

BAB IV

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIMILKI PENGHUNI APARTEMEN KC

4.1 Sahnya Perjanjian Yang Menunjukkan Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjamin terpenuhinya hak pemilik satuan rumah susun.

Fenomena yang berkembang di masyarakat pada saat ini yaitu menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk mendahului transaksi jual beli atas suatu obyek bukanlah hal yang baru, hal ini menimbulkan fenomena dimana terjadi ketidak seimbangan kedudukan antara calon pembeli dan si penjual atau dengan kata lain fenomena ini menempatkan pembeli didalam kedudukan hukum yang lemah karena calon pembeli atau pembeli tidaklah mendapatkan kepastian hukum akan obyek yang dia beli apakah akan terjadi peralihan hak atau tidak.

Perjanjian jual beli dapat dikatakan merupakan perjanjian timbal balik yang di dalamnya terdapat janji dari si penjual kepada si pembeli¹. Unsur pokok di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah barang dan harga dan sesuai asas konsensualisme yang terdapat di dalam hukum perjanjian di dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah dapat dikatakan lahir ketika pada saat detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga².

¹ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti Teori, Contoh, dan Aplikasi*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, Hal. 55

² Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hal. 2.

Sahnya Perjanjian yang menunjukkan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai dengan pasal 1339 KUHPerdata³, dalam perjanjian yang telah ditandatangani tersebut pihak Developer tidak hanya menjalankan kewajiban yang terdapat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli saja tetapi juga menjalankan apa-apa yang telah mereka sebutkan diawal saat mereka menawarkan unit satuan rumah susun.

Kesepakatan yang telah terjadi dan ditandatangani dan berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya dilaksanakan sebaik mungkin, dengan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memiliki kekuatan hukum yang diawalin dengan kata sepakat dan semua syarat sahnya perjanjian terpenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata⁴ maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut memiliki kekuatan hukum bagi mereka yang membuatnya.

4.1.1 Akibat Hukum Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki oleh penghuni Dengan adanya asas konsesualisme maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat diantara para pihak dalam hal ini pihak pembeli dan pihak Developer adalah bersifat mengikat atau menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Sifat ini kembali ditegaskan pada pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua

³ Pasal 1339 KUHPerdata menyatakan bahwa : ‘suatu 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”.

⁴ Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa : “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; (4) suatu sebab yang halal.

belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat pembeli dengan Developer satuan rumah susun Pada Pasal 16 membahas tentang Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun yang akan didapat oleh para pembeli setelah sebelumnya para pembeli melakukan penandatanganan Akta Jual Beli di depan Pejabat berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah Rumah Susun selesai dibangun⁵. Kenyataan di lapangan adalah pembangunan satuan rumah susun telah selesai dibangun bahkan pihak Developer satuan rumah susun melakukan penambahan-penambahan bangunan yang sebelumnya tidak ada di rancangan pembangunan superblok ini seharusnya dengan melihat secara kasat mata dan menarik kembali kepada Perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya yang menjadi Undang-Undang yang mengikat oleh kedua belah pihak untuk Akta Jual Beli dan sertifikat atas satuan rumah susun sudah dapat dilakukan proses penandatanganan dan penyerahan kepada si pembeli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen KC ditandatangani oleh Developer dan pembeli satuan rumah susun sebagai pernyataan kesepakatan para pihak, hal ini seperti yang diungkapkan oleh Tuan Hr Head Legal KC bahwa :

“Begitu pembeli satuan rumah susun melakukan pembayaran *Down Payment* untuk unit yang mereka pesan kami selaku pihak Developer akan meminta pihak pembeli satuan rumah susun untuk melengkapi berkas dan hal yang sama juga kami lakukan untuk mempersiapkan

⁵ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Green Place Apartemen antara Developer dan Pembeli Satuan Rumah Susun Nomor : 00001356, tanggal 27/09/2009.

penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli , Begitu Pihak Pembeli satuan rumah susun telah melengkapi semua berkas yang kami minta, kami akan menjadwalkan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ⁶”.

Dilakukannya penandatngan Perjanjian Jual Beli ini oleh kedua belah pihak ini yang merupakan suatu kesepakatan diantara pembeli dan penjual satuan rumah susun pada saat itu juga menimbulkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.

