



**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS
SATUAN RUMAH SUSUN
(Studi Kasus Nomer 101/PDT.SUS-PKPU/2020/PN.Niaga.JKT.PST.)**

Muhammad Fandi Asnan*, Nur Adhim, Mira Novana Ardani
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: mfandiasnan@gmail.com

Abstrak

PPJB memiliki peran penting sebagai pendahuluan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB dapat mempermudah para pihak untuk bertransaksi meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah hal ini di karenakan peralihan hak atas tanah harus menggunakan AJB dan PPJB disini hanya sebagai upaya permulaan untuk mendapatkan AJB. PPJB disini berfungsi sebagai pengikat penjual dan pembeli yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli property seringkali kasus-kasus hukum yang berkaitan dengan pemasaran dan penjualan rumah susun sedikit banyak menimbulkan banyak pertanyaan bagi masyarakat terutama yang berhubungan dengan penyelesaian masalah hukumnya. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui dan menganalisis proses jual beli Apartemen Metropolitan Park sesuai dengan undang-undang yang berlaku saat ini dan mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap pelaksanaan putusan Nomor 101/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses jual beli Apartemen Metropolitan Park sesuai dengan undang-undang yang berlaku saat ini Berdasar Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara dan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan kemudian implikasi yuridis terhadap pelaksanaan putusan Nomor 101/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 015/SKI/PPJB/X/2015, tanggal 07 Oktober 2015, PPJB Nomor 016/SKI/PPJB/X 2015, tanggal 07 Oktober 2015 dan PPJB Nomor 181/SKI/PPJB/XII/2015, tanggal 17 Desember 2015 maka ada kewajiban dari Termohon PKPU untuk menyelesaikan unit Satuan Rumah Susun yang dibeli oleh Para Pemohon PKPU yang untuk selanjutnya menyerahkan- nya kepada Para Pemohon PKPU, sehingga menurut Majelis penyerahan unit Satuan Rumah Susun dari Termohon PKPU kepada Para Pemohon PKPU inilah yang bisa dituntut oleh Para Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU.

Kata Kunci : Perjanjian, Perjanjian Jual Beli, Satuan Rumah Susun

Abstract

PPJB has an important role as a prelude to AJB. With the PPJB it can make it easier for the parties to carry out transactions even though in practice at the time of signing the PPJB there has been no transfer of land rights this is because the transfer of land rights must use AJB and PPJB here only as an initial effort to get AJB. PPJB here functions as a binder for sellers and buyers, which are generally carried out by developers in order to make it easier to transact the sale and purchase of property, often legal cases related to the marketing and sale of flats raise a lot of questions for the public, especially those related to the settlement of legal problems. . The purpose of this study is to identify and analyze the process of buying and selling Metropolitan Park Apartments in accordance with the current law and to find out and analyze the juridical implications of the implementation of Decision Number 101/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. The results show that the process of buying and selling Metropolitan Park Apartments is in accordance with the current law. Based on Article 17 of Law Number 20 of 2011, flats can only be built on land with ownership rights, building rights or use rights on state land. and the right to use the building above the management right, then the juridical implications for the implementation of the decision Number 101/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. In accordance with the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) Number 015/SKI/PPJB/X/2015, dated 07 October 2015, PPJB Number 016/SKI/PPJB/X



2015, dated 07 October 2015 and PPJB Number 181/SKI/PPJB/XII /2015, dated December 17, 2015 then there is an obligation from the PKPU Respondent to complete the apartment units purchased by the PKPU Applicants which will then be handed over to the PKPU Applicants, so that according to the Assembly the submission of the Flat Units from the PKPU Respondents to the Petitioners This PKPU can be sued by the PKPU Petitioners to the PKPU Respondent.

Keywords: *Agreement, Sale and Purchase Agreement, Flat Unit*

1. PENDAHULUAN

Meningkatnya jumlah penduduk atau kepadatan penduduk di kota-kota besar mempengaruhi kebutuhan akan tempat tinggal bagi penduduk setempat. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan perumahan oleh masyarakat yang semakin meningkat, jumlah bidang tanah yang dapat digunakan sebagai perumahan atau ruang hidup juga semakin berkurang. Oleh karena itu, karena kepadatan penduduk yang tinggi di Jakarta, maka banyak bermunculan apartemen baru atau yang sedang berkembang, atau bisa juga disebut apartemen yang diperuntukkan bagi masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal.

“Dengan adanya apartemen dapat mengatasi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dalam kondisi minimnya lahan hunian di daerah perkotaan. Sudikno Mertokusuo menyatakan bahwa tata guna lahan adalah rangkaian kegiatan penataan peruntukan, penggunaan tanah secara berencana dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional”¹.

Siswono Judohusodo menyatakan bahwa “pembangunan rumah susun di kota besar adalah kecenderungan masa depan yang tidak dapat di hindari, yang memang perlu dimasyarakatkan, dan perlu ada penyesuaian-penyesuaian pada budaya-budaya yang ada pada masyarakat Indonesia”².

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) bahwa apartemen atau rumah susun adalah;

“adalah 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-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Dengan kata lain, apartemen adalah bangunan bertingkat yang terletak di lingkungan yang terdiri dari beberapa bagian, seperti fasilitas bersama, tanah bersama, dan bagian yang dibagi menjadi area perumahan. Menurut Urip Santoso, apartemen adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang secara fungsional terbagi menjadi beberapa bagian, baik secara horizontal maupun vertikal, dan masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013. hlm. 246

² Siswono Judohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL, Unit Percetakan Bharekerta, Jakarta

untuk perumahan. dilengkapi dengan bagian bersama, fasilitas bersama, dan tanah bersama³.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Metropolitan Park dibuat untuk menutup para pihak dalam pembelian dan bersifat sementara. Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga mengatur bahwa penjual setuju untuk menjual kepada calon pembeli, disertai dengan uang muka yang disepakati untuk uang muka, karena penjualan dianggap telah terjadi ketika penjualan tercapai antara kedua belah pihak. Kesepakatan tentang pembelian dan harga. Kontrak menentukan subjek perikatan, objek perikatan, hak dan kewajiban para pihak, perjanjian penyelesaian jika terjadi masalah, dll.

