

ANALISIS YURIDIS TERHADAP KETDAKSEIMBANGAN KEDUDUKAN PARA PIHAK TERKAIT KLAUSULA PEMUTUSAN SEPIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SATUAN UNIT RUMAH SUSUN “THE GIANETTI”

Indah Arirezky

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

arirezkyindah@yahoo.co.id

Tamsil, S.H, M.H

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

tamsil@unesa.ac.id

Abstrak

Perjanjian harus menaungi antara hak dan kewajiban yang seimbang antar para pihak yang mengikatkan diri. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “The Gianetti” Nomor : 056/TG -BIG/PPJB/SB0602/LGL/I/16 antara Wahyu Dewanto, SH., MH dan Rahmat Fajar Trianto, ST. sebagai kuasa dari direksi PT. Bangun Investa Graha sebagai pihak pertama dengan A.M. Sulistyadi Tikno MH sebagai pihak kedua. Klausula dari PPJB tersebut mengarah kepada ketidakseimbangan kedudukan antara para pihak, yaitu pihak pertama telah mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta. PPJB tersebut juga bertentangan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, PPJB tersebut telah melanggar klausula terkait kewajiban pengusaha pembangunan rumah susun. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui akibat hukum terhadap lemahnya kedudukan pihak kedua selaku pembeli (debitur) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Rumah Susun “The Gianetti”. Metode penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Data yang digunakan adalah data sekunder, dengan bahan hukum primer berupa perundang-undangan. Hasil penelitian dan pembahasan yaitu secara formil pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta diperbolehkan dikarenakan mengenai perikatan diatur dalam buku III KUHPerduta yang mempunyai sistem terbuka sehingga para pihak dapat mengatur klausula secara bebas. Namun, secara materiil pengesampingan Pasal 1267 KUHPerduta mengenai penolakan pemberian bunga dan ganti rugi tidak dapat dibenarkan. PPJB tersebut juga telah bertentangan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang mengatur hal yang sama seperti Pasal 1267 KUHPerduta.

Kata Kunci : Ketidakseimbangan, Kedudukan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Abstract

The treaty shall overshadow the equal rights and obligations between the binding parties. "Gianetti" Flat Room Sale and Purchase Unit Agreement Number: 056 / TG -BIG / PPJB / SB0602 / LGL / I / 16 between Wahyu Dewanto, SH., MH and Rahmat Fajar Trianto, ST. as the power of the board of directors of PT. Build Investa Graha as first party with A.M. Sulistyadi Tikno MH as the second party. The clause of the agreement leads to an imbalance of position between the parties, in which the first party has disregarded Articles 1266 and 1267 of the Civil Code. The PPJB is also contradictory to the Decree of State Minister for Public Housing No. 11 / KPTS / 1994 on Guideline of Sale and Purchase of Housing Units, the agreement has violated the clause related to the obligations of the apartment developer. The purpose of this research is to know the effect of the law on the weakness of the second party as the buyer (debtor) in the Sale and Purchase Agreement Unit Flats "The Gianetti". This research method is law juridical normative research by using approach of statute approach (statute approach) and conceptual approach (conceptual approach). The data used are secondary data, with primary legal materials in the form of legislation. The result of the research is based on the Decree of State Minister of Public Housing Number: 11 / KPTS / 1994 on Guideline of Sale and Purchase of Housing Unit, Article 1266 Civil Code can be disregarded by an agreement because cancellation of agreement is not required using litigation lane because litigation lane takes time and cost. Article 1267 of the Civil Code of the Decree of the Minister of Public Housing No. 11 / KPTS / 1994 concerning Guidance on Sale and Purchase of Housing Units cannot be disregarded, as it clearly states that the buyer may cancel the agreement unilaterally if the seller fails to keep his promise to submit physical according to the agreed time, the seller must return the entire sale price which has been paid along with the penalties of interest, compensation, and interest per month based on the prevailing bank interest rate. Thus, it can be concluded that in the form of Purchase Agreement Unit The Gianetti Number: 056 /TG BIG /PPJB /SB0602 /LGL /I/16 does not violate Article 1266 and 1267 Civil Code because it is included in the scope of book III which is open system, but from

the point of view of Decree of State Minister of Public Housing Number: 11 / KPTS / 1994 on Guidance of Trade Attachment Purchase Unit Flats, Purchase Agreement Unit has violated the laws and regulations so that it can be said that the Purchase Agreement Unit does not meet the legal requirements of the agreement that is the condition of a halal cause.