Penandatanganan Perjajian tersebut juga tidak selamanya berjalan mulus banyak diantara pembeli satuan rumah satuan rumah susun justru tidak memahami hak – hak apa saja yang akan mereka dapatkan dengan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli .

Dapat dikatakan demikian karena pembeli yang kurang memahami mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah mereka tanda tangani dalam pembelian satuan rumah susun ini dapat dikatakan hanyalah bermodalkan rasa kepercayaan saja kepada pihak Developer kepercayaan mereka inilah yang dimanfaatkan oleh pihak Developer satuan rumah susun.

Menurut Pemilik satuan rumah susun pada saat proses wawancara berlangsung mereka menyatakan bahwa :

“kami berani untuk membeli satuan rumah susun di lokasi tersebut pada saat kondisi proyek baru berupa tanah kerukan saja dikarenakan kami memiliki kepercayaan yang besar kepada Developer satuan rumah susun yang sudah memiliki nama besar serta telah lama malang melintang di dunia bisnis property⁷”.

⁶ Wawancara dengan Tuan Hr, Head Legal KC, pada tanggal 12 Mei 2017, pukul 14.00 WIB, data primer telah diolah.

⁷ Wawancara dengan tuan Sr, pemilik satuan rumah susun, pada tanggal 5 Mei 2017, pukul 20.00 WIB, data primer telah diolah.

Kepercayaan yang terlampau besar itu tidaklah disadari para pembeli satuan rumah susun bahwa akan menimbulkan suatu masalah hal ini dapat kita lihat dari kejadian hingga kini belum juga ditandatangani maupun terbitnya sertifikat atas satuan rumah susun yang mereka miliki.

4.1.2 Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki oleh penghuni satuan rumah susun adalah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya, oleh sebab itu apapun isi yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu harus di penuhi oleh kedua belah pihak.

Bila dikaitkan dengan Teori Perjanjian maka kita dapat memfokuskannya kepada asas konsensualisme maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat diantara para pihak dalam hal ini pihak pembeli dan pihak penjual (Developer) adalah bersifat mengikat atau menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Sifat ini kembali ditegaskan pada pasal 1458 KUHPerdara⁸.

Menurut asas ini perjanjian sudah terjadi dengan adanya kesepakatan saja dari para pihak yang membuatnya tetapi bila perjanjian itu ingin dikatakan yang perjanjian formil maka perjanjian itu tidak saja didasarkan pada adanya kesepakatan saja, tetapi juga oleh peraturan perundang-undangan juga mensyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah dimata hukum. Misalnya bentuk dari

⁸ Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa : “ jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar”

formalitas akta tersebut, karena akta perjanjian tersebut akan menjadi suatu undang-undang yang mengikat untuk kedua belah pihak yang wajib dipatuhi.

Perjanjian sendiri terjadi atau akan terjadi apabila persyaratan dari perjanjian itu sudah terpenuhi, sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara, adapun bunyi dari pasal tersebut salah satunya adalah sepakat mereka yang mengikatkan diri, jadi dengan diadakan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka para pihak sudah “sepakat”.

Menurut Pemilik Satuan Rumah Susun yang telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah ditandatangani sebelumnya antara pemilik satuan rumah susun dengan pihak Developer yang berbentuk perjanjian bawah tangan dan tidak dilakukan di hadapan notaris dapat dikatakan tidak memenuhi syarat sahnya dari suatu perjanjian yaitu “terang” hal ini sejalan dengan yang diungkapkan oleh para pembeli satuan rumah susun.

“saat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kami tidak memahami apa saja yang telah diperjanjikan di dalam perjanjian tersebut dan kami tidak mengetahui apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kami tanda tangani dapat memberikan kepastian hukum akan terpenuhinya hak-hak kami dalam memiliki sertifikat satuan rumah susun setelah semua kewajiban kami selaku pembeli kami lakukan⁹”.

Menurut Para pemilik satuan rumah susun yang tidak memahami tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sebelumnya telah mereka tandatangani mengaku :

⁹ Wawancara dengan Tuan FI, pemilik satuan rumah susun pada tanggal 9 Mei 2017, Pukul 14.00 WIB, data primer telah diolah.

