jadi. Selain itu, para developer perumahan biasanya memberikan kemudahan bagi konsumen dalam pembayaran uang muka atau uang tanda jadi yang dapat diangsur beberapa kali dalam kurun waktu yang sudah disepakati dari awal antara konsumen dengan para developer. Kerugian dalam sistem *pre project selling* biasanya terjadi pada waktu pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang biasanya dibuat oleh para developer lebih berat

²³ Lintang Yudhantaka. (2017).Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling. *Jurnal Yuridika Universitas Airlangga*, Vol. 32 ,No. 1, hlm. 88

²⁴ Yusuf Shofie.(2000). *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 78.

sebelah, dimana isi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat lebih menguntungkan para developer dan membuat pihak konsumen menjadi lemah.²⁵

Pada dasarnya PPJB tunduk pada hukum perikatan, oleh karena itu dalam hal pembuatan PPJB, penjual dan pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dan tidak harus dilakukan penjual dan pembeli sebelum jual beli dilakukan. Tujuan utama dibuatnya PPJB adalah untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli sekaligus untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak. Oleh karena itu kedua belah pihak berkewajiban untuk mentaati substansi dari perjanjian yang telah disepakati sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mana menentukan bahwa perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.²⁶

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan bentuk kesepakatan antara penjual untuk mengikatkan diri untuk menjual kepada pembeli dengan disertai tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Didalam perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat perjanjian-perjanjian tentang objek yang diperjanjikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun merupakan perjanjian pendahuluan, yang isinya mengenai jual beli atas satuan rumah susun namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan yang dibuat oleh notaris. Perjanjian pengikatan jual beli sendiri merupakan perjanjian pendahuluan sebelum pembelian rumah susun dinyatakan lunas dan dibuat akta jual belinya.

Perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta serta memiliki nilai pembuktian yang sempurna, apabila ada pihak yang cedera janji, tidak dapat lagi mengelak dari kewajiban yang sudah ditentukan. Mengenai kewajiban pengembang atau developer selaku penjual disebutkan dalam Pasal 1473 BW yang menegaskan bahwa “Penjual diwajibkan menyatakan dengan untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terlarang dan dapat diberikan sebagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya”.

²⁵ Triyanto. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling. *Jurnal Res Judicata* Vol. 1, No. 1, hlm. 59.

²⁶ Saraswita, Diah Ayu. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre Project Selling. *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol. 5. No. 2. hlm. 226.

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalita dari perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barang yang tidak bergerak²⁷

Lebih lanjut, ditegaskan dalam Pasal 1474 BW “bahwa pengembang atau developer mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan penyerahan ini menurut Pasal 1475 BW adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Dalam hal ini benda yang akan diserahkan adalah hak yang melekat atas benda tersebut, seperti sertifikat tanah atau rumah. Hal ini juga dibuat untuk menghindari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang hanya memuat klausula baku yang biasanya menguntungkan penjual, karena posisi pembeli yang tidak bebas.

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.

²⁷ Ahmadi Miru. (2018). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Depok:PT Raja grafindo Persada. Depok. hlm. 127.

Pada umumnya draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat dibawa pulang dan juga 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.

Berkaitan dengan penyusunan PPJB Rusun, Pengembang cenderung memilih model perjanjian baku yang isinya dapat ditentukan secara sepihak, sehingga dalam penggunaan perjanjian tersebut dapat mempersempit ruang tawar bagi konsumen. Dalam hal ini perjanjian baku dapat menimbulkan masalah baru bagi konsumen dalam menuntut haknya, karena konsumen tidak dapat melakukan pembatalan terhadap perjanjian jika pengembang tidak dapat memenuhi kewajibannya, hal ini dikarenakan konsumen tidak dalam posisi yang dapat menawar, selain perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha yang posisinya secara relatif lebih kuat, konsumen tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian²⁸

Permasalahan hukum yang dialami para pembeli rumah susun (Rusun) timbul dari hal-hal sebagai berikut:

1. Pada saat membeli Rusun umumnya para pembeli tidak paham terhadap undang-undang atau hukum yang berlaku bagi Rusun;
2. Para pembeli menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menyimpang, yang mengandung banyak klausula baku yang sebenarnya dilarang oleh UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pada umumnya pembeli telah menandatangani PPJB yang Panjang lebar, tulisan kecil, didesak kenaikan harga. Akibat dari hal tersebut penjual Rusun menggunakan PPJB sebagai alat paksa kepada para pembeli, yang mengakibatkan para pembeli menjadi terhalang untuk menjalankan haknya sebagai konsumen.

²⁸ Desy ary Setyawati. (2017). Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggungjawab Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Transaksi Elektronik, *Syiah Kuala Law Jurnal*, Vol. 1, No. 3, hlm. 44.