PPJB memiliki peran penting sebagai pendahuluan dari AJB. Transaksi antara para pihak dengan PPJB dapat difasilitasi, meskipun tidak ada pengalihan hak atas tanah pada saat penandatanganan PPJB, karena pengalihan hak atas tanah di sini hanya boleh digunakan pada awalnya oleh AJB dan PPJB upaya untuk mendapatkan AJB. PPJB disini berperan sebagai pengikat penjual dan pembeli yang umumnya dilakukan oleh pengembang untuk mempermudah transaksi properti, dan seringkali gugatan terkait pemasaran dan penjualan apartemen menimbulkan banyak pertanyaan bagi masyarakat khususnya yang berhubungan dengan masalah hukum. Dalam beberapa kasus, baik di media elektronik maupun di media cetak, sarana hukum yang digunakan selalu berupa penegakan hukum pidana. Sebagai contoh sebuah karya yang akan dianalisis oleh penulis, yaitu dalam pengambilan keputusan dalam hal ini terdapat kendala dalam jual beli apartemen bernama "Apartemen Metropolitan Park" yang berlokasi di Perum Telaga Mas, Pasar Bersih B No: 1 RT. 005 RW. 011 Harapan Baru, Bekasi Utara, Indonesia. Pemohon PKPU I RUDI HARIYONO dan Pemohon PKPU II BERTA ROSITA, PPJB dan PKPU sesuai kesepakatan dengan responden diberi kesempatan untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar seluruh penjualan dan pembelian apartemen. 90 (sembilan puluh) adalah hari kalender dan tidak dikenakan sanksi apapun per tanggal 29 Juni 2017. Namun, Selaku termohon PT. PKPU, STARINDO CAPITAL INDONESIA tidak menyerahkan unit dalam jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian 90 (sembilan puluh) hari. Selain, Termohon PKPU diberikan kesempatan kedua untuk menyediakan tempat tinggal dalam jangka waktu 6 (enam) bulan, dan atas keterlambatan pemohon PKPU dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan. peristiwa dihitung dari harga satuan perumahan. Dibayar lunas oleh pemohon PKPU, yaitu antara tanggal 30 Juni 2017 sampai dengan 30 Desember 2017. Namun, sebelum pengajuan permohonan PKPU ini, PKPU tidak bertanggung jawab atas penyerahan unit rumah kepada kreditur lain atas nama Yuliati.. maka dengan adanya kasus tersebut maka penulis ingin melakukan penelitian dengan judul "**Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomor 101/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)**"

selanjutnya akan dibahas dua permasalahan pokok, yaitu sebagai berikut :

³ Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, hlm. 53



1. Bagaimana proses jual beli Apartemen Metropolitan Park sesuai dengan undang-undang yang berlaku saat ini?
2. Bagaimana implikasi yuridis terhadap pelaksanaan putusan Nomor 101/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.?

A. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu hal yang penting bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁴ Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, penelitian harus dilakukan secara ilmiah dengan karakter penggunaan metode ilmiah tertentu.⁵ Dalam penelitian ini digunakan beberapa metodologi penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis Normatif*. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro metode pendekatan *Yuridis Normatif* yaitu pendekatan yang meneliti dengan data sekunder atau dengan kata lain meneliti kaidah hukum yang tercantum dalam Peraturan Perundang-undangan.⁶

Dalam penelitian ini peneliti akan mengkaji dan menganalisis prosedur Jual beli satuan unit apartemen berdasarkan peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, dan artikel mengenai Jual beli satuan unit apartemen.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Menurut Roni Hanitijo Sumitro, deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan melukiskan tentang hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.⁷ Sedangkan menurut Nazir tujuan metode deskriptif untuk membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.⁸

Adapun analisis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah menyelidiki terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Menurut Suteki menyatakan :

“Data sekunder yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (akarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hal. 1.

⁵ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hal. 14.

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetr*. Jakarta : GHlm..ia Indonesia. 1990. hal. 10.

⁷ *Ibid*, hal. 35.

⁸ Mohlm. Nazir. *Metode Penelitian*. Jakarta: GHlm..ia. 1998. hal. 63.

yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial. Misal: buku-buku teks, jurnal, makalah, dan lain sebagainya.”⁹

Data sekunder dalam penelitian ini meliputi :

1. Bahan hukum primer yakni bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, mencakup peraturan perundang-undangan terkait. Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini adalah :
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
 - c. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun,
 - d. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2008 tentang Bangunan Gedung,
 - e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
 - f. Peraturan Pemerintah 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun,
 - g. Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah,
 - h. Peraturan Pemerintah 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Bangunan Gedung

2. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses dan Implikasi Jual Beli Apartemen Metropolitan Park Sesuai Dengan Undang-Undang Yang Berlaku Saat Ini

Bangunan hunian bertingkat yang saat ini sedang tumbuh dan berkembang, dewasa ini masyarakat lebih mengenal berbagai fasilitas yang ada di gedung bertingkat tersebut, yang disebut dengan apartemen atau Condotel (Kondominium dan Hotel). Dengan berkembangnya potensi perdagangan real estate di dalam dan di sekitar Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pengembang menggunakan istilah gedung bertingkat dengan Condotel atau Apartel untuk menghadirkan kepada masyarakat, apartemen yang dapat meningkatkan nilai jual propertinya. Apapun istilah gedung bertingkat, jika berdasarkan peraturan perundang-undangan di negara kita (UU Perumahan No. 20 Tahun 2011, Pasal (1))

Pembelian dan penjualan apartemen yang belum selesai meningkat, dan pembelian dan penjualan apartemen tidak terjadi ketika apartemen masih dalam tahap perencanaan. Pembelian dan penjualan apartemen tersebut dilakukan dengan cara pre-order pembelian unit yang ditentukan dalam perjanjian awal atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau lebih dikenal dengan istilah PPJB. Untuk memastikan kepentingan penjual (perusahaan pengembang perumahan dan pemukiman) / "Pembangun" dan pembeli apartemen di masa depan / "Pesanan", diperlukan perjanjian khusus tentang instruksi pembelian dan penjualan apartemen. Pengaturan jual beli rumah susun berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan

⁹ Suteki dan Galang Taufani. *Op.Cit.*. hal. 215.



