

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP

PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

APARTEMEN

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perlindungan Konsumen

1. Asas dan Tujuan Perlindungan Hukum Konsumen

Asas-asas hukum merupakan dasar yang paling luas bagi terbentuknya suatu peraturan hukum. Pada akhirnya, peraturan-peraturan hukum ini merujuk kembali kepada prinsip-prinsip hukum tersebut, kecuali dinyatakan lain. Prinsip-prinsip hukum ini dapat dianggap sebagai penyebab terciptanya peraturan hukum atau sebagai dasar pemikiran di balik suatu peraturan hukum. Keberadaan prinsip-prinsip hukum ini mengandung nilai-nilai etis dan tuntutan moral yang menghubungkan peraturan hukum dengan tujuan sosial serta pandangan etis masyarakatnya.

Perlindungan konsumen dilakukan secara kolaboratif oleh semua pihak terkait, termasuk masyarakat, pelaku usaha, dan pemerintah. Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan kepada konsumen bersama dengan pelaku usaha, berdasarkan prinsip-prinsip yang relevan dengan pembangunan nasional, yang terdiri dari lima prinsip. Prinsip-prinsip perlindungan konsumen ini tercantum dalam Pasal 2 UUPK yang meliputi:

1. Asas Manfaat

Asas manfaat ini mewajibkan penyelenggaraan perlindungan konsumen untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan. Tujuannya adalah untuk memastikan partisipasi masyarakat yang maksimal dan memberikan kesempatan yang adil kepada konsumen dan pelaku usaha untuk melindungi hak-hak mereka.

2. Asas Keadilan

Asas keadilan ini bertujuan untuk menciptakan keseimbangan di antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah, baik dari segi materiil maupun moral. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa konsumen merasa aman dalam penggunaan, pemakaian, dan manfaat dari barang dan jasa yang mereka konsumsi.

3. Asas Keseimbangan

Prinsip ini menciptakan harmoni di antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah, baik dalam aspek yang bersifat materiil maupun spiritual.

1. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

Asas ini bertujuan untuk memastikan bahwa konsumen mendapatkan jaminan terkait dengan aspek keamanan dan keselamatan dalam penggunaan, pemanfaatan, dan pemakaian barang dan/atau jasa yang mereka konsumsi.

2. Asas Kepastian Hukum

Prinsip ini bertujuan agar konsumen dan pelaku usaha patuh terhadap peraturan yang berlaku, serta dapat mencari keadilan dalam pelaksanaan perlindungan konsumen. Selain itu, negara akan memberikan jaminan terhadap kepastian hukum dalam hal ini.

Tujuan hukum perlindungan konsumen, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, adalah:

1. Meningkatkan kesadaran, kapasitas, dan kemandirian konsumen agar dapat melindungi diri sendiri.
2. Meningkatkan martabat dan nilai konsumen dengan cara mencegah mereka dari dampak negatif penggunaan barang dan/atau jasa.
3. Memberdayakan konsumen dalam proses pemilihan, penentuan, dan penegakan hak-hak mereka sebagai konsumen.
4. Membentuk sistem perlindungan konsumen yang mencakup unsur kepastian hukum dan transparansi informasi, serta memastikan akses informasi yang memadai.
5. Menyadarkan pelaku usaha akan pentingnya perlindungan konsumen, sehingga mereka mengembangkan sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berbisnis.
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa dengan tujuan untuk menjaga kelangsungan usaha, serta memastikan kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Tujuan perlindungan konsumen dapat dicapai melalui serangkaian tahap yang dimulai dari peningkatan kesadaran hingga pemberdayaan. Namun, pencapaian tujuan ini tidak harus mengikuti urutan tertentu, melainkan dapat disesuaikan dengan tingkat urgensi masing-masing. Sebagai contoh, tidak perlu menunggu tujuan pertama, yaitu meningkatkan kesadaran konsumen, tercapai baru kemudian

mencoba mencapai tujuan meningkatkan kualitas barang. Idealnya, pencapaian tujuan perlindungan konsumen dapat dilakukan secara sama.

2. Hak dan Kewajiban Konsumen

Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan konsumen menyatakan konsumen memiliki sejumlah hak yang harus diberikan perlindungan, yaitu:

1. Hak untuk merasakan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan saat menggunakan barang dan/atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta menerima mereka sesuai dengan nilai tukar, kondisi, dan jaminan yang telah dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang akurat, transparan, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
4. Hak untuk menyuarakan pendapat dan keluhan tentang barang dan/atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapatkan dukungan, perlindungan, dan upaya penyelesaian konflik dalam konteks perlindungan konsumen.
6. Hak untuk menerima bimbingan dan pendidikan terkait konsumsi.
7. Hak untuk diperlakukan dengan adil, jujur, dan tanpa diskriminasi.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, penggantian rugi, atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan atau kualitas yang diharapkan.
9. Hak-hak yang diatur dalam peraturan hukum lainnya.

Berdasarkan sembilan butir hak konsumen yang telah dijelaskan di atas, terlihat bahwa aspek kenyamanan dan keselamatan konsumen adalah yang paling

fundamental dan esensial dalam upaya perlindungan konsumen. Selain hak-hak tersebut, konsumen juga memiliki tanggung jawab yang harus dihormati.

Kewajiban konsumen tercantum dalam Pasal 5 UUPK dan mencakup:

1. Melihat atau mengikuti panduan informasi serta prosedur penggunaan atau pemanfaatan barang dan/atau jasa guna menjamin keamanan dan keselamatan.
2. Bertindak dengan itikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
3. Melakukan pembayaran sesuai dengan nilai tukar yang telah disepakati.
4. Mengikuti dengan layak proses penyelesaian hukum sengketa yang berkaitan dengan perlindungan konsumen.

3. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha dan Tindakan Yang Dilarang Dilakukan

Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan pelaku usaha juga memiliki hak-hak yang harus dilindungi, yaitu:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan perjanjian mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang memiliki niat buruk.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri yang wajar dalam proses penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk mendapatkan pemulihan nama baik jika terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak disebabkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak yang diatur dalam peraturan hukum lainnya.

Selain hak-hak tersebut, pelaku usaha juga memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUPK:

1. Bertindak dengan itikad baik dalam menjalankan usahanya.
2. Memberikan informasi yang akurat, jelas, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberikan penjelasan tentang penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan konsumen secara adil, jujur, dan tanpa diskriminasi.
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan sesuai dengan standar mutu yang berlaku.
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu, serta memberikan jaminan atau garansi atas barang yang diproduksi atau diperdagangkan.
6. Memberikan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian atas kerugian yang timbul akibat penggunaan, pemakaian, atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
7. Memberikan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan kesepakatan.

Dalam rangka menghindari ketidakadilan terhadap pihak konsumen, UUPK telah menetapkan serangkaian larangan kepada pelaku usaha dalam melaksanakan kegiatan bisnis mereka, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8 hingga Pasal 17 UUPK. Dalam konteks hukum perlindungan konsumen, prinsip tanggung jawab

merupakan aspek yang sangat krusial. Prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dikategorikan sebagai berikut:¹

1. Kesalahan (*Liability based on fault*)

Prinsip ini memiliki makna bahwa seseorang hanya dapat dikenai tanggung jawab hukum jika terbukti bahwa ada tindakan kesalahan yang dilakukannya. Prinsip ini tercermin dalam KUHPPerdata, terutama dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367. Dalam konteks ini, "kesalahan" mengacu pada tindakan yang melanggar hukum. Pengertian "hukum" dalam hal ini tidak hanya merujuk pada pelanggaran undang-undang, melainkan juga mencakup standar etika dan moral yang berlaku dalam masyarakat.

2. Praduga untuk selalu bertanggung jawab (*Presumption of liability*)

Prinsip ini menyiratkan bahwa pihak yang dituduh selalu dianggap bertanggung jawab atas kesalahan yang dituduhkan kepadanya, kecuali jika ia mampu membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Dalam prinsip ini, beban pembuktian diletakkan pada pihak yang dituduh (tergugat). Prinsip ini mendasarkan pemikiran bahwa seseorang dianggap bersalah secara default, kecuali ia dapat membuktikan sebaliknya.

3. Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*Presumption of nonliability*)

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip yang mewajibkan seseorang selalu bertanggung jawab. Prinsip praduga bahwa seseorang tidak selalu bertanggung

¹ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 92.

jawab hanya berlaku dalam situasi yang sangat terbatas, terutama dalam konteks konsumen. Pembatasan semacam ini umumnya dapat diterima dalam logika umum.

4. Tanggung jawab mutlak (*Strict liability*)

Prinsip ini digunakan dalam hukum perlindungan konsumen untuk menempatkan pelaku usaha dalam kewajiban hukum, terutama ketika mereka memasarkan produk yang berpotensi merugikan konsumen. Prinsip tanggung jawab ini sering dikenal dengan sebutan "product liability." Menurut prinsip ini, produsen memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh konsumen akibat penggunaan atau konsumsi produk yang mereka pasarkan.

5. Pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*)

Prinsip pembatasan kewajiban sangat disukai oleh pelaku usaha untuk dimasukkan sebagai bagian dari klausul eksonerasi dalam perjanjian standar yang mereka buat. Prinsip ini sering dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya. Namun, prinsip pembatasan tanggung jawab ini dapat sangat merugikan konsumen jika diterapkan tanpa persetujuan mereka dalam perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha secara sepihak.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerduta menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”². Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUHPerduta

² Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313 KUHPerduta.

diatur di dalam pasal 1313 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Selain pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata, adapula pengertian perjanjian menurut para ahli, yaitu³:

- a. Menurut Sudikno, Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.
- b. Menurut R. Subekti. Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- c. Menurut R. Wirjono prodjodikoro: Perjanjian merupakan suatu kaitan hukum di mana seseorang, berdasarkan kesepakatan tertentu, memiliki kewajiban untuk melaksanakan tindakan tertentu, dan pihak lain memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban tersebut.
- d. Menurut R. Setiawan, Perjanjian adalah tindakan hukum di mana satu individu atau lebih mengambil tanggung jawab atau saling mengambil tanggung jawab satu sama lain.
- e. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Perjanjian merupakan tindakan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.

³ *Pengertian Perjanjian: Asas, Syarat Sah, Jenis dan Contoh Perjanjian*, <https://www.pelajaran.co.id/pengertian-perjanjian>, Diakses pada 20 Desember 2022.

f. Menurut Abdulkadir, Perjanjian adalah suatu kesepakatan di mana dua orang atau lebih saling menjanjikan diri untuk melakukan suatu tindakan yang berkaitan dengan aspek kekayaan atau harta.

Berdasarkan penjelasan para ahli diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian yaitu suatu peristiwa hukum dimana para pihak berdasarkan kata sepakat melaksanakan suatu hak dan kewajiban yang merupakan hubungan hukum dari adanya suatu perjanjian dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak tersebut. Selain istilah perjanjian, istilah kontrak juga sering dipakai dalam praktek bisnis. Namun masih banyak orang-orang yang menganggap bahwa perjanjian dan kontrak memiliki pengertian yang berbeda.⁴ Para sarjana hukum seperti Mariam Darus Badruzaman, J.Satrio dan Purwahid Patrick, memberikan pandangannya bahwa istilah perjanjian dan kontrak mempunyai pengertian yang sama.⁵

2. Syarat Sah Perjanjian

Ketentuan Pasal 1320 KUHPdata telah mengatur syarat sah perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Dua syarat pertama, disebut syarat subjektif, karena menyangkut subjeknya atau para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir adalah mengenai objeknya disebut syarat objektif.⁶

⁴ *Op. Cit*, hal. 43.

⁵ *Ibid*.

⁶ Djadja S. Meliala, *Penuntut Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual Beli Sewa Menyewa Pinjam Meminjam*, (Padang: Nuansa Aulia, 2012), hal. 14.

Aturan mengenai syarat sahnya perjanjian termuat dalam pasal 1320 KUHPerdato.

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Maksudnya adalah semua pihak yang terlibat dalam perjanjian harus mencapai kesepakatan mengenai pokok-pokok perjanjian tersebut dan tidak ada unsur tekanan dari pihak mana pun.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dalam pasal 1330 KUHPerdato menentukan setiap orang cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap.

c. Suatu pokok persoalan tertentu / objek tertentu

Hal ini diatur dalam pasal 1332 KUHPerdato yang menentukan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”⁷.

a. Suatu sebab yang tidak terlarang / kausa yang halal

Maksudnya adalah hal-hal yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu tidak bertentangan dengan undang-undang, dengan kesusilaan dan dengan ketertiban umum.

Dari syarat sahnya perjanjian tersebut, syarat pertama dan syarat ke dua disebut sebagai syarat subyektif, karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh subjek perjanjian. Apabila syarat subyektif tersebut tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan

⁷ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1332 KUHPerdato.

syarat ke tiga dan ke empat merupakan syarat obyektif, karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Apabila syarat objektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum apabila didalam suatu perjanjian tersebut terdapat hal-hal:⁸

a. Paksaan (*dwang*)

Setiap pihak yang akan membuat suatu perjanjian harus berdasarkan keinginannya sendiri dan tidak ada paksaan dari orang lain yang menyebabkan ia terpaksa melakukan perjanjian tersebut. Paksaan dalam hal ini salah satunya dapat berbentuk ancaman, misalnya suatu ancaman yang ditujukan untuk pihak tertentu yang bertujuan agar pihak tersebut memberikan haknya.

b. Penipuan (*bedrog/fraud*)

Penipuan adalah tindakan yang melibatkan upaya mengecoh. Menurut Pasal 1328 KUHPperdata, penipuan bisa digunakan sebagai dasar untuk membatalkan sebuah perjanjian. Dalam situasi ini, pihak yang menjadi korban penipuan memang membuat pernyataan yang sejalan dengan niatnya, tetapi niat tersebut muncul karena ada upaya penipuan atau disengaja untuk mengarahkannya pada sesuatu yang bertentangan dengan niat aslinya.

c. Kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*)

Dalam hal ini salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki pandangan yang salah terhadap suatu objek atau subjek perjanjian.

⁸ Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta, 2014), hal. 24.

Ada dua macam kekeliruan yang diantaranya adalah:

- 1) *Error in Person*, yaitu kekeliruan pada orangnya
- 2) *Error in substantia*, yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda.

d. Penyalahgunaan keadaan

Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika seseorang dalam sebuah perjanjian dipengaruhi oleh suatu faktor yang menghalangi mereka untuk membuat keputusan secara bebas tanpa adanya tekanan dari pihak lain. Tekanan ini terjadi karena salah satu pihak memiliki posisi istimewa atau dominan dalam situasi tersebut.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian itu harus memenuhi 3 (tiga) macam unsur, yaitu:⁹

1. Unsur *Essentialia*

Unsur *Essentialia* merupakan unsur yang harus termasuk dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan mengenai unsur ini perjanjian tersebut akan menjadi tidak sah. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli, kesepakatan mengenai barang dan harganya merupakan unsur-unsur *essentialia* yang harus ada. Tanpa kesepakatan mengenai harga dan barang dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut akan dianggap tidak berlaku menurut hukum karena tidak ada kesepakatan yang spesifik yang dibuat.

2. Unsur *Naturalia*

⁹ Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 31-32.

Unsur *Naturalia* merupakan unsur yang telah diatur oleh pihak-pihak dalam perjanjian atau diatur oleh undang-undang. Oleh karena itu, unsur *naturalia* ini dianggap sebagai unsur yang sudah ada dalam perjanjian.

3. Unsur *Accidentalia*

Unsur *Accidentalia* merupakan unsur yang akan ada atau mengikat pihak-pihak dalam perjanjian jika pihak-pihak sepakat untuk memasukkannya dalam perjanjian tersebut.

4. Subjek dan Objek Perjanjian

Subyek Perjanjian muncul karena adanya hubungan hukum terkait harta kekayaan antara dua orang atau lebih. Hubungan ini melibatkan pihak kreditur dan pihak debitur yang berperan dalam konteks subyek perjanjian tersebut.¹⁰

Sesuai dengan teori dan praktek umum, kreditur terdiri dari :

- 1) Individu sebagai *person* yang bersangkutan
 - a) Manusia tertentu (*natuurlijke person*); dan
 - b) Badan hukum (*rechtsperson*).
- 2) Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan atau hak orang lain (*bezitter*)
- 3) *Person* yang dapat diganti.

Kreditur yang awalnya menjadi subyek atau telah ditetapkan dalam perjanjian, memiliki kemungkinan untuk digantikan oleh kreditur baru kapan saja. Perjanjian dengan opsi untuk mengganti kreditur dapat ditemui dalam berbagai bentuk,

¹⁰ *Ibid*, hal. 33.

termasuk perjanjian atas perintah, perjanjian atas nama, atau perjanjian yang diberikan kepada pemegang atau pembawa surat-surat tagihan hutang. Di sisi lain, hal yang sama berlaku untuk debitur, yang juga dapat digantikan oleh individu atau pihak yang sama seperti dalam kasus kreditur, adalah:¹¹

- a) Individu sebagai *person* yang bersangkutan
- b) Seorang atas kedudukan atau keadaan tertentu bertindak atas orang tertentu;
- c) Seorang yang dapat diganti mengganti kedudukan debitur semula, baik atas dasar bentuk perjanjian maupun izin dan persetujuan kreditur.

Obyek dalam sebuah perjanjian adalah tindakan atau prestasi yang harus dilakukan. Dalam hal ini, pihak debitur adalah yang bertanggung jawab untuk melaksanakan prestasi tersebut, sesuai dengan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan demikian : “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu , atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Obyek dalam sebuah perjanjian harus dapat diidentifikasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa obyek atau prestasi perjanjian harus memenuhi persyaratan tertentu atau jenisnya harus sudah ditentukan. Ini sejalan dengan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus memiliki setidaknya satu barang yang jenisnya sudah ditentukan sebagai intinya.

Tidak ada masalah jika jumlah barang dalam perjanjian tidak pasti, selama jumlah tersebut dapat ditetapkan atau dihitung kemudian. Yang penting, prestasi yang

¹¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Alumni 2013) hal, 84.

harus dilakukan oleh debitur harus sesuatu yang memungkinkan untuk dilaksanakan dan terkait dengan isi perjanjian..¹²

5. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian mengenal beberapa asas yang menjadi dasar berkehendak bagi para pihak yang membuat suatu perjanjian, diantaranya, yaitu:¹³

a. Asas *konsensualisme*

Asas ini berarti kesepakatan, asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak. Berarti perjanjian tersebut telah sah dibuat, dan para pihak telah setuju dengan pokok-pokok perjanjian, serta menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.

b. Asas kekuatan mengikat

Asas kekuatan mengikat Ini adalah prinsip yang menegaskan bahwa sebuah perjanjian yang sah akan memiliki kekuatan mengikat para pihak yang terlibat, serupa dengan kekuatan undang-undang.

c. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini adalah asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak tentang apapun asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

b. Asas itikad baik

¹² Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1333 KUHPerduta.

¹³ Leli Joko suryono, *Op.Cit.* hal. 61.

Asas ini dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian harus dijalankan dengan niat baik. Perjanjian harus dipatuhi sesuai dengan isi kesepakatan dan harus sesuai dengan norma-norma moral dan etika yang berlaku.

e. Asas *pacta sunt servanda*

Asas ini memiliki arti bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak menjadi sebuah undang-undang yang harus dipatuhi oleh pihak yang membuatnya. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak yang telah membuat perjanjian tersebut, karena dengan adanya asas ini perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak mengikat sebagai undang-undang.

f. Asas kepercayaan

Asas kepercayaan ini menyatakan bahwa ketika seseorang masuk dalam perjanjian dengan pihak lain, ia menciptakan kepercayaan di antara kedua belah pihak bahwa masing-masing akan memenuhi janjinya dan menjalankan prestasi sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

g. Asas persamaan hukum

Asas persamaan hukum menempatkan para pihak dalam persamaan derajat. Sehingga para pihak yang membuat suatu perjanjian kedudukannya sama serta memiliki hak dan kewajiban yang sama.

h. Asas keseimbangan

Asas ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan hukum. Dalam situasi ini, kreditur memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan prestasi dari debitur, tetapi

kreditur juga harus mematuhi perjanjian dengan itikad baik. Ini menunjukkan bahwa posisi yang kuat dari kreditur diimbangi dengan kewajibannya untuk berperilaku dengan itikad baik, sehingga terdapat keseimbangan antara kreditur dan debitur.

i. Asas moral

Asas moral terlihat dari suatu perikatan yang sewajarnya, dimana perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Asas moral juga disimpulkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

j. Asas kepatutan

Asas kepatutan berkaitan dengan substansi perjanjian, di mana perjanjian tersebut juga mengikat untuk semua hal yang, sesuai dengan karakteristiknya, diperlukan oleh nilai-nilai moral, praktik umum, atau peraturan hukum.

k. Asas kebiasaan

Asas ini menyatakan bahwa hal-hak yang menurut kebiasaan secara diam-diam selamanya dianggap diperjanjikan.

l. Asas kepribadian

Asas kepribadian ini sebenarnya menerangkan pihak-pihak mana yang terikat dalam perjanjian. Pasal 1315 KUHPerdata menyebutkan bahwa pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri meminta ditetapkannya

suatu janji atas nama diri sendiri. Selain itu diatur pula dalam pasal 1340 KUHPerduta yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberikan keuntungan bagi pihak ketiga, selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317 KUHPerduta. Oleh karena itu, perjanjian hanya mengikat para pihak yang memuatnya dan tidak mengikat pihak ketiga. Maka asas ini dinamakan asas kepribadian.

6. Macam-Macam Perjanjian

Pada pasal 1319 KUHPerduta, Perjanjian dibedakan menjadi dua macam yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan tidak bernama (*innominaat*).

1) Perjanjian Bernama (*Nominat*)

Perjanjian bernama (*Nominat*) atau perjanjian khusus yaitu perjanjian yang memiliki nama sendiri. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang sering di temui di masyarakat. Perjanjian bernama (*Nominat*) merupakan perjanjian yang dikenal dalam pasal 1319 KUHPerduta.

Perjanjian *nominat* diantaranya adalah ;

a) Perjanjian Jual Beli: Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu hak kebendaan, dan pihak lain membayar sesuai harga yang diperjanjikan.¹⁴

¹⁴ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 KUHPerduta

b) Perjanjian Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir.¹⁵

c) Perjanjian Tukar-menukar adalah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya.¹⁶

d) Perjanjian Pinjam pakai adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai secara cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu akan mengembalikannya.¹⁷

e) Perjanjian Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah uang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak lain dalam jumlah dan keadaan yang sama.¹⁸

2) Perjanjian Tidak Bernama (Innominaat)

Perjanjian yang tidak memiliki nama tertentu adalah perjanjian-perjanjian yang belum diatur secara spesifik dalam undang-undang, seperti yang tidak diatur dalam KUHPerduta atau Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Kelahiran

¹⁵ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548 KUHPerduta

¹⁶ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1451 KUHPerduta

¹⁷ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1740 KUHPerduta

¹⁸ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1754 KUHPerduta.

perjanjian semacam ini dalam praktiknya didasarkan pada prinsip kebebasan untuk melakukan kontrak dan mengadakan perjanjian.

Perjanjian *Innominaat* diantaranya adalah ;

a) Perjanjian Sewa beli: Dalam transaksi sewa-beli, terdapat dua tahap perbuatan hukum. Tahap pertama melibatkan penyewaan benda, di mana penyewa membayar sewa secara berkala sesuai kesepakatan dan menerima benda tersebut untuk digunakan. Pada tahap kedua, setelah pembayaran angsuran sewa terakhir, penyewa berubah status menjadi pembeli dan memperoleh hak kepemilikan atas benda yang sebelumnya telah dikuasainya.

b) Perjanjian sewa guna (*leasing*): Sewa guna adalah bentuk pembiayaan usaha yang melibatkan penyediaan peralatan atau barang modal untuk keperluan menjalankan usaha. Dalam ketentuan yang diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 48 Tahun 1991, disebutkan bahwa sewa guna usaha adalah bentuk pembiayaan yang melibatkan penyediaan barang modal baik dalam bentuk sewa guna usaha dengan opsi pembelian atau sewa guna usaha tanpa opsi pembelian, yang digunakan oleh pihak penyewa selama periode tertentu dengan pembayaran yang dilakukan secara berkala.

c) Perjanjian anjak piutang (*factoring*) : Perusahaan factoring adalah lembaga pembiayaan yang melakukan kegiatan pembiayaan dengan cara membeli atau mengambil alih serta mengelola piutang atau tagihan jangka pendek dari suatu perusahaan, baik dalam transaksi perdagangan domestik maupun internasional. Transaksi anjak piutang adalah proses pengalihan penuh yang dilakukan oleh penjual piutang kepada perusahaan faktoring untuk mengkompensasi utang pihak

ketiga yang timbul dari pembelian barang atau jasa dari penjual piutang. Piutang atau tagihan ini umumnya memiliki jangka waktu pendek, seperti 90 hari.¹⁹

Pasal 1319 KUHPerdato berbunyi: “Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini atau bab yang lalu”²⁰. Dari rumusan pasal 1319 KUHPerdato ini dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian baik yang mempunyai nama dalam KUHPerdato maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu (tidak bernama) tunduk pada Buku III KUH Perdato.

7. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah tindakan yang umum terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Definisi perjanjian jual beli adalah kesepakatan di mana satu pihak setuju untuk membayar harga yang telah disepakati kepada pihak lain. Ini dijelaskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdato (KUHPerdato). Dari Pasal 1457 KUHPerdato, dapat diartikan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian saling memberikan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak sebagai hasil dari perjanjian tersebut.

Pada dasarnya, tujuan dari perjanjian jual beli adalah untuk mentransfer hak milik dari penjual kepada pembeli. Agar suatu perjanjian dapat disebut sebagai perjanjian jual beli, salah satu prestasinya harus berupa alat pembayaran yang sah, seperti barang dengan uang atau alat pembayaran lain yang telah disetujui oleh

¹⁹ Sarno Wuragil, *Jenis-jenis Perjanjian dalam Bisnis*, <https://www.sarno.id/2017/01/jenis-jenis-perjanjian-dalam-bisnis/>, Diakses pada 20 Desember 2022.

²⁰ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdato, Pasal 1319 KUHPerdato.

kedua belah pihak sebelumnya. Jika prestasinya adalah barang dengan barang atau uang dengan uang, ini biasanya disebut sebagai perjanjian tukar menukar.

Hartono Soerjopratikno menyatakan “perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu *species* dari genus perjanjian tukar menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu pihak terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam *Burgerlijk Wetboek* istilah harga mempunyai arti yang netral tetapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain dari pada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas, baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud.²¹ Untuk terjadinya perjanjian jual beli sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut. Kata sepakat ini biasanya diwujudkan dengan kata “setuju”²².

Sifat *konsensuil* dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.” Lahirnya kata “sepakat”, maka lahirlah perjanjian itu dan sekalian pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual

²¹ Hartono Supratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1982), hal. 1.

²² A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hal. 39.

beli dikatakan juga sebagai perjanjian *konsensual* dan sering juga disebut “perjanjian *obligatoir*”²³.

Tentang persetujuan jual beli telah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang “keadaan benda” dan “harga” barang tersebut; sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan.²⁴ Jual beli tiada lain dari pada “persetujuan kehendak” antara penjual dan pembeli mengenai “barang” dan “harga”. Barang dan harga yang menjadi *essensialia* perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang dijual, tak mungkin terjadi jual beli. Jika obyek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.²⁵

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUHPerdara) dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual-beli (Pasal 1474 KUHPerdara), penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:²⁶

1) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;

²³ *Ibid.*, hal. 40.

²⁴ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1458 KUHPerdara.

²⁵ R Subekti, *Op.Cit.*, hal. 364-380.

²⁶ Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 127.

2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli;

3) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut. Dalam Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa, sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian.

Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya.

Selain adanya kewajiban, penjual memiliki hak yang meliputi :

1) Hak menyatakan batal demi hukum, apabila pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian terhadap barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah tanpa memberi peringatan terlebih dahulu kepada pihak pembeli, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual.²⁷

2) Penjual berhak untuk tidak menyerahkan barang yang dijualnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.²⁸

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama pihak pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerdara adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.²⁹ Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang

²⁷ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1518 KUHPerdara.

²⁸ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1478 KUHPerdara.

²⁹ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1513 KUHPerdara.

itu, si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

Menurut Pasal 1515 KUHPerdato, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut Pasal 1459 KUHPerdato merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut.³⁰

8. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual objek tanah dan atau bangunan yang dibuat sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (AJB), karena ada alasan-alasan tertentu yang tidak dapat langsung dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT. Istilah PPJB tidak pernah ditemui dalam KUH Perdata akan tetapi perjanjian ini timbul dalam praktik karena sifat terbuka Buku III KUH Perdata sehingga memberikan kebebasan kepada siapa saja (subjek hukum) untuk membuat perjanjian dengan isi dan bentuk apapun yang dikehendaknya asalkan tidak melanggar peraturan perundangundangan kesusilaan dan ketertiban umum.³¹

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari frasa perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Pengertian perjanjian menurut Herlien Budiono, sebagaimana

³⁰ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1459 KUHPerdato.

³¹ Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, (Palangkaraya: Laks Bang Grafika, 2015), hlm. 85.

yang telah dijabarkan sebelumnya merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum³², sedangkan pengikatan jual beli menurut Subekti adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.³³

Sehingga berdasarkan pendapat kedua ahli hukum di atas, dapat diartikan bahwa PPJB adalah perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, sebelum unsur-unsur dalam jual beli terpenuhi. Fungsi PPJB sebagai perjanjian pendahuluan baik di bawah tangan maupun di hadapan notaris, yang bertujuan mengikat atau ikatan para pihak yang mengandung ketentuan dengan syarat-syarat yang telah disepakati dalam perjanjian pokok, yaitu Akta Jual Beli yang nantinya akan dibuat. Alasan penggunaan PPJB yang terjadi dalam praktek, meliputi syarat yang diajukan dalam akta jual beli belum lengkap, pembayaran belum lunas dan biasanya berupa pembayaran tanda jadi sebagai kesepakatan awal, belum dilakukan pembangunan dan tentu saja pajak (SPPT PBB) tahun dan berjalan belum diterbitkan.³⁴

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka PPJB tidak mempunyai bentuk

³² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 3.

³³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 75.

³⁴ Suriansyah Murhaini, *Op., Cit.*, hlm. 86.

tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat Herlien Budiono yang menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dasar hukum pembangunan rumah susun di Indonesia pertama kali diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Namun seiring dengan perkembangan jaman dimana tentunya membawa perubahan pada aspek perkembangan hukum maka Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dinilai tidak relevan lagi, sehingga undang-undang tersebut dicabut dan diganti dengan undang-undang baru yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS). Terdapat dua istilah PPJB dalam Permen Sistem PPJB yaitu Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kedua istilah tersebut merupakan bagian dari Sistem PPJB yaitu rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli.³⁵

Menurut Arie S. Hutagalung, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (preliminary purchase) merupakan salah satu langkah yang ditempuh perusahaan pengembang perumahan dan konsumen dari adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, yang selanjutnya akan dituangkan dalam akta perikatan jual beli rumah susun.³⁶

³⁵ Indonesia, Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Nomor 11/Prt/M/2019, Pasal. 1.

³⁶ Arie Sukanti Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002) hlm. 62.

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun di Indonesia sebagaimana diatur dalam Permen Sistem PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.³⁷

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, PPJB sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam hal pemasaran rumah susun dilakukan sebelum adanya pembangunan.³⁸ Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB). Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur- unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah belum adanya sertipikat karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.³⁹

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*, Pasal 42.

³⁹ Subekti., *Op, Cit.*, hal. 74.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.⁴⁰ Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.⁴¹

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

⁴⁰ Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Artikel Majalah Renovi , Edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret 2004, hal. 57.

⁴¹ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hal. 38.

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.⁴²

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.

Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa,

⁴² Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Gamma Press, 2010), hal. 20.

semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja maupun tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk *akta otentik* yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

9. Syarat-Syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dalam melaksanakan PPJB satuan Rumah Susun, syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Permen Sistem PPJB harus terlebih dahulu dipenuhi dan dilaksanakan oleh pelaku pembangunan dalam hal ini yaitu pihak pengembang, adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu adalah sebagai berikut:

1. Syarat-syarat yang ditetapkan dalam Undang-Undang Rumah Susun dan perubahannya dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Pelaksanaan dan syarat-syarat PPJB diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang kemudian disesuaikan dengan perubahan yang tercantum dalam Pasal 51 ayat (12) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang dapat dilihat dalam tabel berikut:



Pasal 43 UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun	Pasal 51 ayat 2 UU Cipta Kerja	Perubahan
1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.	1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.	Tidak ada perubahan

<p>2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:</p> <p>a. status kepemilikan tanah;</p> <p>b. Kepemilikan IMB;</p> <p>c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;</p> <p>d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan</p> <p>e. hal yang diperjanjikan</p>	<p>2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:</p> <p>a. Status kepemilikan tanah;</p> <p>b. Persetujuan Bangunan Gedung;</p> <p>c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;</p> <p>d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan</p> <p>e. hal yang diperjanjikan.</p>	<p>Undang-Undang Cipta Kerja menghapus butir b yaitu ketentuan mengenai IMB, yang diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung, selebihnya tidak ada perubahan.</p>
--	---	---

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa sebelum melakukan PPJB pelaku pembangunan harus telah memenuhi persyaratan yang telah disebutkan, hal tersebut juga guna menjamin perlindungan bagi pembeli dalam perjanjian untuk mendapatkan hak-haknya, selain itu jelas bahwa Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Cipta Kerja mengamanatkan pembuatan PPJB yang dilakukan di hadapan notaris.

2. Syarat-syarat yang ditetapkan dalam Permen Sistem PPJB.

Proses jual beli satuan rumah susun melalui PPJB berdasarkan Permen Sistem PPJB dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi kepastian atas⁴³ :

a. status kepemilikan tanah, yang dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB;

b. hal yang diperjanjikan, paling sedikit terdiri atas:

1) kondisi Rumah;

2) prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran;

3) penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan

4) status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan.

c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan, disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB;

d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk Rumah Susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah Provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; dan

e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah Susun yang sedang dipasarkan.