Keywords: Imbalance, Position, Purchase Agreement Unit.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan sangat besar seiring dengan besarnya jumlah penduduk. Menurut Imam Kuswahyono dalam bukunya Hukum Suatu Bekal Pengantar Pemahaman memperkirakan bahwa kebutuhan tanah untuk perumahan sebagai tempat tinggal di perkotaan diperkirakan lebih dari 7000 hektar pertahun (Imam Kuswahyono, 2004:75). Pembangunan perumahan vertikal merupakan solusi untuk menanggulangi permasalahan tersebut, karena pembangunan secara vertikal dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai perumahan kota bagi daerah pemukiman yang kumuh. Pemukiman vertikal di Indonesia disebut dengan rumah susun. Pemasaran dan jual beli sebelum pembangunan rumah susun diselesaikan, diperbolehkan sebagaimana ketentuan Pasal 42 dan 43 UU Rusun.

Penulis menemukan praktik pemasaran dan penjualan satuan unit rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan rumah susun seperti pada pemaparan diatas yaitu Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti berlokasi di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 37 Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Penulis telah mendapatkan obyek penelitian berupa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti No.: 056/TG - BIG/PPJB/SB0602/LGL/I/16 antara Wahyu Dewanto, SH., MH dan Rahmat Fajar Trianto, ST. sebagai kuasa dari direksi PT. Bangun Investa Graha selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dengan A.M. Sulistyadi Tikno MH selanjutnya disebut sebagai pihak kedua.

Pihak pertama berjanji menyelesaikan pembangunan rumah susun selambat-lambatnya pertengahan tahun 2017 sebagaimana diatur Pasal 6 ayat (1) PPJB. Pihak pertama wajib menyerahkan satuan unit rumah susun selanjutnya disingkat sarusun secara bertahap kepada pihak kedua dalam waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung tanggal penyelesaian pembangunan dan terbitnya izin layak huni dari Pemda setempat dengan syarat pihak kedua telah melunasi seluruh pembayaran sebagaimana diatur Pasal 7 ayat (1). Pasal 7 ayat (2), menyebutkan bilamana oleh sebab apapun ternyata pihak pertama tidak dapat menyerahkan sarusun setelah dipenuhinya kondisi tersebut, maka pihak pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persmil) perhari dari bagian yang belum dapat

diselesaikan dengan maksimal denda 90 (sembilan puluh) hari kalender. Selanjutnya menurut Pasal 7 ayat (3), bilamana pihak pertama belum juga menyerahkan sarusun The Gianetti hingga denda keterlambatan mencapai 90 (sembilan puluh) hari kalender, maka pihak kedua berhak memutuskan perjanjian ini dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 perjanjian ini.

Permasalahan tersebut muncul ketika Pasal 10 ayat (2) menyebutkan bahwa para pihak sepakat untuk pemutusan sepihak tidak memberlakukan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata. Pasal 10 ayat (2) telah mengesampingkan KUHPerdata. Pasal 10 ayat (2) telah mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata, dimana pernyataan tersebut semakin ditekankan pada Pasal 10 ayat (5) yang menyatakan bahwa, bilamana pihak kedua memutuskan perjanjian ini secara sepihak berdasarkan Pasal 7 ayat (3), maka pihak pertama wajib mengembalikan seluruh uang yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama berikut denda keterlambatan kepada pihak kedua tanpa disertai bunga dan ganti rugi. Dimana, Pasal 1266 KUHPerdata menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang bertimbang balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan. Pasal 1267 KUHPerdata menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Hukum perjanjian diatur dalam buku III KUHPerdata, yang menganut sistem terbuka. Sistem terbuka pada buku III KUHPerdata atau menganut asas "kebebasan" dalam membuat perjanjian yang dapat diartikan bahwa para pihak dapat menyusun perjanjiannya itu sendiri dan perjanjian tersebut dianggap mengikat sama seperti

undang-undang bagi para pihak itu sendiri (Pasal 1338 KUHPerdara), asal tidak melanggar ketertiban umum yang diatur dalam buku III KUHPerdara, tetapi pada umumnya juga diperbolehkan mengesampingkan ketentuan buku III KUHPerdara, dengan kata lain buku III KUHPerdara hanya disediakan untuk para pihak yang tidak membuat perjanjian mereka itu sendiri dan dianggap sebagai “hukum pelengkap” (*aanvullend recht*), bukan hukum yang memaksa (Subekti, 2003:127-128) Walaupun tidak memberlakukan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara memang diperbolehkan, seyogyanya pelaku pembangunan selaku pihak pertama dalam perjanjian ini tetap harus mempertimbangkan hal tersebut untuk tetap memberikan beserta bunga dan ganti rugi, bilamana terjadi hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3), dikarenakan mengingat nilai mata uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama, jauh hari sebelum PPJB ini ditandatangani oleh kedua belah pihak. PPJB ini tidak hanya bertentangan dengan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara saja, namun juga bertentangan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun. Dimana, Pasal 10 ayat (5) PPJB bertentangan dengan ketentuan pada poin ke-10 mengenai Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan Pemukiman, yaitu:

“Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang telah ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.”