Negara Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 (1994 “Keputusan Menteri Perumahan Negara 11/1994”).¹⁰

Dalam rangka melakukan transaksi jual beli apartemen, pengembang umumnya menggunakan jasa Notaris-PPAT, Notaris-PPAT hanya memberikan legalisasi atau membukanya dalam bentuk dokumen ikatan hukum. memberikan nasihat hukum tentang masalah-masalah yang diperlukan oleh badan hukum yang melakukan operasi pembelian dan penjualan perumahan / perumahan, serta apartemen / rumah susun yang membutuhkan jasa notaris.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perumahan dapat diikuti dari undang-undang, peraturan negara, dan Peraturan Menteri dengan urutan sebagai berikut: Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985. UU Perumahan No. 20/2011, UU tentang Bangunan Gedung No. 38 Tahun 2008 dan UU Pertanahan dan Permukiman Tahun 2011. Peraturan Pemerintah tersebut antara lain: Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Perumahan, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Guna Bangunan, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Penegakan Aturan Undang-Undang Bangunan Gedung. Dalam hal ini, perseorangan dapat mengajukan permohonan ke Kementerian Perumahan dengan acuan peraturan sebagai berikut :

a. Kementerian Umum (PU)

- 1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Perumahan
- 2) Direktorat Menteri Pekerjaan Umum No. 30/PRT/2006 tentang Petunjuk Teknis Bangunan dan Fasilitas Lingkungan dan Aksesibilitas
- 3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Petunjuk Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana.

b. Kementerian Perumahan

- 1) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Cara Pembentukan PPPSRS.
- 2) Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/BPK4N/1994 tentang Tata Tertib Jual Beli Rumah.
- 3) Keputusan Menteri Perumahan Negara Nomor 06/KPTS/BPK4N/1995 tentang Instruksi Pendirian AD/ART PPPSRS.

c. Menteri Keuangan

- 1) Peraturan Perubahan Ketiga Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 103/PMK.03/2009 dan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 . Kendaraan bermotor yang dikenakan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- 2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 113/PMK.03/2014 (tentang apartemen bukan PPN)
- 3) Surat Bulat Dirjen Pajak tentang “Perlakuan Pajak” kepada Serikat Penghuni dari apartemen “STRATA TITLE” - 01 / PJ.33/1998

d. Kementerian Dalam Negeri

¹⁰Helen Taurusia SH, <http://termohon.Hukumproperti.com/2010/12/14/pedoman-perikatan-jual-belisatuan-rumah-susun-berdasarkan-Keputusan-Menteri-Perumahan-Rakyat-11-tahun-1994/>, diperoleh 10 Februari 2021



- 1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.
- 2) Instruksi Menteri Perumahan Rakyat tentang Pengembangan Peraturan Daerah Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 1992
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Tahun 2007 tentang Petunjuk Perizinan dan Pembinaan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkotaan Nomor 74.
- 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Prasarana, Rekomendasi dan Tata Tertib Permukiman dan Permukiman di Daerah.
- e. BPN (Kementerian Pertanian dan Penataan Ruang)
 - 1) Peraturan tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian dan Pendaftaran Dokumen Peruntukan Rumah Susun Nomor 2 Tahun 1989 dari Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia.
 - 2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia tentang Penyusunan Buku Tanah Nomor 4 Tahun 1989 dan Bentuk serta Tata Cara Penerbitan SHMSRS.

Menurut Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun hanya dapat dibangun di dalam kawasan yang bangunannya mempunyai hak milik (milik developer) dan hak guna bangunan (milik penghuni apartemen). Rumah susun dapat dimiliki baik oleh orang perseorangan maupun badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, dan pemerintah memberikan bukti kepemilikan yang dapat dipercaya sebagai bukti kepemilikan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada pemilik rumah susun.

Tujuan pembangunan rumah susun seperti yang tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ialah: (a) Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya; (b) Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan; (c) mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh; (d) mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif; (e) memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR; (e) memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun; (f) menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan (g) memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Berdasarkan Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun



yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi MBR serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih ketat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan (dengan Sertipikat Laik Fungsi) untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun (Sarusun) tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, karena secara keseluruhan merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.

Segala dan semua yang berkenaan dengan aspek hukum transaksi jual beli Rumah Susun/Apartemen itu selalu terkait dengan beberapa hal yang mendahului sebelum dilakukannya transaksi jual beli Rumah Susun/Apartemen tersebut, diantaranya adalah berkenaan dengan izin-izin dari pihak-pihak yang terlibat menurut undang-undang, untuk Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dan sekitarnya tentu melibatkan kepala daerah yaitu Bupati/Walikota dengan dinas-dinas di daerah seperti, Dinas Pekerjaan Umum/PU/Kimpraswil, bagian hukum, Badan Perencana Pembangunan Daerah/BAPPEDA, serta instansi lain yang terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Kantor Pertanahannya, Balai Lingkungan Hidup (BLH) dan seterusnya yang memberikan dan mengatur berbagai perizinan baik itu mengenai perizinan lokasi (*Advice Planning, Site Plan, Izin Prinsip*) maupun perizinan pembangunan menyangkut AMDAL, IMB, serta perizinan untuk penjualan termasuk di dalamnya NPWP, SIUP, TDP, HO, dan hal lain yang semestinya diikuti sesuai regulasi yang ada di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dan sekitarnya.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang pada Pasal 39 undang undang tersebut mengatur tanggungjawab mengenai pembangunan rumah susun yang didelegasikan kepada Pemerintah Daerah, dimana berdasarkan Pasal 40 undang-undang tersebut dalam melaksanakan tanggungjawab seperti dimaksud Pasal 39 undang-undang di atas Pemerintah Daerah menugasi dan membentuk lembaga/badan yang menangani pembangunan rumah susun sesuai ketentuan perundangan.

Berdasarkan Undang-Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada Pasal 39 ayat (1) menyebutkan pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertipikat laik fungsi kepada Bupati/Walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB, sehingga kewenangan untuk memberikan segala dan semua perijinan tentang hal dimaksud menjadi kewenangan Pemerintah Kota/Kabupaten (sebagaimana pula



diatur dalam Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan tentang transaksi jual beli Rumah Susun/Apartemen sebelum pembangunan dilaksanakan dapat dilakukan dihadapan Notaris melalui PPJB yang berdasar Pasal 43 undang-undang Rumah Susun harus memenuhi ketentuan sebagai berikut: jika PPJB dibuat sebelum Rumah Susun di bangun dapat dibuat dihadapan Notaris setelah memenuhi persyaratan kepastian atas : Status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum dan sudah dibangun paling sedikit 20 % dari seluruh luasan lantai.

Terhadap transaksi Rumah Susun ada ketentuan larangan sebagaimana diatur pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 97 yang mengatur tentang setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajiban untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) dan Pasal 98 mengatur pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan, atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2). Sedangkan mengenai ketentuan pidananya diatur pada Pasal 109 yang menyatakan setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp. 20.000.000.000 (dua puluh miliar rupiah) dan Pasal 110 yang menyebutkan pelaku pembangunan yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan, atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000.000 (empat miliar rupiah).