PPJB yang benar harusnya tidak mengandung peraturan maupun sanksi tentang hal-hal yang berhubungan dengan penghunian maupun pengelolaan Rusun nantinya. PPJB yang menyimpang sebenarnya batal demi hukum, namun demikian itu pun para pembeli tidak paham tentang hal tersebut.

Menurut analisa penulis dalam tesis ini termasuk prestasi yang tidak berbuat sesuatu, hal ini ditandai apabila pelaku pembangun tidak melakukan prestasinya (membangun rumah susun) maka konsumen berhak menuntut ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga. Selain itu konsumen juga dapat menuntut uang pemaksa (dwangsom) dengan mengemukakan bahwa pelaku pengembang tidak memenuhi kewajibannya. wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada tiga macam yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan,
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan,
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Sedangkan dibentuknya UUPK bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada kosumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif.

D. PENUTUP

Keberadaan dari lembaga penjamin dalam pembangunan rumah susun ini sangatlah diperlukan karena konsumen sebagai pembeli tidak mendapat perlindungan hukum yang kuat apabila rumah susun yang mereka beli hanya dalam bentuk PPJB sebab posisi user dalam hal ini hanyalah sebagai calon pembeli sehingga tidak memiliki hak untuk menuntut menyerahkan satuan rumah susun, serta uang yang telah disetor tidak dapat ditarik kembali oleh pembeli. Oleh karena itu kepastian mengenai hak pembeli (user) kurang dijamin tanpa adanya lembaga ini sehingga tidak sesuai dengan asas kepastian hukum pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) dalam hal kepastian hukum dimana dengan tidak adanya lembaga penjamin menyebabkan tidak adanya jaminan

kepastian hukum bagi konsumen selaku pembeli rumah susun apabila terjadi permasalahan di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abel Agustian. (2020) *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi*. Rectical Review. 2, no. 2.
- Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta:Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. (2012) *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta:Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru. (2018). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Depok:PT Raja grafindo Persada.
- Arie S Hutagulung. (2002). *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Betty Rubiati. (2017). *Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Legal Assurance Of Flats Ownership For Low-Income Citizens*. Jurnal Bina Hukum Lingkungan. 1, no. 2. (2017)
- Betty Rubiati. dkk. (2015). "Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpebghasilan Rendah (MBR)". Jurnal Sosiohumaniora. 17, no. 2.
- Cornelius Van Der Merwe. (2015). *European Condominium Law*. (Cambrige University Press).
- Desy ary Setyawati. (2017) *Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggungjawab Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Transaksi Elektronik*, Syiah Kuala Law Jurnal. 1, no. 3.
- Diah Ayu Saraswita. (2019). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre Project Selling*. Jurnal Media Hukum dan Peradilan. 5. no. 2.
- Fayu Fitria Febriani. (2019). *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia*. Lentera Hukum. 6, no. 1.(2019).
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. (2001). *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Hj. Ina Budhiarti, Supyan. (2016).*Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Dibidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*. Jurnal Wawasan Hukum. 34, no. 1.
- <https://investproperti.com/st-moritz-makassar-lippo-di-panakukang-sulawesi/>. diakses pada tanggal 04 Mei 2020, Pukul 13.40 WITA.
- <https://ekonomi.bisnis.com/read/20151008/107/480495/realisasi-proyek-st-moritz-makassar-diklaim-capai-30>. diakses pada tanggal 05 Mei 2020, Pukul 07.40 WITA.

- <https://www.simulasikredit.com/definisi-escrow-account/> diakses pada tanggal 12 September 2020, Pukul 13.15 WITA.
- Imam Koeswahyono. (2004). *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar* Malang: Pemahaman. Bayumedia. 2004.
- Johannes Ibrahim. (2016). *Peranan Bank Penerbit Bank Garansi Sebagai Penjamin Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun Dalam Meningkatkan Perlindungan Hak Konsumen*. *Diologia Iuridicia*. 7, no. 2.
- Kota Makassar” diakses dari <https://sulselprov.go.id> diakses pada tanggal 21 Desember 2019 pukul 18.57 WITA
- Lintang Yudhantaka. (2017). *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling*. *Jurnal Yuridika Universitas Airlangga*. 32 no. 1.
- Mika Anabelle. *Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/PDT.G/2019/PT.DKI)*. *Jurnal Hukum Adigama*. 2, no. 2. (2019).
- Triyanto. (2018). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling*. *Jurnal Res Judicata*. 1, no. 1.
- Urip Santoso. (2010) *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Yohanes Sogar Simamora. (1996). *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan Di Indonesia*. Surabaya: Universitas Airlangga.
- Yusuf Shofie. (2000). *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun