

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1. Tanggung Jawab Developer

##### 2.1.1. Pengertian Tentang Developer

Istilah Developer baru saja dikenal di Indonesia, Developer sendiri berasal dari bahas asing atau berasal dari bahas Inggris yang memiliki Arti Pembangunan Perumahan. Selain berasal dari Bahasa Asing istilah Developer juga terdapat di dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974<sup>1</sup>, disebutkan di dalamnya Perusahaan yang membangun perumahan termasuk juga atau dapat disebut dengan Developer , yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya<sup>2</sup>.”

Developer juga di atas di dalam Undang – Undang Perlindungan konsumen Nomor 8 Tahun 1999<sup>3</sup>, di dalam Undang – Undang tersebut Developer termasuk

---

<sup>1</sup> Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Menyatak Bahwa : Dalam melaksanakan kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian tanah menurut Peraturan ini, yang dimaksud dengan “Perusahaan Pembangunan Perumahan” adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.

<sup>2</sup> Permandagri No. 5 tahun 1974.

<sup>3</sup> Undang – Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Menyatakan Bahwa : Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi

di dalam kategori pelaku usaha dalam hal ini pelaku usaha pembangunan perumahan. Adapun bunyi dari pasal tersebut yaitu :

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi<sup>4</sup>”.

Jadi dengan kata lain Developer dibahas di dalam 2 (dua) peraturan yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, di dalam Peraturan menteri dan Undang-Undang inilah dibahas mengenai Developer selaku usaha pembangunan perumahan.

Developer atau pelaku usaha pembangunan sendiri memiliki hak dan kewajiban sebagaimana yang telah tertulis di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, di dalam undang-undang tersebut hak-hak Developer antara lain <sup>5</sup>:

- a. Hak untuk Menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beretikad 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.

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

<sup>5</sup> Ibid

Menurut pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, adapun pelaku usaha sebagai berikut<sup>6</sup>:

- a. Beretiked 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;
- e. Memberikan 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.

Pelaku usaha sendiri selain ia sendiri dibebani dengan kewajiban sebagaimana yang telah disebutkan diatas, namun juga mereka dikenakan larangan-larangan yang sudah diatur di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

---

<sup>6</sup> Ibd

Pada pasal 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen di dalamnya mengatur larangan bagi pelaku usaha yang bersifat umum atau secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) antara lain<sup>7</sup>:

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

### **2.1.2 Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)**

Selain hak dan kewajiban yang telah diuraikan di atas Developer sendiri memiliki tanggung jawab, dalam tanggung jawab ini sendiri tidak terlepas dari prinsip-prinsip yang mengikutinya. Tanggung Jawab pelaku usaha atas kerugian yang konsumen alami semuanya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni terdapat pada Bab IV, yang dimulai dari pasal 9 hingga pasal 28, dalam substansinya Pasal 19 ayat 1 Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen sendiri dapat dilihat secara jelas tanggung jawab pelaku usaha yaitu meliputi<sup>8</sup>:

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

Berdasarkan hal tersebutlah maka terdapat produk barang/dan atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha.

---

<sup>7</sup> B. Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata (Semarang: Unika, 2001)*, hal.38

<sup>8</sup> Ahmadi Miru & Sutaman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2000, Hal. 125.

Hal ini dapat berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami oleh pihak konsumen<sup>9</sup>.

Dengan lebih umum, konsumen dapat melakukan tuntutan ganti kerugian sebagai akibat dari penggunaan produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya terdapat dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan berdasarkan perbuatan melanggar hukum<sup>10</sup>.

## **2.2. Perlindungan Konsumen**

### **2.2.1. Pengertian Tentang Konsumen**

Dalam kitab Undang-Undang Perlindungan Konsumen pengertian konsumen berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 2 tentang Perlindungan konsumen, yang dimaksud dengan konsumen itu sendiri adalah :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak diperdagangkan<sup>11</sup>”.

Dalam undang – Undang Perlindungan Konsumen diatas yang dimaksud konsumen tersebut adalah konsumen akhir yaitu konsumen yang menikmati, memakai atau menggunakan produk yang dihasilkan oleh pelaku usaha.

Menurut Undang – Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pelaku Usaha merupakan<sup>12</sup>:

---

<sup>9</sup> Ibid

<sup>10</sup> Ibid. Hal 127

<sup>11</sup> Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen Pasal 1 (2) menyatakan bahwa : Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak diperdagangkan.

<sup>12</sup> Ibid

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan berbadan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama – sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang Ekonomi”<sup>13</sup>

Dalam hal ini konsumen tidak hanya menjadi sekedar menjadi pembeli tetapi semua orang yang melakukan kegiatan mengkonsumsi jasa atau barang. Bisa dikatakan yang paling penting adalah terdapat dan atau terjadinya suatu transaksi yang menyebabkan terjadinya peralihan berupa barang atau jasa.

Perlindungan Konsumen merupakan juga merupakan masalah kepentingan manusia, dalam rangka mewujudkan Perlindungan konsumen adalah mewujudkan hubungan berbagai dimensi yang satu dan lain merupakan keterkaitan dan saling ketergantungan antara konsumen, pengusaha, dan pemerintah<sup>14</sup>.

Pada umumnya konsumen berada pada posisi yang lemah, hubungan lemah ini terjadi baik dengan pelaku usaha, secara ekonomis, maupun tingkat pendidikan dan daya tawar.

Dalam menyeimbangkan kedudukan tersebut, maka dibutuhkan perlindungan pada konsumen yang telah memiliki pedoman dalam Alinea 4 Pembukaan UUD 1945<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa : Pelaku Usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan berbadan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama – sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang Ekonomi

<sup>14</sup> Firman Tumanara Endipradja, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Setra Press, Malang, 2016, Hal. 46. Lihat ... Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadid Media, Jakarta, 2002, hal. 19.

<sup>15</sup> Ibid Hal. 49

Keseimbangan Hubungan ini merupakan keseimbangan antara Produsen dan Konsumen, yaitu kelompok Penyedia barang atau penyelenggara jasa, pada umumnya pihak ini berlaku sebagai :

1. Penyedia dana untuk keperluan para penyedia barang atau jasa (investor);
2. Penghasil atau Pembuat Barang / Jasa (Produsen);
3. Penyalur Barang atau Jasa;

Kelompok Ke 2 Terdapat :

1. Pemakai atau Pengguna (Konsumen) barang atau jasa dengan tujuan memproduksi barang atau jasa lain; atau mendapatkan barang atau jasa itu untuk dijual kembali (tujuan komersil);
2. Pemakai atau Pengguna (konsumen) barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri, keluarga atau rumah tangga (tujuan nonkomersial)<sup>16</sup>.

### **2.2.2. Konsep Dasar Tentang Perlindungan Konsumen**

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Perlindungan konsumen adalah upaya yang terorganisir yang didalamnya terdapat unsur-unsur yang terorganisir yang didalamnya terdapat unsur-unsur pemerintah, konsumen, dan pelaku usaha yang jujur dan bertanggung jawab untuk meningkatkan hak – hak konsumen. Tujuan yang ingin dicapai dari perlindungan konsumen ini adalah :

- a. Untuk memberdayakan konsumen dalam memilih, menentukan barang, dan atau jasa kebutuhannya dan menuntut hak-haknya;

---

<sup>16</sup> Ahmadi Miru, *Prinsip – Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2013, Hal. 33.

- b. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang dapat memuat unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi, dan akses untuk mendapatkan informasi.

Sistem perekonomian yang semakin kompleks tersebut berdampak pada perubahan konstruksi hukum dalam hubungan antara produsen dan konsumen. Perubahan konstruksi ini diawali dengan perubahan paradigma hubungan antara konsumen dan produsen, yaitu hubungan yang semula dibangun atas prinsip *caveat emptor*<sup>17</sup> berubah menjadi prinsip *caveat venditor*<sup>18</sup>.

*Caveat Emptor* adalah merupakan asas yang berasumsi bahwa pelaku usaha dan konsumen adalah para pihak yang sangat seimbang sehingga tidak perlu ada proteksi apapun bagi si konsumen.

Dalam prinsip ini, suatu hubungan jual – beli dalam keperdataan, yang wajib berhati – hati adalah pembeli<sup>19</sup>. Sedangkan *Caveat Venditor* merupakan suatu prinsip yang lebih menekankan kepada yang wajib berhati – hati adalah penjual/ Produsen.

Dengan Kata lain dengan perubahan jaman kearah yang lebih maju saat ini terdapat banyak pergeseran makna Pada Perlindungan Konsumen yang paling mencolok perubahannya adalah terdapat perubahan prinsip yang sangat mendasar dalam hubungan jual beli yaitu dari yang dahulunya yang harus berhati – hati adalah

---

<sup>17</sup> Istilah Latin dalam Bryan A. Garner, Black's Law Dictionary, Seventh Edition, st. Paul, Min : 1999, Hal 215. Inggris : Let the Buyer beware: suatu doktrin yang mengatakan bahwa pembeli menanggung resiko atas kondisi produk yang dibelinya. Artinya, pembeli (konsumen) yang tidak ingin mengalami risiko harus berhati-hati sebelum membeli suatu produk.

<sup>18</sup> Istilah Latin dalam Bryan A. Garner, Black's Law Dictionary, Seventh Edition, st. Paul, Min : 1999, ibid. Inggris : Let the Buyer beware yang berarti pihak penjual harus berhati-hati, karena jika terjadi satu dan lain hal yang tidak dikehendaki atas produk tersebut, maka yang akan bertanggung jawab adalah penjual.

<sup>19</sup> <https://kuliahade.wordpress.com/2009/11/20/prinsip-prinsip-dalam-hukum-perlindungan-konsumen/>, Diakses Pada tanggal 09/01/2017, Pukul 18.23 WIB



Pembeli / Konsumen namun pada saat ini yang harus berhati – hati adalah Penjual/ Produsen.

### **2.2.3. Perlindungan Hukum Konsumen**

Disadari atau tidak perlindungan hukum untuk konsumen sangatlah penting hal ini sudah dimulai sejak tahun 1970, yaitu dengan melakukan pembentukan yayasan Lembaga Konsumen Indonesia pada bulan Mei 1973.

Kepastian hukum yang dijamin dalam perlindungan konsumen ini adalah segala bentuk proses pemenuhan kebutuhan konsumen yaitu sejak benih hidup dalam rahim ibu sampai dengan pemakaman, dan segala kebutuhan diantara kedua masa itu. Dalam hal ini pemberdayaan konsumen untuk memiliki kesadaran, kemampuan, dan kemandirian melindungi diri sendiri dari berbagai akses negatif pemakaian, penggunaan, dan pemanfaatan barang atau jasa kebutuhannya. Pemberdayaan konsumen juga ditujukan agar konsumen memiliki daya tawar yang seimbang dengan pelaku usaha.

Kepastian Hukum ini dimaksudkan agar terdapat keseimbangan antara penjual dan pembeli mendapatkan hak yang seimbang agar tidak terjadi ketimpangan yang menyebabkan terjadi permasalahan yang dapat mengganggu kepentingan salah satu atau kedua belah pihak.

Konsumen sendiri dalam pengertian hukum perlindungan konsumen memiliki beberapa pengertian yaitu konsumen umum (pemakai, pengguna, pemanfaat barang dan/atau Jasa kebutuhan tertentu), konsumen antara (pemakai, pengguna, pemanfaat barang dan atau jasa untuk memperdagangkannya, dengan tujuan komersial), dan konsumen akhir (pemakai pengguna, pemanfaat barang dan/ atau jasa untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri atau rumah tangganya dengan

tujuan tidak untuk memperdagangkan kembali). Konsumen dalam terminologi konsumen akhir inilah yang dilindungi dalam undang-undang perlindungan konsumen. Sedangkan konsumen antara adalah dipersamakan dengan pelaku usaha.

Dengan lahirnya Undang – undang Nomor 8 Tahun 1991 tentang Perlindungan konsumen, maka diharapkan upaya perlindungan konsumen di indonesia yang selama ini dianggap kurang diperhatikan, bisa menjadi lebih diperhatikan.

Tujuan penyelenggaraan, Developer an dan pengaturan perlindungan konsumen yang direncanakan adalah untuk meningkatkan martabat dan kesadaran konsumen dan secara tidak langsung mendorong pelaku usaha di dalam menyelenggarakan kegiatan usahanya dengan rasa penuh tanggung jawab. Pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan<sup>20</sup> :

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum;
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha;
3. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa;
4. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktek usaha yang menipu dan menyesatkan;
5. Memadukan penyelenggaraan, Developer an dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang – bidang perlindungan pada bidang – bidang lainnya.

---

<sup>20</sup> AZ.Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Diadit Media 2001. Hal 248.

Sehingga perlindungan konsumen ini adalah untuk melindungi kedua belah pihak baik si penjual dan si pembeli dengan melindungi berbagai kepentingan kedua belah pihak dengan sebaik – baiknya dan seadil– adilnya.

## **2.3. Perjanjian**

### **2.3.1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian dalam kitab Undang – Undang Hukum Perdata diatur dalam buku ke 3 dimana pasal 1313 KUHPerdata<sup>21</sup> dijelaskan bahwa : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang/lebih mengakibatkan dirinya terhadap satu orang lain/lebih “

Menurut para sarjana hukum, definisi perjanjian yang disebutkan pada pasal diatas tidak lengkap dan juga terlalu luas. Hal itu karena definisi perjanjian tersebut dapat mencakup perbuatan dibidang hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata Buku III, perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil dengan kata lain dinilai dengan uang<sup>22</sup>.

### **2.3.2. Bentuk Perjanjian**

Pada umumnya perjanjian tersebut tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan, andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan untuk beberapa perjanjian tertentu undang – undang menentukan suatu bentuk tertentu sehingga apabila bentuk itu

---

<sup>21</sup> Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang/lebih mengakibatkan dirinya terhadap satu orang lain/lebih

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzzaman, *Kompilasi H.Perikatan*,PT.Citra Aditya Bakti: Bandung, 2001,hal .65

tidak dipatuhi maka perjanjian tersebut tidak sah<sup>23</sup>. Adapun syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KHUPerdata, yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Cakap untuk membuat perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal;

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai subyek perjanjian, sedangkan kedua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai subyek perjanjian.

### **2.3.3. Jenis Perjanjian<sup>24</sup>**

Adapun jenis-jenis perjanjian antara lain:

#### **1. Perjanjian Timbal Balik;**

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.

Misalnya perjanjian Jual Beli.

#### **2. Perjanjian Cuma-Cuma (Pasal 1314 KUHPerdata);**

Perjanjian Cuma – Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah.

#### **3. Perjanjian Atas Beban;**

Perjanjian atas beban merupakan perjanjian di mana terhadap prestasi dan pihak yang satu selalu terdapat kontrasepsi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu dihubungkannya menurut hukum.

#### **4. Perjanjian Bernama (*Benoemd*)**

---

<sup>23</sup> Ibid

<sup>24</sup> Ibid Hal. 66-68

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksud ialah bahwa perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang – undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari – hari.

Adapun Contoh-contoh perjanjian bernama antara lain :

a) Jual Beli

Menurut ketentuan pasal 1457 KUHPerdara<sup>25</sup>, “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan“.

b) Sewa Menyewa

Menurut ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara<sup>26</sup>, “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak yang lainnya kenikmatan dari satu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya”.

5. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde overeenkomst*)

Merupakan perjanjian -perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak– pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian

---

<sup>25</sup> 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa : jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

<sup>26</sup> 1548 KUHPerdara menyatakan bahwa : Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak yang lainnya kenikmatan dari satu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.

pemasaran, perjanjian pengelolaan. lahirnya perjanjian ini dalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Beberapa contoh Perjanjian Tidak Bernama antara lain :

a. Sewa Beli (*huurkoop*)

Sewa beli merupakan suatu lembaga yang timbul dalam praktek sehingga keberadaannya belum diatur dalam KUHPerdara, tetapi lahirnya perjanjian ini juga didasari atas asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, menteri perdagangan dan koperasi menerbitkan keputusan No.34/KP/11/60 tanggal 1 Februari 1980, dalam keputusantersebut diberikan definisikan sebagai berikut : “sewa beli (*hire purchase*) adalah jual beli barang di mana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga, barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual ke pembeli setelah jumlah harga dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual”.

b. Jual Beli Angsuran

Menurut Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi menerbitkan No.34/KP/11/60 Tanggal 1 Februari 1980, “Jual beli dengan angsuran adalah jual beli barang di mana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima perlunasan

pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikatkan dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli”.

c. Perjanjian Obligator

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian di mana pihak– pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Sebagai contoh, Menurut KUHPerdara perjanjian jual beli belum langsung mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan).

d. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk*)

Perjanjian kebendaan merupakan perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lainnya, yang membebaskan kewajiban pihak itu untuk menyerahkan benda itu kepada pihak lain.

e. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian di mana di antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdara perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (pasal 1320).

#### **2.3.4. Asas-Asas Hukum Dalam Perjanjian**

Di dalam perjanjian dikenal lima asas – asas hukum yang penting ,yaitu <sup>27</sup>:

a. Asas kebebasan Berkontrak;

Dalam Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya<sup>28</sup>.

b. Asas Konsesualitas;

Agar konsesualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Dalam pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsesualisme merupakan asa yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan ini merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang di buat oleh kedua belah pihak.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servada* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. asas *Pacta Sunt Servada* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ke tiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagai layaknya sebuah undang – undang.

d. Asas Itikad Baik

---

<sup>27</sup> Salim H.S.,*Perkembangan hukum kontrak innominaat* ,Sinar Grafika,Jakarta, 2003.Hal 9

<sup>28</sup> Salim H.s.,*Hukum kontrak teori dan teknik penyusunan kontra*, Sinar Grafika. Jakarta. 2002. hal 27



Asas itikad baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara berbunyi : “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak

e. Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdara.

Kelima asas tersebut harus diterapkan dalam melakukan perjanjian pembiayaan konsumen, agar tercipta sebuah perjanjian yang adil dan tidak merugikan baik bagi konsumen maupun pihak perusahaan.

## **2.4. Rumah Susun**

### **2.4.1. Pengertian Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif dalam menyelesaikan permasalahan keterbatasannya lahan pemukiman terutama di daerah perkotaan dimana tingkat akan kebutuhan tersedianya lahan sebagai tempat tinggal sangatlah tinggi, hal ini disadari benar oleh para Developer. Para Developer secara berlomba-lomba mencoba membangun dan mengembangkan hunian yang tidak memerlukan banyak lahan seperti hunian yang selama ini kita ketahui hunian tersebut dinamakan hunian vertikal atau apartemen atau condominium. Hal ini

merupakan salah satu alternatif dan solusi terbaik dalam memecahkan masalah kebutuhan perumahan terutama di kota-kota besar.

Dalam Buku Arie Hutagalung menerangkan bahwa “*Condominium*” yang berasal dari bahasa latin dimana di dalamnya terdapat dua kata, yaitu “*CON*” berarti bersama – sama dan “*DOMINIUM*” berarti pemilikan. Pada saat ini menurut perkembangannya *condominium* memiliki arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian – bagian yang masing – masing merupakan satu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta memiliki secara individual<sup>29</sup>.

Pengertian Rumah Susun Sendiri telah diuraikan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 1 angka 2, Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu :

Pasal 1 angka 1 undang – undang Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa :

“Bangunan Gedung Bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama<sup>30</sup>”.

Pasal 1 angka 2 Undang – Unang Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa yaitu :

“Rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Pada rumah susun juga terdapat hak bersama, yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanag bersama<sup>31</sup>”.

---

<sup>29</sup> Arie S.Hutagalung, Opcit hal.1

<sup>30</sup> Pasal 1 angka 1 Undang – udang Satuan Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa : Bangunan Gedung Bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama.

<sup>31</sup> Pasal 1 angka 2 Undang – Unang Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa yaitu Rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian

Adapun Hakikat dari *Condominium* sama dengan Apartemen atau Rumah Susun yaitu suatu bangunan yang memiliki banyak bagian namun satu kesatuan, digunakan sebagai hunian yang terpisah dan dimiliki orang-orang – perorangan.

Dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun didefinisikan sebagai berikut :

“Bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah Horizontal dan Vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah demikian untuk hunian, yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama” dan “benda bersama<sup>32</sup>”.

Orang Belanda biasa menyebut Apartemen atau biasa disebut dengan “*Appartemen*” atau “*Apartemen*”, sedangkan orang Inggris menyebutnya “*Apartemen*”. Atau dalam bahasa nasional kita biasa juga disebut dengan tempat kediaman, berupa kamar, ruangan atau bilik atau flat atau *flatgebouw*. Pada dasarnya tidak terdapat perbedaan antara rumah susun dengan apartemen yaitu adalah rumah bertingkat yang dimiliki secara bersama dan bagian atau satuan rumah yang dapat dimiliki secara terpisah.

#### **2.4.2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Dalam Buku Urip Santoso mengatakan bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang – Undang No. 20 Tahun 2011, satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan memiliki sarana penghubung ke jalan utama.

---

dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Pada rumah susun juga terdapat hak bersama, yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

<sup>32</sup> Ibid

Dalam buku tersebut juga mengatakan menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama, benda bersama, dan tanah bersama<sup>33</sup>.

Dengan Kata Lain Bangunan Rumah Susun berdiri di atas hak atas tanah tertentu, Hak atas tanah inilah yang dimiliki dan dikuasai secara bersama – sama oleh para pemilik satuan rumah susun, dasar Kepemilikannya tersebut telah diatur pada Pasal 4 Ayat (1) Undang – Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :

“Atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adaya bermacam – macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang lain serta badan hukum<sup>34</sup>”.

## **2.5. Penerbitan Sertifikat Atas Satuan Rumah Susun**

### **2.5.1. Cara Penerbitan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

#### **1. Proses Pertelaan**

Dalam penerbitan sertifikat satuan rumah susun pihak Developer terlebih dahulu melakukan Pertelaan. Pertelaan sendiri merupakan suatu penunjukan batas masing – masing satuan rumah susun (unit/lot), bagian bersama, benda bersama, tanah bersama beserta nilai perbandingan proporsionalnya dalam bentuk gambar dan uraian.

---

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenadamedia, 2012, hal 302*

<sup>34</sup> Undang – Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 Pasal 4 Ayat 1 Menyatakan bahwa : Atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adaya bermacam – macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang lain serta badan hukum.

Pertelaan selalu dibuat oleh Developer guna disahkan oleh instansi yang berwenang.

Secara umum proses pengesahan pertelaan (*detail of devision*) biasanya berlangsung dengan seperti berikut :

- 1) Developer atau Developer mengajukan permohonan secara tertulis melalui kepada kantor wilayah Badan Peratanahan Nasional (BPN) Kepada Gubernur atau Kepala Daerah setempat.
- 2) Berkas permohonan itu biasanya dilampiri dengan:
  - a) Pertelaan rumah susun yang bersangkutan;
  - b) Izin mendirikan Bangunan;
  - c) Salinan sertifikat tanah bersama.
- 3) Setelah semua berkas tersebut lengkap Badan Pertanahan Nasional mengundang instansi terkait untuk membahas permohonan pertelaan.

Berdasarkan penelitian instansi terkait tersebutlah disusun surat keputusan pengesahan Pertelaan yang akan diajukan kepada Pemerintah Daerah untuk dilakukan penandatanganan pengesahan.

## **2. Pengesahan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun**

Seperti pertelaan rumah susun, dalam akta pemisahan rumah susun juga harus melalui suatu proses, yaitu proses pengesahan akta itu dan akta itu merupakan syarat yang wajib bagi pihak Developer .

## **3. Pendaftaran Akta Pemisahan**

Pendaftaran akta pemisahan rumah susun/ kondominium menjadi satuan – satuan rumah susun pada kantor pertanahan merupakan syarat terjadinya hak milik atas satuan rumah susun. Adapun maksud dari pendaftaran ini untuk memenuhi syarat publisitas buku tanah hak milik atas satuan rumah susun. Pembuatan buku tanahnya sebanyak satuan rumah susun yang tercantum di dalam akta pemisahan tersebut.

Sebagai tanda bukti Hak, maka dikeluarkan Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun yang terdiri atas hal – hal sebagai berikut:

- 1) Salinan buku tanah;
- 2) Salinan surat ukur tanah bersama;
- 3) Gambar denag satuan rumah susun;
- 4) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana tercantum dalam buku tanah.

#### **4. Penerbitan Sertifikat Satuan Rumah Susun**

Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun memiliki tujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun.

Pengaturan mengenai penerbitan ini telah diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989, adapun dasar dalam penerbitan ini adalah keterangan / data yang tertera pada akta pemisahan yang tentunya sudah disahkan oleh pemerintah daerah setempat.

Setiap hak milik atas satuan rumah susun akan dibukukan dalam suatu buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, barulah setelah itu diterbitkan sertifikatnya<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> Imam Kuswahyono, *Op cit* hlm 41.