Ketentuan diatas secara jelas menyatakan bahwa, pihak pertama harus mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima beserta dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku, sehingga dengan jelas bahwa Pasal 10 ayat (5) PPJB tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami penerapan klausul pemutusan sepihak terkait pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara yang

diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti dan akibat hukum terhadap lemahnya kedudukan pihak kedua selaku pembeli (debitur) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti.

Kajian teoritik yang berkaitan dengan permasalahan ketidakseimbangan kedudukan para pihak dalam PPJB sarusun The Gianetti dan akibat hukum terhadap lemahnya kedudukan pihak kedua selaku debitur adalah kajian teoritik mengenai kajian teoritik mengenai hukum perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), rumah susun, dan akibat hukum.

METODE

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku atau diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. (Soejono dan H. Abdurahman, 2003:56) dan merupakan suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang dihadapi. Penelitian ini dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah (Peter Mahmud Marzuki, 2011:35). Penelitian hukum normatif terdapat tiga permasalahan yaitu kekosongan norma, kekaburan norma, dan konflik norma. Kekosongan norma adalah keadaan dimana ketiadaan norma hukum dalam pengaturan suatu hal. Kekaburan norma adalah keadaan dimana norma sudah ada tetapi tidak memiliki arti yang jelas atau norma tersebut menimbulkan lebih dari satu makna yang membuat norma tersebut kabur atau tidak jelas. Konflik norma adalah keadaan dimana suatu norma telah dibuat tetapi bertentangan atau tidak sesuai dengan norma hukum lainnya.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder, yang termasuk data sekunder adalah bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, antara lain literatur hukum, jurnal hukum, dan makalah hukum, serta menggunakan bahan non hukum yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Teknik Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap permasalahan hukum yang dihadapi, yaitu KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, serta dengan melakukan penelusuran literatur hukum.

Teknik analisis data dalam penelitian ini yaitu mengkaji konsep-konsep hukum baik berupa asas-asas hukum, doktrin-doktrin, dan pendapat para ahli yang dirangkai secara sistematis sebagai susunan fakta-fakta hukum untuk ditelaah, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran penulis sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasai.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Klausul Mengenai Pemutusan Sepihak Terkait Pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata yang diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti.

Pertama, penulis mengkaji dari sudut pandang KUHPerdata. KUHPerdata merupakan suatu aturan hukum yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda yang ditujukan bagi golongan warganegara bukan asli yaitu dari Eropa, Tionghoa dan juga timur asing. Namun berdasarkan Pasal 2 aturan peralihan UUD NRI 1945, seluruh peraturan yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda berlaku bagi warga Negara Indonesia dan dijadikan sebagai induk hukum perdata Indonesia. KUHPerdata mempunyai 4 (empat) bagian buku yang mempunyai masing-masing bidang tersendiri, yaitu buku I tentang Orang, buku II tentang Kebendaan, buku III tentang Perikatan, dan buku IV tentang Daluarsa dan Pembuktian. Hukum Perjanjian termasuk dalam ruang lingkup Buku III KUHPerdata. Buku III menganut sistem terbuka yang berarti bahwa buku III tidak menjadi hukum keras yang harus ditaati hanya menjadi hukum pelengkap, sehingga para pihak dapat menentukan sendiri isi perjanjian selama tidak melanggar undang-undang dan ketertiban umum.

PPJB sarusun The Gianetti sebagaimana yang telah diuraikan diatas. terdapat pasal-pasal yang mengesampingkan KUHPerdata. Permasalahan pertama yaitu Pasal 10 ayat (2) PPJB tersebut tentang pemutusan sepihak menyatakan para pihak sepakat untuk pemutusan sepihak tidak memberlakukan Pasal 1266-1267 KUHPerdata. Dimana inti dari Pasal 1266 KUHPerdata menyatakan pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Pasal 1267 KUHPerdata menyatakan pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Permasalahan kedua yaitu Pasal 10 ayat (5) menyatakan bilamana pihak kedua memutuskan perjanjian ini secara sepihak dikarenakan kelalaian pihak

pertama, maka pihak pertama wajib mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada berikud denda keterlambatan tanpa disertai bunga dan ganti rugi lainnya.

Pasal 10 ayat (2) PPJB ini telah mengesampingkan KUHPerdata. Ketentuan Pasal 10 ayat (5) PPJB ini, merupakan penerapan Pasal 10 ayat (2) yang tidak memberlakukan Pasal 1267 KUHPerdata terkait pemberian bunga dan ganti rugi lainnya apabila pihak kedua memutuskan perjanjian. Mengingat adanya perbedaan jangka waktu yang cukup lama antara pelunasan harga jual sarusun dengan penandatanganan PPJB tersebut, seyogyanya bunga dan ganti rugi tetap dibayarkan dikarenakan adanya inflasi yang menyebabkan perbedaan nilai mata uang.

Implikasi dari pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata dalam PPJB sarusun The Gianetti, antara lain yaitu pihak kedua selaku pembeli (debitur), apabila akan membatalkan perjanjian dikarenakan adanya kelalaian pihak pertama selaku penjual tidak dapat memintakan pembatalan tersebut kepada putusan pengadilan (litigasi), dan pihak kedua selaku pembeli (debitur), apabila akan membatalkan perjanjian adapun dikarenakan kelalaian pihak pertama selaku penjual, pihak pertama hanya mengembalikan seluruh uang yang telah dibayar pihak kedua beserta denda keterlambatan, namun tanpa disertai bunga dan ganti rugi lainnya. Jadi, berdasarkan Pasal 10 ayat (2) PPJB ini, pihak kedua selaku pembeli (debitur) mempunyai kedudukan yang lemah dalam perjanjian tersebut.

Mengenai pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata, berikut terdapat 2 (dua) pendapat yang saling bertolak belakang, yang pertama adalah pendapat yang menyatakan Pasal 1266 KUHPerdata merupakan aturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) sehingga tidak dapat disimpangi oleh para pihak dan pendapat kedua adalah Pasal 1266 KUHPerdata merupakan aturan pelengkap (*aanvullend recht*) sehingga dapat disimpangi oleh para pihak. Berdasarkan 2 (dua) pendapat yang berkembang mengenai klausul pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata, apabila dikaitkan dengan kepentingan pelaku bisnis tampaknya pendapat kedua lebih mendekati nilai kepraktisan (Pasal 1266 KUHPerdata bersifat mengatur). Para pelaku bisnis lebih memilih alternatif terbaik bagi perjanjian mereka, termasuk ketika harus menghadapi permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian. Klausul pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata dianggap sebagai jalan singkat yang efisien dan kepastian hukum bisnis. Mengingat proses peradilan bersifat rumit dan membutuhkan waktu serta biaya sehingga Pasal 1266 KUHPerdata diperbolehkan untuk disimpangi dalam suatu perjanjian bisnis.

Pasal 10 ayat (5) PPJB ini, bertentangan dengan Pasal 1267 KUHPerdara mengenai pengingkaran pemberian bunga dan ganti rugi. Pasal 10 ayat (5) mengadopsi dari ketentuan Pasal 10 ayat (2) PPJB tersebut yaitu mengesampingkan Pasal 1266-1267 KUHPerdara. Pasal 1267 KUHPerdara memberikan pilihan kepada pihak yang tidak menerima prestasi dari pihak lain untuk memilih 2 (dua) kemungkinan agar tidak dirugikan, yaitu menuntut agar perjanjian tersebut dilaksanakan (agar prestasi tersebut dipenuhi), jika hal itu masih memungkinkan atau menuntut pembatalan perjanjian. Pilihan tersebut dapat disertai ganti kerugian (biaya, rugi, dan bunga) kalau ada alasan untuk itu, artinya pihak yang menuntut ini tidak harus menuntut ganti kerugian, walaupun hal itu dimungkinkan berdasarkan pasal ini. Berdasarkan pasal inilah sehingga banyak sarjana berpendapat bahwa pihak yang merasa dirugikan karena tidak terpenuhinya perikatan, dapat meminta antara lain, pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan bunga, pembatalan perjanjian, dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi dan bunga.

Mengingat PPJB ini tersusun setelah proses pelunasan harga jual satuan unit rumah susun telah diselesaikan oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tanggal 04 April 2014 sedangkan PPJB ini bertanggal 05 Januari 2016 dan proses penyerahan fisik di pertengahan tahun 2017 yaitu sekitar bulan Juni-Juli tahun 2017 sehingga terdapat jenjang waktu cukup lama yang dapat menyebabkan perbedaan nilai mata uang ketika proses pelunasan harga jual dengan disusunnya PPJB tersebut, dari penjelasan diatas seyogyanya pihak pertama tetap memberikan bunga dan ganti rugi kepada pihak kedua terjadi pemutusan perjanjian yang dikarenakan adanya kelalaian pihak pertama. Jadi, pengesampingan Pasal 1267 KUHPerdara tidak dapat dibenarkan

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun, pada Romawi ke III mengenai aspek-aspek hukum dalam perikatan jual beli satuan unit rumah susun bagian ke 5.3 tentang kewajiban pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman pada angka ke 10, menyatakan bahwa menyerahkan satuan unit rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan

pembangunan perumahan dan pemukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku. Aturan tersebut, dikaitkan dengan pokok permasalahan dalam PPJB ini yaitu pemberian kesempatan untuk menyelesaikan pembangunan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender dihitung sejak tanggal rencana penyerahan sarusun tersebut, sudah sesuai dengan aturan diatas, tepatnya pada Pasal 7 ayat (1) tentang penyerahan fisik. Namun dalam PPJB ini, pihak pertama dikenakan denda dan pengenaan denda tersebut maksimal 90 (sembilan puluh) hari kalender, apabila pihak pertama tidak dapat menyelesaikan setelah jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, jadi terdapat sedikit perbedaan dengan ketentuan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, perbedaannya yaitu pihak pertama mendapat tambahan jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender untuk menyelesaikan pembangunan tanpa dikenai denda keterlambatan yang diatur dalam Pasal 7 ayat (2) PPJB.

Poin selanjutnya, apabila pihak pertama tidak dapat melaksanakan sekalipun telah diberi jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender untuk menyelesaikan pembangunan, maka perikatan jual beli batal demi hukum dan kebatalan tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase namun dalam PPJB ini, menyatakan bahwa apabila pihak pertama belum juga dapat menyelesaikan setelah mendapat jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender dan baru akan dikenakan denda keterlambatan setelah jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender barulah pihak kedua berhak memutuskan perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (3) PPJB.

Pembatalan perjanjian menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, telah diterapkan dalam PPJB ini tepatnya dalam Pasal 10 ayat (2) yang mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada Keputusan Pengadilan. Sedangkan aturan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat yang menyatakan perusahaan perumahan dan pemukiman atau dalam PPJB ini disebut dengan pihak pertama, diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku, mengenai poin dari aturan tersebut PPJB ini telah bertentangan dengan aturan tersebut dengan adanya Pasal 10 ayat (2) PPJB, mengenai tidak memberlakukannya Pasal 1267 KUHPerdara, dimana Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan pihak kedua dapat

memintakan pembatalan perjanjian apabila pihak pertama tidak dapat memenuhi sebagaimana yang telah dijanjikan dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Dari pemaparan tersebut, maka PPJB sarusun The Gianetti telah menyimpangi aturan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun.

Akibat hukum lemahnya kedudukan Pihak Kedua sebagai pembeli (debitur) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti.

Akibat hukum menurut penjelasan pada bab II, yang berarti bahwa suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat dari tindakan yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud yaitu akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, yaitu hal apa yang diperjanjikan, dan syarat terakhir yaitu suatu sebab yang diperbolehkan, di mana isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesucilaan.

Syarat pertama dan kedua yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak termasuk dalam syarat subyektif. Di mana apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan yang artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut. Perjanjian itu tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak memintakan pembatalan tersebut (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Syarat ketiga dan keempat yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang diperbolehkan, termasuk dalam syarat obyektif. Di mana apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal demi hukum, yang artinya dari semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Permasalahan yang diangkat oleh penulis mengenai PPJB Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti No.: 056/TG -BIG/PPJB/SB0602/LGL/I/16 antara Wahyu Dewanto, SH., MH dan Rahmat Fajar Trianto, ST. sebagai kuasa dari direksi PT. Bangun Investa Graha selaku pengembang disebut sebagai pihak pertama dengan A.M. Sulistyadi Tikno MH selaku pembeli disebut sebagai pihak kedua.

Syarat pertama yaitu kesepakatan apabila dikaitkan dengan permasalahan ini, yaitu para pihak dalam

perjanjian tersebut telah menyepakati PPJB pada tanggal 05 Januari 2016. Perjanjian yang lahir dari kesepakatan, pada kondisi normal adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Namun, tidak menutup kemungkinan bahwa kesepakatan dibentuk dengan adanya unsur cacat kehendak. Perjanjian yang proses pembentukannya dipengaruhi oleh adanya unsur cacat kehendak tersebut berakibat hukum dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dalam KUHPerdara terdapat 3 (tiga) hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian berdasarkan adanya cacat kehendak yaitu kesesatan atau *dwaling* (Pasal 1332 KUHPerdara), paksaan atau *dwang* (Pasal 1323-1327 KUHPerdara), dan penipuan atau *bedrog* (Pasal 1328 KUHPerdara).