Berdasarkan penjabaran diatas, dalam Permen Sistem PPJB tersebut, sebelum membuat PPJB, pengembang diwajibkan telah membangun 20% (dua

⁴³ Indonesia, Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Nomor 11/Prt/M/2019, Pasal. 10.

puluh persen) dari total keseluruhan pembangunan rumah susun dan fasilitas umum yang telah direncanakan. Juga segala macam perizinan harus telah dipenuhi oleh pengembang sebelum melakukan penjualan ke konsumen.

Selanjutnya dalam Permen Sistem PPJB tersebut diatur juga mengenai hal yang diperjanjikan dalam PPJB yang akan dibuat, dimana pada Pasal 10 ayat 3 disebutkan bahwa hal-hal yang diperjanjikan paling sedikit terdiri atas: kondisi rumah; prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran; penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan.

Dalam Pasal 11 Permen Sistem PPJB tersebut diatas juga diatur dengan jelas bahwa PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah, dimana dalam PPJB paling sedikit memuat: identitas para pihak; uraian objek PPJB; harga Rumah dan tata cara pembayaran; jaminan pelaku pembangunan; hak dan kewajiban para pihak; waktu serah terima bangunan; pemeliharaan bangunan; penggunaan bangunan; pengalihan hak; pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan penyelesaian sengketa. Permen Sistem PPJB diatas juga menetapkan dalam Pasal 12 bahwa calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja dan PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris. Pembuatan PPJB di hadapan notaris yang ditetapkan dalam Pasal 12 ayat (2) Permen Sistem PPJB yang juga diamanatkan oleh Pasal 43 ayat (1) Undang-undang Rumah Susun.

Berdasarkan penjabaran diatas diketahui bahwa kebijakan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun terbaru yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimaksudkan untuk mengoptimalkan pengaturan mengenai PPJB satuan rumah susun dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan perubahannya dalam Pasal 51 ayat (12) Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Berlakunya Permen PUPR Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah ini juga sekaligus mencabut Keputusan Menteri Negara

Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Pada prakteknya dalam pelaksanaan PPJB masih banyak pelaku pembangunan yang tidak membuat PPJB dihadapan notaris dalam bentuk akta otentik, namun dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan. PPJB yang dibuat dengan akta otentik dengan akta dibawah tangan memiliki perbedaan mendasar dilihat dari kekuatan pembuktiannya. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dibawah tangan dengan yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang adalah PPJB yang dibuat dibawah tangan kekuatan pembuktiannya kurang sempurna karena harus dibuktikan dengan pengakuan para pihak bahwa telah terjadi pembuatan akta.

Sedangkan PPJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang merupakan akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna pertama, dari sisi pembuktian lahiriah, formal dan material, kedua, kebenaran yang dinyatakan dalam akta otentik tersebut tidak perlu dibuktikan lagi dengan bantuan alat bukti lainnya dan dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.⁴⁴

Menurut Yahya Harahap, daya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan hanya memiliki dua daya kekuatan pembuktian, yakni tidak memiliki tidak memiliki kekuatan pembuktian luar sebagaimana akta otentik yang tidak bisa dibantah kebenarannya oleh hakim, sehingga harus pihak lawan yang mengajukan pembuktian “kepalsuan” atas akta itu tegasnya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan diuraikan sebagai berikut:

1. Daya kekuatan pembuktian formil.

Sejauh mana daya kekuatan pembuktian formil akta bawah tangan dapat dijelaskan dalam dua item:

- a. Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum di dalam akta. Berdasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui siapa saja atau orang yang menandatangani akta bawah tangan:

- 1) dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta;
- 2) berdasarkan kekuatan formil yang demikian, mesti dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penandatanganan;

⁴⁴ Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, (Palangkaraya: LaksBang Grafika, 2015), hlm. 74.

Daya kekuatan pembuktian akta bawah tangan meliputi kebenaran identitas penandatanganan serta menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan;

b. Tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Daya pembuktian formalnya tidak bersifat mutlak untuk keuntungan pihak lain. Karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat di hadapan pejabat umum. Adapun keterangan yang tercantum di dalamnya tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Kemungkinan dapat menguntungkan dan merugikan pihak lain karena isi keterangan yang tercantum di dalam akta bawah tangan belum pasti merupakan persesuaian keterangan para pihak. Dalam akta bawah tangan masing-masing para pihak dibenarkan oleh hukum untuk mengingkari isi dan tanda tangan;

2. Daya pembuktian materil.

Jika pada daya kekuatan pembuktian formil titik permasalahan menyangkut kebenaran isi tanda tangan dan penanda tangan, maka pada daya pembuktian materil, fokus permasalahannya berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum di dalam akta bawah tangan. Benarkah atau tidak isinya dan sejauh mana kebenaran isi yang tercantum di dalamnya, prinsip yang harus ditegakkan daya pembuktian materil adalah:

- a. secara materil isi keterangan yang tercantum di dalam akta bawah tangan, harus dianggap benar;
- b. dalam arti apa yang diterangkan dalam akta oleh penanda tangan, dianggap sebagai keterangan yang dikehendakinya; Secara materil, isi yang tercantum dalam akta bawah tangan mengikat kepada diri penanda tangan.”

Masih menurut Yahya Harahap dalam sumber yang sama, kekuatan pembuktian yang melekat dalam akta otentik terdiri atas tiga kekuatan yang melekat yaitu :

1. “Kekuatan pembuktian luar: suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksud dari kata memiliki daya pembuktian luar adalah melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta otentik harus dianggap benar sebagai akta otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formil.

Berdasarkan Pasal 1871 KUH Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.

Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan di dalamnya benar dari orang yang menandatangani tetapi meliputi pula kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta: mengenai tanggal yang tertera di dalamnya, sehingga tanggal tersebut harus dianggap benar, dan tanggal pembuatan akta tidak dapat lagi digugurkan oleh para pihak dan hakim.

3. Kekuatan pembuktian materiil. Dalam kekuatan akta otentik yang ketiga ini termaktub tiga prinsip yang terkandung dalam akta otentik yaitu:

a. Penandatanganan akta otentik oleh seorang untuk keuntungan pihak lain, ini merupakan prinsip pokok kekuatan materiil suatu akta otentik yang mana setiap penandatanganan akta otentik oleh seorang selamanya harus dianggap untuk keuntungan pihak lain, bukan untuk keuntungan pihak penandatanganan;

b. Seorang hanya dapat membebani kewajiban kepada diri sendiri. Prinsip ini merupakan lanjutan dari prinsip pertama. Berdasarkan prinsip ini dihubungkan dengan asas penandatanganan akta otentik untuk keuntungan pihak lain, dapat ditegaskan kekuatan materiil pembuktian akta otentik meliputi: siapa yang menandatangani akta otentik berarti dengan sukarela telah menyatakan maksud dan kehendak seperti yang tercantum di dalam akta, tujuan dan maksud pernyataan itu dituangkan dalam bentuk akta untuk menjamin kebenaran akta tersebut, oleh karena itu di belakang hari penanda tangan tidak boleh mengatakan atau mengingkari bahwa dia tidak menulis atau memberi keterangan seperti yang tercantum dalam akta, namun demikian perlu diingat bukan berarti kebenaran itu bersifat mutlak sesuai keadaan yang sebenarnya;

c. Akibat hukum akta dikaitkan kekuatan pembuktian materiil akta otentik.

Apabila terdapat dua orang atau lebih, dan antara satu dengan yang lain saling memberi keterangan untuk dituangkan dalam akta, tindakan mereka itu ditinjau dari kekuatan pembuktian materiil akta otentik menimbulkan akibat hukum meliputi: keterangan atau pernyataan itu sepanjang saling bersesuaian, melahirkan

persetujuan yang mengikat kepada mereka. Sehingga akta tersebut menjadi bukti tentang adanya persetujuan sebagaimana yang diterangkan dalam akta tersebut.”

Lebih lanjut mengenai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, terdapat syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan PPJB yaitu dalam Pasal 42 dan Pasal 43. Dimana dalam Pasal 42 ditetapkan bahwa PPJB dapat dilakukan dalam hal pemasaran dilaksanakan sebelum pembangunan rumah susun, sebagai perjanjian pengikatan bagi para pihak. Sedangkan dalam Pasal 43 ditetapkan bahwa proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan melalui PPJB setelah memenuhi persyaratan kepastian atas, status kepemilikan tanah, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan, serta PPJB dapat dibuat dihadapan notaris.

Berkenaan dengan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, dimana dinyatakan bahwa PPJB dapat dibuat dihadapan notaris, tidak ada keterangan lebih lanjut dalam penjelasan undang-undang tersebut, namun kata “dapat” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti: bisa; boleh; sehingga dapat dikatakan bahwa pembuatan PPJB berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun dapat dilakukan dengan akta otentik di hadapan notaris, namun tidak ada larangan untuk dapat dilakukan dengan PPJB yang dibuat dibawah tangan. Sedangkan dalam Pasal 12 ayat (2) PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang menetapkan bahwa penandatanganan PPJB oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan dibuat di hadapan notaris. Dimana

dalam Pasal 14 Permen Sistem PPJB tersebut dinyatakan bahwa pada saat Permen Sistem PPJB tersebut mulai berlaku, untuk PPJB yang masih dalam proses penyusunan harus disesuaikan dengan ketentuan Permen Sistem PPJB tersebut. Namun dalam peraturan tersebut, tidak diatur mengenai sanksi apabila peraturan tersebut tidak dilaksanakan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari hukum perjanjian, dan jika mengacu pada sifat konsensual perjanjian maka setelah terjadi kata sepakat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka hal tersebut sudah menimbulkan prestasi bagi masing-masing pihak baik pengembang ataupun konsumen. Kata sepakat melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut. Dengan melihat kewajiban utama pengembang selaku penjual rumah susun maupun kewajiban utama si pemesan rumah susun, dapat disimpulkan bahwa kewajiban utama pengembang menyerahkan rumah susun sebagai obyek perjanjian pada dasarnya hak utama dari konsumen selaku pembeli. Demikian pula sebaliknya, kewajiban utama pembeli membayar harga rumah susun sesuai dengan perjanjian adalah merupakan hak utama dari pengembang selaku penjual. Hal ini berarti ada hubungan timbal balik antara kewajiban pengembang selaku penjual rumah susun dan kewajiban konsumen sebagai pemesan rumah susun dengan hak-hak dari masing-masing pihak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat antara pengembang dengan

konsumen mengikat kedua belah pihak. Masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut.

Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan dalam hal :

1. Kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian
2. Isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang.

Sehingga para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri yang tentunya harus ada bukti-bukti yang cukup kuat.

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka diketahui bahwa pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun merupakan perjanjian berdasarkan kesepakatan antara pelaku pembangunan selaku penjual dan pembeli, yang termasuk di dalam hukum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata. Pada perjalanannya demi memberikan kepastian hukum bagi para pihak, PPJB atas satuan rumah susun diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih khusus yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan yang terbaru adalah turunannya yaitu Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Merujuk pada dua ketentuan perundang-undangan tersebut, PPJB satuan rumah susun seharusnya dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta otentik demi menjamin kepastian hukum yang adil bagi para pihak, sehingga dalam perjanjian

tersebut tidak ada pihak yang lebih diuntungkan atau dirugikan dibanding pihak lainnya.

C. Tinjauan Umum Tentang Apartemen/Rumah Susun dan Pengembang (*Developer*)

1. Pengertian Apartemen/Rumah Susun

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun diartikan sebagai gedung atau bangunan bertingkat, terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing) untuk satu keluarga, serta disamakan artinya dengan *flat*.⁴⁵ Apartemen/rumah susun merupakan jawaban agar dalam pemenuhan perumahan permukiman dapat merata dan adil mengingat sempitnya lahan kota namun pertumbuhannya sangat pesat yang kemudian dapat menimbulkan tumbuhnya permukiman kumuh. Sekarang ini pembangunan rumah susun di kota besar terus mengalami peningkatan pesat, khususnya yang saat ini tumbuh subur sebagai salah satu gaya hidup bagi kalangan menengah ke atas adalah hidup di permukiman apartemen atau *kondonium*, Apartemen/rumah susun juga membuat ruang kota lebih luas dan dapat digunakan sebagai peremajaan kota khususnya daerah kumuh.⁴⁶

Antara rumah susun dan apartemen pada dasarnya adalah sama, yaitu bangunan bertingkat yang dimiliki secara bersama dan bagian atau satuan yang dapat dimiliki secara terpisah. tetapi dari kenyataan yang ada dalam praktek terdapat beberapa perbedaan antara rumah susun dan apartemen, yaitu :

⁴⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Edisi keempat (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2008) hal. 118.

⁴⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2012). hal. 217.

1. Pada rumah susun jelas dan selalu berfungsi sebagai rumah, artinya tempat tinggal atau hunian sedangkan apartemen artinya terpisah sehingga apartemen secara harfiah berarti ruang-ruang yang terpisah, isitilah “apartemen” tidak dijelaskan secara tegas fungsinya.
2. Rumah susun jelas merupakan suatu apartemen sedangkan apartemen belum tentu rumah susun.
3. Pemilik satuan rumah susun memiliki atau memegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sedangkan pemilik (satuan) apartemen memegang atau mempunyai hak apartemen.⁴⁷

Jenis-jenis pada kepemilikan rumah susun pun dibagi menjadi 4 (empat) bagian sesuai dengan yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu:

1. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Biasanya rumah susun umum ini diselenggarakan oleh pemerintah baik pemerintah daerah maupun pemerintah pusat yang sistem kepemilikannya dapat berupa milik maupun sewa.
2. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang dibangun atau diselenggarakan oleh pemerintah oleh karena kebutuhan khusus baik kebutuhan sosial maupun relokasi karena hal khusus. Hampir sama dengan rumah susun umum kepemilikannya dapat berupa milik maupun sewa.