Jadi, ketentuan-ketentuan di atas oleh pelaku pembangunan (developer) dapat dikenakan ancaman hukuman pidana penjara 4 tahun dan denda Rp. 4.000.000.000,00 serta hal yang diperjanjikan yaitu kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain lokasi rusun, bentuk sarusun, spesifikasi bangunan, harga sarusun, fasilitas lain serta waktu serah terima sarusun, sedangkan berdasarkan Pasal 44 Undang - Undang Rusun untuk proses jual beli yang dilakukan setelah pembangunan Rumah Susun selesai (bila telah terbit sertifikat laik fungsi dan SHMSRS ata SKBG sarusun) dilakukan melalui Akta Jual Beli dihadapan PPAT (untuk SHMSRS) dan Notaris untuk SKBG sebagai bukti peralihan hak.

B. Dampak Hukum Penegakan Putusan.101 / Pdt-Sus-PKPU / 2020 / PN.Niaga.Jkt.Pst

1. Terhadap Para pihak

101/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst Sehubungan dengan Permohonan Keputusan Nomor. Pihak-pihak yang terlibat dalam kasus ini adalah:

- a) **RUDI HARIYONO** : Warga Negara Indonesia, Nomor KTP: 32750051701630007, alamat Jln Bina Sarana N0.27, RT.010 RW. 008



Pengasinan, Rawalumbu, Bekasi, Jawa Barat,; Setelah itu: Pemohon PKPU I;

- b) **BERTA ROSITA** : Warga Negara Indonesia, Nomor KT2P: 3175074302840007, alamat Kp Sumur Nomor 24 RT.007 / 010, Klender, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta; Selanjutnya: Pemohon PKPU II; Pelamar PKPU (Pemohon PKPU I dan Pelamar PKPU II) diperbolehkan:

Andro B. Raja Simanjuntak, S. TERMOHON., M. TERMOHON., Mahendro Sihombing, S. TERMOHON. Dan Muhammad Hasbullah Nuri, S. TERMOHON. - Pengacara dan Penasihat Hukum pada Firma Hukum Andro Simanjuntak & Associates yang beralamat di Kantor Mitra Matraman, Jl. Matraman Raya No. 148, Blok D-8, Jakarta Timur, 13150, sesuai dengan surat kuasa khusus tertanggal 15 April 2020

PT. STARINDO CAPITAL INDONESIA: Dibangun sesuai dengan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat Gedung Tomang Tol Lantai Tiga, Jl. Arjuna Edisi 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut: penanggung jawab PKPU;

- a. **Alasan Mengajukan Permohonan PKPU Dan Kedudukan Hukum Para pemohon PKPU Serta Hubungan Hukum Antara Para pemohon PKPU Dengan Termohon PKPU**

Termohon PKPU adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Barat, yang anggaran dasarnya sebagaimana dimuat dalam akta tertanggal 20-02- 2013 Nomor 06 yang dibuat oleh Notaris Iryani Indra, SH, berkedudukan di Kotamadya Tangerang dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 26-02-2013 Nomor:AHU-09030.AH.01.01 tahun 2013, dan perubahan terakhir dimuat dalam akta tertanggal 18 Nopember 2013 Nomor 06 yang dibuat oleh Notaris Iryani Indra, SH, berkedudukan di di Kotamadya Tangerang, karenanya Termohon PKPU wajib untuk menaati dan mematuhi setiap ketentuan hukum yang berlaku di Republik Indonesia;

Para pemohon PKPU dan Termohon PKPU terikat hubungan hukum yaitu jual beli satuan rumah susun bernama "Apartemen Metropolitan Park" yang berada di Perum Telaga Mas, Pasar Bersih B No:1 RT. 005 RW. 011 Harapan Baru, Bekasi Utara, Indonesia ("selanjutnya disebut "Satuan Rumah Susun"). Para pemohon PKPU adalah selaku Para Pembeli dan Termohon PKPU adalah selaku Penjual.

Jual beli Satuan Rumah Susun antara Para pemohon PKPU dan Termohon PKPU adalah berdasarkan beberapa perjanjian sebagai berikut:

- a. Pemohon PKPU I dengan Termohon PKPU telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas 2 (dua) Unit Satuan Rumah Susun (Apartemen Metropolitan Park) antara lain:
- i. Unit Apartemen Metropolitan Park, Tower Paris, lantai P-11, Nomor Unit P-36, Type Apartemen 1 Bed Room (studio), Luas Semi Gross 20m2 dengan kode unit P-11-P36 dengan harga jual Rp.183.620.000 (seratus delapan puluh tiga juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) sebagaimana PPJB No: 015/SKI/PPJB/X/2015, tanggal 07 Oktober 2015 ("PPJB No: 15 tanggal 07 Oktober 2015");



- ii. Unit Apartemen Metropolitan Park, Tower Paris, lantai P11, Nomor Unit P-37, Luas Semi Gross 20m² dengan kode unit P-11-P37 dengan harga jual Rp.204.300.000 (dua ratus empat juta tiga ratus ribu rupiah) sebagaimana PPJBNo: 016/SKI/PPJB/X 2015, tanggal 07 Oktober 2015 (“PPJB No: 16 tanggal 07 Oktober 2015”);
- b. Pemohon PKPU II dengan Termohon PKPU telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu Tower Paris, Lantai P05, Nomor Unit P-39, Luas Semi Gross 21,9 m² dengan harga jual Rp. 222.310.000.- (dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) sebagaimana PPJB No: 181/SKI/PPJB/XII/2015, tanggal 17 Desember 2015 (“PPJB No: 181 tanggal 17Desember 2015”)

Unit Apartemen P11-P36 sesuai PPJB Nomor 15 Tanggal 7 Oktober 2015 kepada Termohon PKPU dengan cara pembayaran bertahap sebesar Rp183.620.000 (seratus delapan puluh tiga juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) dengan rincian pembayaran:

Pemohon PKPU I juga telah melakukan kewajiban pembayaran LUNAS unit apartemen P05-P37 sesuai PPJB Nomor16 tanggal 7 Oktober 2015 dengan cara pembayaran bertahap dan total sebesar Rp. 204.300.000,00 (dua ratus empat juta tiga ratus ribu rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

Namun berdasarkan faktanya, pemohon PKPU II telah melakukan kewajiban pembayaran LUNAS unit Apartemen P05-P39 sesuai PPJB Nomor 181 tanggal 17 Desember 2015 tersebut dengan cara pembayaran bertahap dan total sebesar Rp.222.310.000,- (dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus sepuluh ribu Rupiah). Pembayaran bertahap tersebut telah dibayar lunas oleh Pemohon PKPU II dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

Sebagaimana dimaksud Pasal 7 PPJB Nomor 15 tanggal 7 Oktober 2015, PPJB Nomor 16 tanggal 7 Oktober 2015 dan PPJB Nomor 181 tanggal 17 Desember 2015, menyatakan:

Ayat (2):

“Penyerahan satuan unit rumah susun akan mulai dilaksanakan pada tanggal 31 Maret 2017, dengan tidak menutup kemungkinan adanya pertimbangan Pihak Pertama untuk menunda penyerahan satuan rumah Susun sampai dipenuhinya seluruh kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh harga jual beli satuan rumah susun dan biaya-biaya lainnya sesuai ketentuan dalam perjanjian ini”

Pada faktanya para pemohon telah melaksanakan kewajiban dengan melakukan pelunasan seluruh jual beli satuan rumah susun sebagaimana telah disepakati dalam PPJB tersebut di atas.

Ayat (3):

“Oleh karena sesuatu dan lain hal kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana diatur Pasal 13 Perjanjian ini, Pihak Pertama belum dapat menyerahkan satuan rumah susun pada tanggal yang diatur ayat (2) pasal ini, maka pihak pertama diberi kesempatan untuk menyerahkan satuan rumah susun dalam jangka waktu 90



(Sembilan puluh) hari kalender dan tidak dikenakan denda apapun juga. Setelah lewatnya jangka waktu tersebut di atas, maka Pihak Pertama diberi kesempatan kedua untuk menyerahkan satuan rumah susun dalam jangka waktu 6 (enam) bulanan mulai dikenakan sanksi membayar denda kepada Pihak Kedua sebesar 1 % (satu persen) per bulan atas keterlambatan yang terjadi yang dihitung dari pembelian satuan rumah susun yang telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua. Denda tersebut akan dibayar pada saat serah terima satuan rumah susun, dengan ketentuan Pihak Kedua tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajiban dan atau tidak ada tunggakan kewajiban seperti yang diatur dalam perjanjian ini dan tidak membatalkan perjanjian ini, sebagai pengecualian dari ketentuan di atas, apabila keterlambatan tersebut berkenaan dengan pemasangan instalasi telepon, listrik PLN pada satuan Rumah Susun, maka pihak Pertama, maka Pihak Pertama tidak dikenakan denda atau sanksi apapun.”

Berdasarkan isi pasal tersebut Termohon PKPU telah diberikan kesempatan untuk menyerahkan satuan rumah susun dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari kalender dan tidak dikenakan denda apapun juga terhitung hingga tanggal 29 Juni 2017. Namun, Termohon PKPU belum juga melaksanakan serah terima unit dalam kurun waktu yang disepakati dalam perjanjian selama 90 hari tersebut. Selanjutnya, Termohon PKPU diberikan kesempatan kedua untuk menyerahkan satuan rumah susun selama jangka waktu 6 (enam) bulan dan mulai dikenakan sanksi membayar denda kepada Para pemohon PKPU sebesar 1% (satu persen) per bulan atas keterlambatan yang terjadi yang dihitung dari harga satuan rumah susun yang telah dibayar lunas oleh Para pemohon PKPU yaitu tanggal 30 Juni 2017 s/d 30 Desember 2017. Akan tetapi sampai dengan permohonan pkpu ini diajukan, termohon pkpu tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan satuan unit rumah susun kepada para pemohon PKPU.

Sampai dengan Permohonan PKPU ini diajukan, Termohon PKPU telah lalai dan tidak melaksanakan penyerahan unit satuan rumah susun dan dikenakan denda sesuai dengan PPJB yang telah disepakati. Termohon PKPU wajib membayar denda kepada Para pemohon PKPU sebesar 1% (satu persen), terhitung mulai tanggal 30 Juni 2017 sampai dengan 30 Maret 2020 yaitu 33 (tiga puluh tiga) Bulan X 1% dari harga pembelian satuan rumah susun yang telah dibayar lunas oleh Para pemohon PKPU.

Denda keterlambatan penyerahan unit satuan rumah susun yang harus dibayarkan oleh Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU II berdasarkan PPJB Nomor 181 tanggal 17 Desember 2015: Harga Unit = Rp. 222.310.000,- : 1% / bulan = Rp. 2.223.100,- X 33 bulan, dengan demikian Denda keterlambatan yang dikenakan dan harus dibayar Termohon PKPU adalah sebesar Rp. 73.362.300,- (tujuh puluh tiga juta tiga ratus enam puluh dua ribu tiga ratus rupiah).

Utang-utang Termohon PKPU terhadap Para pemohon PKPU sebagaimana terurai di atas merupakan kewajiban yang harus dibayarkan oleh Termohon PKPU kepada Para pemohon PKPU, dengan demikian seluruh Utang termasuk Denda keterlambatan sebagaimana diuraikan yang timbul dari perjanjian antara Termohon PKPU dan Para pemohon PKPU wajib dipenuhi oleh Termohon PKPU hal mana sesuai dengan isi ketentuan Pasal 1 angka 6 UUK:

Berdasarkan hal tersebut terbukti secara jelas pembayaran atas pemesanan unit satuan rumah susun oleh Para pemohon PKPU sebagaimana rincian di atas, dilakukan oleh Para pemohon PKPU selaku pembeli yang beritikad baik, karenanya sangat beralasan terhadap hak-hak Para pemohon PKPU haruslah mendapat perlindungan hukum. Untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi Para Pemohon PKPU, maka sangatlah beralasan Permohonan PKPU diajukan mengingat tingginya peluang investasi yang sangat diharapkan oleh Para pemohon PKPU dari pembelian unit satuan rumah susun apartemen metropolitan park yang sampai saat ini tidak ada kejelasan atas penyerahan unit tersebut dari Termohon PKPU kepada Para pemohon PKPU sesuai tenggat waktu yang telah disepakati.

b. Analisis Putusan Nomor 101/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst

PPJB sebagai perjanjian baku yang memuat ketentuan baku, dikatakan sah dan mengikat para pihak jika memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 BW. Syarat-syarat formil dan material harus dipenuhi dalam perjanjian. Masalah ini terkait dengan validitas undang-undang pengelolaan tanah nasional Dengan mulai berlakunya Keputusan Tata Usaha Negara yang terdiri dari 3 unsur. Maksudnya:

Keandalan PPJB untuk apartemen dilihat dari 3 unsur keandalan, maka:

1. Wewenang

PPJB dibuat oleh Notaris di Bekasi yang berwenang menerbitkan akta PPJB. Kuasa ini diatur dalam Pasal 15 sehubungan dengan perubahan jabatan Notaris dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014: Di sini Notaris berwenang untuk melakukan perbuatan yang sah menurut segala perbuatan, kontrak dan syarat-syarat yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan. dan/atau yang dijamin oleh pihak yang berkepentingan keakuratan tanggal dokumen, menyimpan dokumen, memberikan tenggang waktu, salinan dan kutipan dari dokumen, ingin dicantumkan dalam dokumen yang dapat diandalkan, yang kesemuanya tidak ditugaskan atau dikecualikan ke pihak lain. pejabat atau orang lain Konstitusi.¹¹ Menurut penulis, Pasal tersebut menunjukkan bahwa Notaris berwenang menerbitkan akta PPJB.

2. Prosedur

PPJB disusun sesuai dengan tata cara produksi PPJB, sebagaimana tertuang dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Tahun 1994 tentang Tata Cara Jual Beli Rumah Susun.

3. Artikel

Berdasarkan Pasal 7 (2) Perjanjian Jual Beli (PPJB), yaitu:

- a. PKPU I Antara Pemohon dan Termohon PKPU PPJB No. 015/SKI/PPJB/X/2015 tanggal 7 Oktober 2015; (Bukti surat P-4a - sama dengan bukti surat T-1);
 - b. PKPU I Antara Pemohon dan PKPU Tergugat PPJB No. 016/SKI/PPJB/X/2015 tanggal 7 Oktober 2015; (Bukti surat P-5a - sama dengan bukti surat T-2);
-



- c. PKPU II tanggal 17 Desember 2015 antara Pemohon PKPU dengan Tergugat PPJB nomor 181/SKI/PPJB/XII/2015; (Bukti surat P-33b - sama dengan bukti surat T-6);

Diberitakan, presentasi apartemen "Metropolitan Park" di ketiga PPJB akan dimulai pada 31 Maret 2017. Pemohon PKPU yang tidak dibantah oleh Tanggapan PKPU mengklaim bahwa penyerahan Apartemen Metropolitan, Taman, pada tanggal 31 Maret 2017 sampai batas waktu meskipun faktanya pemohon PKPU sejauh ini telah membayar kewajibannya masing-masing dan telah dipanggil PKPU. Ternyata para tergugat tidak mengajukan unit rumah "Apartemen Metropolitan Park" bagi yang mengajukan PKPU.

Sebagaimana disebutkan di atas, menurut analisa yang dilakukan oleh penulis, penulis berpendapat bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh Pemohon PKPU dan Termohon PKPU:

- a. Jika yang diperjanjikan dalam akad adalah jual beli satuan, jika tidak diserahkan maka tergugat PKPU berhutang kepada Pemohon PKPU dengan pengembalian uang;
- b. Perjanjian Jual Beli (PPJB) No. 015/SKI/PPJB/X/2015 tanggal 7 Oktober 2015, PPJB No. 016/SKI/PPJB/X/2015 tanggal 7 Oktober 2015 dan PPJB No. 181/SKI/PPJB/ XII/2015 karena sampai dengan tanggal 17 Desember 2015 belum dilakukan pencabutan atau perubahan, hal ini berlaku bagi Pemohon PKPU dan Termohon PKPU;
- c. Sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Pasal 17 PPJB, jika terjadi perselisihan antara Para Pihak, Para Pihak menyelesaikannya melalui musyawarah untuk mufakat dan, kecuali dicapai musyawarah untuk mufakat, disepakati. menyelesaikan semua sengketa secara hukum di Pengadilan Negeri Bekasi;
- d. Dalam setiap Perjanjian Izin Jual Beli (PPJB), Pasal 7 (2), "Serah terima unit rumah dimulai pada tanggal 31 Maret 2017" menyiratkan bahwa presentasi telah dihitung. dan dimulai secara bertahap mulai tanggal 31 Maret 2017. 2017 bukan merupakan batas akhir penyerahan unit;

Selanjutnya berdasarkan fakta-fakta perkara, penulis berpendapat bahwa tidak dapat disangkal adanya kesepakatan antara pemohon PKPU dengan para tergugat PKPU bahwa ada uang yang dibayarkan oleh pemohon PKPU oleh pemohon PKPU, juga tidak dibuktikan oleh pemohon PKPU. Tergugat PKPU dikembalikan kepada pemohon PKPU dan tergugat bertanggung jawab kepada PKPU, sebagaimana tercantum dalam Pemohon PKPU dan dalam Surat Peringatan No. 17/ASA-SU/IV/2020 tanggal 16 April 2020 dan dalam Surat No. 18. ASA-SU/IV/2020 (P-1c dan P-2c) tanggal 16 April 2020 adalah serah terima rumah susun yang dibeli oleh pemohon PKPU kepada Tergugat PKPU sebagaimana dipersyaratkan oleh pemohon.

Sesuai konsep hukum kontrak, BW memberikan perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif terhadap keberadaan PPJB. Sebelum terjadinya sengketa, perlindungan hukum preventif diberikan dengan membuktikan perjanjian jual beli dalam bentuk notaris dalam bentuk PPJB. Pasal 164 HIR menyatakan dalam hukum perdata bahwa alat bukti adalah surat, saksi, prasangka, pengakuan dan sumpah. Kedudukan surat sebagai alat bukti utama mendorong penyusunan

PPJB secara tertulis sebagai bentuk perlindungan protektif bagi para pihak. Perlindungan hukum dengan PPJB dijelaskan baik dari segi keabsahan maupun kekuatan hukumnya.

Menurut analisa penulis berdasarkan penjabaran diatas ini, jika seseorang gagal memenuhi kewajibannya (prestasi) atau lalai dalam memenuhinya, seseorang dinyatakan tidak berhutang. Menurut subjeknya, ada empat jenis hutang, yaitu:¹² Tidak melakukan apa yang dijanjikan kepadanya;

- a. Lakukan apa yang dia janjikan, tetapi tidak seperti yang seharusnya;
- b. Itu dijanjikan, tapi sudah terlambat;
- c. Melakukan pekerjaan yang tidak boleh dilakukan dengan kesepakatan.

Penafsiran ini bermula dari adanya kontrak yang tertulis dalam kontrak. Untuk mencatat kerugian suatu utang badan hukum, terlebih dahulu harus ada kesepakatan tertulis antara para pihak.

Alasan lain untuk gugatan adalah pelanggaran hukum. Pasal 1365 BP menyatakan: "Setiap tindakan yang melanggar hukum yang merugikan orang lain akan dikreditkan ke orang yang menerbitkan tuduhan bersalah, dan harus diberi ganti rugi."

Dalam gugatan yang berdasarkan perbuatan melawan hukum, jika pelaku dianggap telah melakukan suatu perbuatan, Jika ia melanggar hukum, ada unsur kesalahan dalam perbuatan si pelaku.

Dalam prakteknya, pemutusan kontrak baku dilakukan oleh hakim, baik secara individu maupun kelompok, ketika ada gugatan dari pihak yang merasa PPJB dirugikan.

Hal ini sejalan dengan Pasal 1266 BW: "Jika salah satu pihak lalai memenuhi kewajibannya, syarat-syarat pemutusan selalu dicantumkan dalam kesepakatan bersama. Dalam hal ini akad tidak sah, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Artinya, meskipun para pihak tidak secara tegas menyatakan hal ini, undang-undang itu sendiri menganggap bahwa syarat-syarat pemutusan hubungan kerja selalu dicantumkan dalam perjanjian dengan kesepakatan bersama antara para pihak.

Menurut analisa penulis, berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PPJB) No. 015/SKI/PPJB/X/2015 tanggal 7 Oktober 2015, PPJB No. 016/SKI/PPJB/X 2015 dan PPJB No.181/SKI tanggal 7 Oktober 2015/ PPJB/XII/2015, tanggal 17 Desember 2015, maka termohon PKPU wajib menyelesaikan Unit Perumahan yang dibeli oleh Pemohon PKPU, yang selanjutnya menyerahkan kepada Pemohon PKPU sehingga pihak developer dapat sesegera mungkin memenuhi prestasinya selaku penyedia jasa jual beli Apartemen

Hal tersebut sebagaimana sesuai dengan Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Nomor 101/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst diantaranya adalah :

1. Tidak ada kesepakatan tentang - jika unit tidak diserahkan maka uang pembayaran akan diminta kembali dan menjadi utang Termohon PKPU kepada Para Pemohon PKPU;
2. Tidak ada bukti Pernyataan Pengakuan Utang dari Pihak Termohon PKPU;

¹²Lukman Santoso, *Perikatan Hukum*, Setara Pers, Malang, 2016. hal. 76

3. Belum ditempuh upaya musyawarah mufakat, yang menyepakati adanya utang dari Termohon PKPU kepada Para Pemohon PKPU;
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 015/SKI/PPJB/X/2015, tanggal 07 Oktober 2015, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 016/SKI/PPJB/X 2015, tanggal 07 Oktober 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 181/SKI/PPJB/XII/2015, tanggal 17 Desember 2015, belum ada pembatalan atau perubahan, sehingga masih berlaku bagi Para Pemohon PKPU dan Termohon PKPU;

Oleh karena itu menurut Majelis Hakim - Para Pemohon PKPU tidak dapat membuktikan adanya utang Termohon PKPU kepada Para Pemohon PKPU - yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Kemudian pertimbangan-pertimbangan lainnya diantaranya :

1. Sesuai dengan asas dasar dalam Hukum Perdata yaitu asas Pacta Sunt Servanda bahwa pada dasarnya menegaskan “Perjanjian mengikat pihak-pihak yang membuat/melakukan perjanjian”, sehingga jika perjanjian tersebut masih berlaku bagi Para Pihak dan isinya tidak bertentangan dengan norma yang berlaku, maka ada kewajiban bagi Para Pihak untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut;
2. Menimbang, bahwa sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 015/SKI/PPJB/X/2015, tanggal 07 Oktober 2015, PPJB Nomor 016/SKI/PPJB/X 2015, tanggal 07 Oktober 2015 dan PPJB Nomor 181/SKI/PPJB/XII/2015, tanggal 17 Desember 2015 - maka ada kewajiban dari Termohon PKPU untuk menyelesaikan unit Satuan Rumah Susun yang dibeli oleh Para Pemohon PKPU - yang untuk selanjutnya menyerahkan- nya kepada Para Pemohon PKPU, sehingga menurut Majelis - penyerahan unit Satuan Rumah Susun dari Termohon PKPU kepada Para Pemohon PKPU inilah yang bisa dituntut oleh Para Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU;
3. Selanjutnya sesuai dengan PPJB - Pasal 17 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 015/SKI/PPJB/X/ 2015, tanggal 07 Oktober 2015, PPJB Nomor 016/SKI/PPJB/X 2015, tanggal 07 Oktober 2015 dan PPJB Nomor 181/SKI/PPJB/XII/2015, tanggal 17 Desember 2015, disebutkan bahwa jika terjadi perselisihan antara Para Pihak, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara musyawarah guna mencapai mufakat, dan jika musyawarah mufakat tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat menyelesaikan semua perselisihan yang timbul dari perjanjian ini melalui jalur hukum di Pengadilan Umum-Pengadilan Negeri Bekasi;
4. fakta dan keadaan utang yang terbukti secara sederhana itu diantaranya adalah bahwa utang tersebut telah jelas (Jawa : Cetho), yang telah benar-nenar diakui statusnya sebagai utang oleh Debitur (Termohon PKPU) kepada Kreditur (Para Pemohon PKPU), dan tidak bisa adanya utang tersebut dinyatakan secara sepihak oleh pihak Kreditur (Para Pemohon PKPU);
5. Majelis Hakim berpendapat fakta dan keadaannya menjadi tidak sederhana, oleh karena Para Pemohon PKPU tidak dapat membuktikan adanya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, serta sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 015/SKI/PPJB/X/2015, tanggal 07 Oktober 2015, PPJB Nomor 016/SKI/PPJB/X 2015, tanggal 07 Oktober 2015 dan PPJB

Nomor 181/SKI/PPJB/XII/2015, tanggal 17 Desember 2015 - belum ada pembatalan atau perubahan, sehingga masih berlaku bagi Para Pemohon PKPU dan Termohon PKPU;