Pernyataan diatas apabila dikaitkan dengan permasalahan ini, seperti yang telah dipaparkan penulis bahwa menurut pernyataan pihak kedua, yang tidak mempunyai pilihan lain selain menyepakati PPJB tersebut dikarenakan telah melunasi harga jual sarusun The Gianetti pada tanggal 04 April 2014 dengan bukti Kuitansi pembayaran angsuran terakhir yaitu angsuran ke-12 dengan Nomor: BM1404-021 dan dikuatkan dengan Surat Keterangan Lunas yang diterbitkan oleh pihak pertama pada tanggal 15 Januari 2016. Kedudukan pihak kedua selaku pembeli (debitur) dianggap lebih lemah secara ekonomi dibandingkan dengan pihak pertama selaku penjual (kreditur). Penulis mengambil titik tengah, mengingat Pasal 42 ayat (3) UU Rusun, menyatakan bahwa surat pesanan yang telah disepakati pada saat pemasaran rumah susun dianggap sama mengikatnya seperti PPJB. Dalam masalah yang diteliti, pihak kedua telah menyepakati Surat Pesanan Unit di Jakarta tanggal 13 Mei 2012 dikuatkan dengan bukti Kuitansi pembayaran Nomor: 029/8/6/2012, sebesar Rp. 1.500.000,- sebagai uang tanda jadi pemesanan Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti Unit SB 0602 (Studio B). Sehingga pihak kedua dianggap telah menyepakati PPJB tersebut ketika menyepakati surat pemesanan unit pada tanggal 13 Mei 2012 tersebut.

Selanjutnya, dikaji dari syarat sah perjanjian yang kedua, yaitu syarat kecakapan hukum. Pihak pertama selaku pengembang dan penjual yang merupakan badan hukum yaitu PT. Bangun Investa Graha tentunya telah dianggap cakap hukum dikarenakan badan hukum mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Pihak kedua yaitu A.M. Sulistyadi Tikno MH mewakili dirinya sendiri untuk melakukan perbuatan hukum sudah dianggap cakap hukum oleh Pasal 1330 KUHPerdara karena usianya telah melampaui usia 21 tahun dan telah melaksanakan perkawinan, sehingga PPJB sarusun The Gianetti telah memenuhi syarat kedua dari syarat sah perjanjian. Selanjutnya, PPJB sarusun The Gianetti dikaji berdasarkan syarat ketiga yaitu suatu hal

tertentu. Suatu hal tertentu yang dimaksud di sini yaitu suatu perjanjian harus memiliki obyek yang diperjanjikan sesuai dengan ketentuan Pasal 1332 dan 1333 KUHPerduta. Berdasarkan kedua pasal diatas, maka yang dapat menjadi obyek yang dapat diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya. Obyek yang diperjanjikan dalam PPJB ini, berupa sarusun The Gianetti yang berlokasi di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 37 Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Dengan nomor unit SB0602, tipe unit Studio B, lantai 6, tower south, dengan luas 29,0 semigross. Dan bernilai mata uang Rp. 441.796.934,00,-. Sehingga PPJB ini telah memenuhi syarat ketiga dari syarat sah perjanjian karena PPJB tersebut memiliki obyek yang diperjanjikan yang jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.

Syarat terakhir, yaitu sebab atau kausa yang diperbolehkan. Sebab yang diperbolehkan dalam hal ini, adalah PPJB tidak diperbolehkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesucilaan. Sebagaimana ketentuan Pasal 1335 dan 1337 KUHPerduta, suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal), apabila perjanjian tersebut tidak mempunyai kausa, kausanya palsu, kausanya bertentangan dengan undang-undang, kausanya bertentangan dengan kesucilaan, dan kausanya bertentangan dengan ketertiban Umum. Penulis telah menjelaskan, bahwa PPJB ini telah mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) PPJB ini. Di mana Pasal 1266 KUHPerduta menegaskan bahwa pembatalan suatu perjanjian harus dimintakan kepada putusan hakim (litigasi). Namun, pengesampingan Pasal 1266 KUHPerduta masih dapat dimaklumi dikarenakan jalur litigasi membutuhkan biaya dan waktu yang tidak sedikit. Sebagaimana pendapat dari M. Yahya Harahap, mengemukakan bahwa penyelesaian sengketa bisnis melalui lembaga peradilan dinilai kurang efektif oleh para pelaku bisnis, karena penyelesaian perkara yang lambat dan banyak membuang waktu, biaya mahal, tidak responsif terhadap kepentingan umum, putusan pengadilan tidak menyelesaikan sengketa, kemampuan hakim bersifat generalis, dan putusan pengadilan sering kali dijatuhkan tidak disertai dengan pertimbangan yang cukup rasional, sedangkan Pasal 1267 KUHPerduta, menegaskan bahwa apabila salah satu pihak telah membatalkan perjanjian dikarenakan pihak lainnya tidak memenuhi perjanjian, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Pengesampingan Pasal 1267 KUHPerduta dalam PPJB ini juga dikuatkan dengan ketentuan Pasal 10 ayat (5) PPJB ini, dimana pihak kedua apabila pihak pertama tidak dapat memenuhi perjanjian, maka pihak kedua dapat menuntut pembatalan perjanjian tanpa disertai

dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Selanjutnya, PPJB ini juga telah menyimpangi Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, terkait dengan kewajiban pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman, yaitu menyerahkan satuan unit rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebtalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku. Ketentuan ini, menegaskan bahwa pengesampingan Pasal 1266 KUHPerduta pada PPJB ini, diperbolehkan mengingat jalur litigasi membutuhkan biaya dan waktu yang tidak sedikit. Sehingga dapat disimpulkan bahwa, PPJB ini telah bertentangan dengan Pasal 1267 KUHPerduta dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Mengingat kembali, bahwa Pasal 1267 KUHPerduta yang terletak dalam ruang lingkup buku III KUHPerduta yang menganut sistem terbuka yang memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Buku III KUHPerduta hanya sekedar mengatur dan melengkapi (*regelend recht-aanvullendrecht*). Berbeda dengan Buku II KUHPerduta yang menganut sistem tertutup yang bersifat memaksa (*dwingend recht*), dimana para pihak dilarang menyimpangi aturan yang ada dalam buku II KUHPerduta. Sistem terbuka dari buku III KUHPerduta ini tercermin dari substansi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan penjelasan mengenai buku III KUHPerduta sebagai hukum pelengkap (*aanvullendrecht*) bukan merupakan hukum keras yang bersifat memaksa, sehingga secara formil Pasal 1267 KUHPerduta dapat dikesampingkan dikarenakan Pasal 1267 KUHPerduta terletak pada buku III KUHPerduta yang hanya sebagai hukum pelengkap dan tidak memaksa. Namun, secara materiil seyogyanya pihak pertama selaku penjual (kreditur) tidak

mengesampingkan Pasal 1267 KUHPerdara sekalipun pasal tersebut termasuk dalam ruang lingkup buku III KUHPerdara yang hanya sebagai hukum pelengkap (*aanvullendrecht*).

Implikasi dari lemahnya kedudukan pihak kedua selaku pembeli (debitur) pada PPJB sarusun The Gianetti ini antara lain yaitu yang pertama pihak kedua apabila akan membatalkan perjanjian dikarenakan kelalaian pihak pertama tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan sarusun The Gianetti selambat-lambatnya pertengahan tahun 2017 yaitu sekitar Juni-Juli 2017. Penyerahan dilakukan secara bertahap selama 120 (seratus dua puluh) hari kalender dari tanggal penyelesaian pembangunan yaitu sekitar November 2017. Bilamana dikarenakan sebab apapun pihak pertama tidak dapat menyerahkan sarusun The Gianetti, dikenakan denda keterlambatan 1%o (satu permil) perhari dari yang belum terselesaikan dengan maksimal pengenaan denda selama 90 (sembilan puluh) hari kalender yaitu sekitar Februari 2018, sehingga pihak pertama apabila tidak menyerahkan tepat pada waktu yang telah diperjanjikan dalam PPJB tersebut diberi kelonggaran waktu hingga Februari 2018. Dan dikarenakan Pasal 1266 KUHPerdara dikesampingkan dalam PPJB tersebut, maka apabila pihak pertama belum dapat menyerahkan sarusun The Gianetti hingga melampaui Bulan Februari Tahun 2018 dan bulan-bulan selanjutnya, maka Pihak Kedua tidak dapat memintakan pembatalan PPJB tersebut kepada hakim (putusan pengadilan/litigasi). Oleh karena itu, apabila pihak kedua ingin mempertahankan pelaksanaan perjanjian tersebut, sekalipun merasa dirugikan oleh pihak pertama, pihak kedua hanya mempunyai pilihan untuk menunggu hingga pihak pertama menyerahkan sarusun The Gianetti. Kedua, pihak kedua dapat memutuskan perjanjian, dikarenakan adanya kelalaian pihak pertama dengan sebab apapun sehingga pihak pertama tidak dapat menyerahkan sarusun The Gianetti pada waktu yang telah ditentukan beserta tambahan kelonggaran waktu untuk menyerahkan hingga Bulan Februari Tahun 2018, maka pihak pertama hanya wajib mengembalikan seluruh uang yang telah dibayar pihak kedua kepada pihak pertama berikut denda keterlambatan tanpa disertai ganti kerugian dan suku bunga bank yang berlaku. Implikasi yang kedua ini, semakin memperjelas adanya kelemahan kedudukan pihak kedua selaku pembeli (debitur) dibandingkan dengan pihak pertama selaku penjual.

Lemahnya kedudukan pihak kedua ini, disebabkan karena ketidakseimbangan kekuatan ekonomi antara kedua belah pihak, di mana pihak pertama merupakan Badan Hukum sebagai penjual/pengembang sarusun The Gianetti yang mempunyai kekuatan ekonomi yang lebih dibandingkan dengan pihak kedua, sebagai individu yang

menjadi subyek hukum mewakili dirinya sendiri dalam PPJB tersebut. Kemudian dikarenakan ketidakpahaman pihak kedua mengenai ketentuan Pasal 42 ayat (3) UU Rusun, dimana surat pemesanan unit yang disepakatinya pada tanggal 13 Mei 2012 dianggap mengikat seperti PPJB, sehingga pihak kedua harus menerima ketentuan apapun yang berada di dalam PPJB tersebut, sekalipun terkesan hanya menguntungkan pihak pertama saja.