⁴⁷ Nasroka Ernawati, *Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Apartemen The Peak*, Volume. 1, No, 1, 2011

3. Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang secara khusus disediakan oleh negara untuk kebutuhan tempat tinggal bagi pegawai pemerintah, TNI, Polri, maupun pegawai negara lainnya. Biasanya digunakan khusus dalam satu kompleks tertentu selama penghuninya berdinasi di salah satu instansi negara.

4. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diperjual belikan dan dikembangkan oleh developer swasta maupun juga pemerintah yang bertujuan untuk kepentingan bisnis atau keuntungan. Rumah susun komersial ini lebih dikenal dengan nama Apartemen.

Dalam sistem rumah susun terdapat 2 (dua) elemen pokok dalam sistem kepemilikannya, yaitu :

1. Kepemilikan yang bersifat perorangan yang dapat dinikmati secara terpisah.
2. Kepemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara perorangan tetapi dimiliki bersama dan dinikmati bersama.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan pekerjaan serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁴⁸

Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman bahwa kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau

⁴⁸ Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta, Rineke Cipta, 1990), hal. 27.

lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan.

Secara khusus, pengaturan mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan juga terangkum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang rumah susun. Pengertian dari rumah susun sendiri menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah *horizontal* maupun *vertical* 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.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur secara khusus tentang persyaratan pembangunan mengenai rumah susun, berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun syarat untuk membangun rumah susun adalah pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan dan pengawasan teknis. Selanjutnya dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa persyaratan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administratif yaitu perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan yang meliputi :

1. Status hak atas tanah, dan
2. Izin mendirikan bangunan (IMB)

Setelah persyaratan administratif terlaksana, selanjutnya dalam pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis yaitu persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang meliputi :

1. Tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan, dan
2. Keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Serta pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yaitu persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

2. Pengertian Pengembang (*Developer*)

Istilah *Developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan.⁴⁹ Pasal 1 Angka 15 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum, Pelaku pembangunan perumahan umum yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang

⁴⁹ John M Echlos dan Hassan Sadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 1990), hal. 3.

melakukan pembangunan perumahan dan permukiman yaitu setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

Developer pada dasarnya adalah pelaku usaha. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka disebutkan pengertian Pelaku Usaha, yakni: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.”

Pelaku usaha memiliki hak dan kewajiban seperti tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Adapun hak-hak pelaku usaha adalah sebagai berikut:

- a. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan;
 - b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
 - c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian sengketa konsumen;
 - d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.⁵⁰
- Sedangkan menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah sebagai berikut :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- d. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

⁵⁰ Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- e. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima dan dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.⁵¹

Bagi pelaku usaha selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:⁵²

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa developer itu adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan. Developer sendiri dapat dibagi 2 (dua) yakni *developer* perumahan bersubsidi dan *developer* perumahan biasa. *Developer* perumahan bersubsidi adalah *developer* yang menerima bantuan subsidi, artinya standar harga perumahan yang diberikan terjangkau, dan dikhususkan bagi kalangan menengah ke bawah. Hal ini dilakukan pemerintah agar dalam pelaksanaan pembangunan sosial dapat merata dan setiap strata kalangan masyarakat dapat menikmati dan berkesempatan memiliki tempat tinggal.

⁵¹ *Ibid.*, Pasal 7.

⁵² B. Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata* (Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata, 2001), hal. 38.

3. Kewajiban Pengembang (*Developer*)

Kepmenpera No. 9/KPTS/M/Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah pada angka I mengatur tentang kewajiban pelaku usaha bidang perumahan, properti/*developer*, yaitu:

- a. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditanda tangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut;
- b. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena terjadi hal-hal yang memaksa (*Force Mayeure*) yang merupakan hal diluar kemampuan Penjual, seperti bencana alam perang, pemogokan, huruhara, kebakaran, musibah banjir dan peraturan-peraturan atau kebijaksanaan Pemerintah dibidang Moneter;
- c. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki:
 - 1) Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).
 - 2) Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa Developer telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.

3) Surat ijin Mendirikan Bangunan.

d. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT

e. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 2/1000 (dua per seribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.

f. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Sedangkan kewajiban pelaku usaha dapat dilihat pada Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yakni:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.⁵³

Kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota.

4. Tanggung Jawab Pengembang (Developer)

Selain kewajiban, pihak pelaku usaha dalam hak ini developer juga memiliki tanggung jawab (*product liability*). Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum terdiri dari:

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai dia dapat membuktikan bahwa dia tidak bersalah, dimana beban pembuktian ada pada tergugat;
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*), yaitu kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa dia bersalah;

⁵³ Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 7.

d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), yaitu prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab;

e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), yaitu pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan *klausula* yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.⁵⁴

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen diatur khusus dalam Bab IV, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Melihat Pasal 19 ayat (1) maka dapat diketahui tanggung jawab pelaku usaha meliputi:

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.⁵⁵

Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, konsumen yang menderita kerugian akibat produk barang/jasa yang cacat bisa menuntut pihak produsen (pelaku usaha) secara langsung. Tuntutan tersebut didasarkan pada kondisi telah terjadi perbuatan melawan hukum. Atau dengan kata lain, konsumen harus membuktikan terlebih dahulu kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha. Langkah pembuktian semacam itu sulit dilakukan karena konsumen berada pada kondisi yang sangat lemah dibandingkan dengan posisi pelaku usaha. Disamping sulitnya pembuktian,

⁵⁴ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: Grafindo, 2000), hal. 58.

⁵⁵ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hal. 125.

konsumen nantinya juga sulit mendapatkan hak ganti rugi (kompensasi) atas pelanggaran yang dilakukan pelaku usaha. Oleh karena itu, diperlukan adanya penerapan konsep *strict liability* (tanggung jawab mutlak), yaitu bahwa produsen seketika itu juga harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen tanpa mempersoalkan kesalahan dari pihak produsen.⁵⁶

Jika dicermati sebenarnya UU Perlindungan Konsumen mengadopsi konsep tanggung jawab. Dalam Pasal 19 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa: “Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat mengkonsumsi barang/jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.”⁵⁷

Namun perlu diketahui bahwa Undang-Undang Perlindungan Konsumen berusaha menyeimbangkan kedudukan antara pelaku usaha dan konsumen, jika dilihat pada Pasal 27 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dikatakan bahwa pelaku usaha dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila:

- a. Barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan;
- b. Cacat barang timbul pada kemudian hari;
- c. Cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang;
- d. Kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen;

⁵⁶ N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk* (Jakarta: Panta Rei, 2005), hal. 15.

⁵⁷ Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 19 Ayat (1).

e. Lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.