6. Para Pemohon PKPU tidak dapat membuktikan adanya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dan juga tidak dapat membuktikan adanya fakta dan keadaan yang terbukti secara sederhana, maka permohonan Para Pemohon PKPU ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (3), Pasal 8 ayat (4) dan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
7. Para Pemohon PKPU tidak dapat membuktikan adanya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dan juga tidak dapat membuktikan adanya fakta dan keadaan yang terbukti secara sederhana, sehingga permohonan Para Pemohon PKPU tidak memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (3), Pasal 8 ayat (4) dan Pasal 2 ayat (1) Undang- Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka permohonan Para Pemohon PKPU dalam perkara ini tidak cukup alasan hukum untuk dikabulkan, sehingga haruslah dinyatakan ditolak;
8. Permohonan Para Pemohon PKPU tidak cukup beralasan dan dinyatakan ditolak, maka bukti-bukti surat Para Pemohon PKPU dan Termohon PKPU yang lainnya, serta penunjukan Hakim Pengawas dan Pengurus - tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan;
Pertimbangan-pertimbangan hakim diatas bahwasanya telah sesuai dengan Pasal 8 ayat (4) jo Pasal 222 ayat (1) dan (3) jo Pasal 224 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, serta ketentuan- ketentuan lain dari segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dimana yang akhirnya memutuskan bahwasanya permohonan PKPU dari pihak pemohonan ditolak untuk seluruhnya

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang telah dibahas pada bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses jual beli Apartemen Metropolitan Park sudah sesuai dengan hukum yang ada. Menurut Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun hanya dapat dibangun di kawasan dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak guna wilayah negara dan bangunan. hak pakai di atas hak pengelolaan. Rumah susun dapat dimiliki baik oleh perorangan maupun badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, dan pemerintah memberikan bukti kepemilikan yang dapat dipercaya sebagai bukti kepemilikan guna tercapainya administrasi pertanahan yang teratur dan memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada pemilik rumah susun. Sertifikat HMSRS (Pemilik Apartemen) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
2. Implikasi yuridis terhadap pelaksanaan putusan Nomor 101/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PPJB) No. 015 / SKI / PPJB / X / 2015 tanggal 7 Oktober 2015, PPJB No. 016 / SKI / PPJB / X 2015 dan PPJB No. 181 / SKI tanggal 7 Oktober 2015 / PPJB/XII/2015, tanggal



17 Desember 2015, maka termohon PKPU berkewajiban memberikan kepada Pemohon PKPU unit rumah yang dibeli oleh Pemohon PKPU, yang menurut Majelis adalah Permohonan PKPU yang bertanggung jawab atas presentasi dari PKPU Daftar Bagian Lurus. Hal inilah yang dapat diminta oleh Pemohon PKPU dari termohon PKPU.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku.

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1993, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- A.Ridwan Halim, 2002, *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Rumah Susun Dan Sari-Sari Hukum Benda*, Puncak Karma, Jakarta.
- Arie Sukanti Hutagalung, Dkk, 1994, *Condominium Dan Permasalahannya Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, Elips Project FH UI.
- Badan Pertanahan Nasional, 1985, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturanperaturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Imam Koeswahyono, 2004, *Hukum Rumah Susun*, Bayumadia, Malang.
- Mi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang.
- M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun Di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung.
- Notonagoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Pancuran Tujuh, Jakarta.
- P. Joko Subagyo, 2006, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktik*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Saleh Adiwinata, 1981, *Hukum Adat*, Alumni, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.



-----, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raga Grafindo Persada, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta.

Sri Dewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Pertukangan*, Liberty, Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

B.Jurnal, Tesis, Makalah, Koran dan Internet.

Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya dan Sihabudin. “*Urgency Binding Sale Agreement Deed of Land That Made by Notary*”. Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Brawijaya. Vol. 1 No. 1, 2015.

Anies, Muhammad. “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Kepemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar*”. Jurnal Al Daulah. Vol. 5 No. 2 Desember 2016.

Annurdin. “*Larangan Klausul Eksonerasi Sebagai Upaya Perlindungan Hukum terhadap Konsumen*”. Jurnal Hukum Media Bhakti Vol. 1 No.1 , 2017.

Harjono. “*Perlindungan Hukum terhadap Konsumen yang Menderita Kerugian dalam Transaksi properti menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (studi pada Pengembangan Perumahan PT Fajar Bangun Raharja Surakarta)*”. Jurnal Yustitia. Edisi Nomor 67 Mei-Agustus, 2006.

Husin, Farid. “*Perjanjian Kerjasama antara Pelaku Pembangunan Rumah Susun dengan Bank Terhadap Penjualan Rumah Susun Melalui Sistem Pre Project Selling*”. Jurnal Spirit Pro Patria, Volume IV Nomor 1, Maret 2017.

Martha Noviaditya, 2010, *Perlindungan HUKUM Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Skripsi : Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Jakarta.

Martina, 2010, *Implikasi Sertipikat Hak Atas Tanah Bersama Atas Nama Penyelenggara Pembangunan Terhadap proses Perpanjangan Hak Atas Tanah Bersama Rumah Susun*, Tesis: Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Studi Magister Kenotariatan, Depok.

Ny. Suatni M.S. Sudiyono, 1994, *Riwayat Singkat Berdirinya Rumah Susun Pekunden*, Paguyuban Perkampungan Rumah Susun Pekunden, Semarang.

R. Rizka Mardia, 2010, *Implementasi UU NOMOR 16 TAHUN 1985 Tentang Rumah Susun (Study Kasus Rumah Susun Kaligawe Semarang)*, Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.



TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS

TANAH DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri dan Kantor Pertanahan Surakarta) dalam etd.eprints.ums.ac.id/13135/2/Bab_I.pdf diakses tanggal 24 Maret 2012

Winarni, Luh Nila. "Asas Itikad Baik Sebagai upaya Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan". *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 11 No. 21, Februari 2015.

Yudhantaka, Lintang. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling". *Jurnal Yuridika*. Vol. 32 No. 1 Januari 2017.

Zakiyah. "Klausula Eksonerasi dalam Prespektif Perlindungan Konsumen". *Al' Adl*, Vol. 9 No. 3, Desember 2017.

C. Peraturan Perundang-undangan.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia Nomor 2 Tahun

1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas HakHak Indonesia Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas HakHak Indonesia Atas Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk Dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk Dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.



Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada Di Atasnya Serta Penerbitan Sertifikatnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama Dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada Diatasnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 10 Tahun

1983 tentang Tata Cara Permohonan Dan Pemberian Izin Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Yang Disertai Dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-Bagian Pada Bangunan Bertingkat.