Mengingat kembali, Pasal 1266-1267 KUHPerdara dapat dikesampingkan karena kedua pasal tersebut termasuk dalam ruang lingkup buku III yang bersifat hukum pelengkap saja, maka PPJB tersebut tidak melanggar KUHPerdara. Namun, PPJB sarusun The Gianetti telah melanggar Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Mengingat Pasal 1338 KUHPerdara, di mana suatu perjanjian yang dibuat secara sah menjadi undang-undang bagi para pihak, namun Pasal 1338 KUHPerdara dapat ditanggalkan dengan syarat sah perjanjian, khususnya syarat sebab yang halal, di mana suatu perjanjian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas maka dapat disimpulkan, sebagai berikut, pertama yaitu penerapan klausul mengenai pemutusan sepihak terkait pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara yang diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti, yaitu Pasal 1266 KUHPerdara dapat disimpangi karena pembatalan perjanjian tidak perlu dimintakan kepada putusan hakim karena menyita waktu dan biaya yang lebih. Sedangkan, Pasal 1267 KUHPerdara tidak dapat disimpangi karena bertentangan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dimana apabila pihak pembeli memutuskan perjanjian dikarenakan kelalaian pihak penjual, maka pihak penjual wajib mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan beserta denda, ganti rugi, dan bunga yang berlaku setiap bulannya berdasarkan suku bunga bank yang berlaku. Kedua, akibat hukum terhadap lemahnya kedudukan pihak kedua selaku pembeli (debitur) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Rumah Susun The Gianetti yaitu, PPJB ini apabila dilihat secara formil dari sudut pandang buku III KUHPerdara yang bersifat sistem terbuka, sehingga para pihak dapat secara mandiri menyusun sendiri perjanjiannya, namun dilihat dari sudut

pandang syarat sah perjanjian PPJB tersebut telah melanggar syarat suatu sebab yang halal, karena bertentangan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan diatas dapat direkomendasikan saran-saran sebagai berikut yaitu bagi pengembang rumah susun lebih memperhatikan keadilan kewajiban dan hak para pihak, agar perjanjian tersebut tidak hanya menguntungkan salah satu pihak saja, khususnya pihak yang kedudukan ekonominya lebih kuat. Serta lebih memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bagi calon pembeli satuan unit rumah susun agar lebih memahami peraturan perundang-undangan rumah susun sebelum melakukan pembelian guna mencegah adanya perjanjian berat sebelah oleh pihak pengembang. Bagi DPR RI agar segera menyusun peraturan pemerintah guna mendukung dan melengkapi pelaksana Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, karena Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sudah tidak relevan di masa sekarang.

DAFTAR PUSTAKA

Badruzaman, Mariam Darus *et al.* 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Edisi II. Cetakan I. Bandung: Alumni.

Budiono, Herlien. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Fajar, Mukti. 2009. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.

Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Hutagalung, Arie S. 1998. *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Khairandy, Ridwan. 2005. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: FH UI: Pascasarjana.

Marzuki, Peter Mahmud. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

_____. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Neiwenhuis, J.H. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Terjemahan Djasadin Saragih. Surabaya: Fakultas Hukum Unair.

R. Soeroso. 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Setiawan. 1992. *Aneka Masalah Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata*. Cetakan I. Bandung: Alumni.

Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia.

Soejono dan H. Abdurahman. 2007. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan XVII. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Subekti. 1963. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Pembimbing Masa.

Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Werry, P.L. 1990. *Perkembangan Hukum Tentang Iktikad Baik di Netherland*. Jakarta: Percetakan Negara RI.

Budiono, Herlien. 2004. "Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak". Dalam Majalah *Renvoi*, Edisi I, Nomor 10, Maret. Jakarta.

Marzuki, Peter Mahmud. 2003. "Batas-Batas Kebebasan Berkontrak". *Yuridika*. Vol. 18 (3): hal. 31.

Sulistiyani, Ambar Teguh. 2002. "Problema dan Kebijakan Perumahan Di Perkotaan". Fakultas Ilmu Sosial & Ilmu Politik Universitas Gadjah Mada. *Jurnal Ilmu Sosial & Ilmu Politik*. Vol. 5 (3): hal. 333.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372).

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

The President Post. 2012. *Aspek Hukum Pembelian Unit Apartement.* (Online) (<http://thepresidentpostindonesia.com/2012/11/05/aspek-hukum-pembelian-unit-apartment/>), diakses pada Senin 19 September 2016, Pukul 11.40 WIB).