“Penandatanganan Perjanjian tersebut karena mereka percaya kepada Developer yang sudah memiliki nama besar dan dianggap sudah sangat ahli dalam pembangunan superblock bukan hanya terhadap kualitas dari bangunan yang selama ini menjadi proyek mereka tapi juga mengenai pemenuhan administratif secara tepat waktu seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya secara lisan maupun sesuai dengan yang telah ditandatangani dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli¹⁰”.

Hal faktor kepercayaan yang luar bisa ditambah dengan tidak pahamnya akan hukum mengakibatkan kesalahan fatal di kemudian hari, dimana para pemilik satuan rumah susun tidak menyadari bahawa terdapat banyak pelanggaran yang terjadi pada saat sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan pada saat berjalannya proses pengerjaan pembangunan satuan rumah susun sehingga terhambatnya atau tidak juga terpenuhinya kewajiban dari Developer satuan rumah susun untuk menerbitkan sertifikat satuan rumah susun.

Teori perlindungan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani oleh calon pembeli atau pembeli satuan rumah susun dengan Developer satuan rumah susun yang diterapkan adalah perlindungan yang bersifat represif, teori yang dikemukakan oleh Philipus M Hadjon¹¹ yaitu kepada rakyat diberikan kesempatan dapat mengajukan keberatan yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara para pihak yang terlibat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Prinsip-Prinsip perlindungan Hukum di Indonesia sendiri berpijak kepada Pancasila yang berlaku sebagai ideologi dan dasar falsafah negara

¹⁰ Wawancara dengan Nyonya DI, pemilik satuan rumah susun pada tanggal 9 Mei 2017, Pukul 14.00 WIB, data primer telah diolah.

¹¹ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, Peradaban, Cetakan Pertama, 2007.

ini. Karena berpijak Pada Pancasila dimana di dalam Pancasila terdapat sila yang berbunyi “Keadilan Bagi Seluruh Rakyat Indonesia” berdasarkan sila ini pentinglah kita perhatikan dan tekankan pentingnya sebuah keadilan, bila kita tarik falsafah Pancasila ini kedalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun haruslah mementingkan keadilan bagi kedua belah pihak dimana pihak pembeli satuan rumah susun mendapatkan hal-hal yang menjadi hak mereka serta menjalankan kewajiban mereka begitu juga dengan pihak Developer yang menjalankan hak serta kewajiban mereka¹².

Dalam memberikan perlindungan hukum yang bersifat Represif juga KUHPerduta mengambil peranan yaitu diatur dalam pasal 1338 KUHPerduta¹³ saat terjadi sengketa dan di bawa ke pengadilan maka ketentuan tersebut dapat dijadikan dasar untuk perlindungan hukumnya karena calon pembeli sudah beretiket baik yang telah membuat perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berkaitan dengan permasalahan hukum ini maka perlu kita mempelajari lebih dalam mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terutama pihak pembeli yang memiliki posisi sangat lemah di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli khusus untuk bangunan yang di dalamnya mendasar pada KUHPerduta adalah suatu yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

¹² Ibid, Hal. 18

¹³ Pasal 1338 KUHPerduta menyatakan bahwa : “semua janji yang dibuat dalam suatu perjanjian, harus diartikan dalam hubungan satu sama lain; tiap janji harus ditafsirkan dalam rangka perjanjian seluruhnya”.

walaupun mengikat dan memiliki kekuatan hukum tetapi perjanjian ini tidak memberikan jaminan dan kepastian hukum kepada pembeli karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak sesuai dengan aturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Para Pemilik Satuan Rumah Susun yang telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki opini atau opini mereka sebagai pembeli digiring untuk mempercayai hal tersebut sehingga mereka memiliki opini bahwa dengan hanya menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli seolah-olah jual beli atas satuan rumah susun tersebut sudah sah secara hukum dan dapat memberikan kepastian hukum kepada si pembeli satuan rumah susun bahwa pihak pengelola akan segera mengurus status kepemilikan satuan rumah susun mereka. Jadi karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah ditandatangani dan berlaku sebagai undang-undang yang sudah seharusnya menjadi acuan kepada kedua belah pihak maka sudah seharusnya perjanjian tersebut menjamin bahwa pihak kedua atau pembeli satuan rumah susun mendapatkan haknya untuk memiliki sertifikat satuan rumah susun secara tepat waktu atau pada saat setelah mereka memenuhi kewajiban yang telah dibebankan kepada pihak pembeli satuan rumah susun.