

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan jaminan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia¹. Perumahan sangat berpengaruh dalam mengatasi kurangnya lahan di perkotaan dan pembentukan kepribadian bangsa. Pembangunan rumah susun merupakan konsekuensi logis di kota besar terutama di kawasan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi. Kendala lain yang tidak boleh juga adalah keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat².

Rumah susun bukan hunian (non-hunian) merupakan bangunan gedung yang diperuntukkan untuk tempat komersial, yang biasanya dijadikan tempat perbelanjaan tempat usaha/pertokoan/kios, perkantoran, perindustrian dan lain sebagainya, sehingga hak dan kewajiban pemilik rumah susun hunian dan bukan hunian/komersial adalah sama. Contoh rumah susun bukan hunian untuk usaha adalah Mall yang merupakan gedung bertingkat yang terbagi-bagi dalam fungsinya.

¹ Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

² Defianra, "Perlindungan Hukum Bagi pembeli Sebagai Pemegang Sah Pertama Rumah Susun Bukan Hunian Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang rumah Susun", Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-i, Vol.8 No.6 (2021), 2124

Terdapat 3 sistem pembelian rumah dari perusahaan pengembang, yaitu pembelian dengan sistem lunas, pembelian dengan sistem kredit, dan pembelian dengan sistem Pengikatan Perjanjian Jual-Beli (selanjutnya disebut “PPJB”). Ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut “UU Perumahan”), memperbolehkan perusahaan pengembang melakukan pemasaran sebelum pembangunan perumahan selesai. Perusahaan pengembang yang melakukan pemasaran harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam ketentuan UU Perumahan yaitu keterbangunan perumahan yang akan dijual paling sedikit 20% serta telah mendapatkan izin mendirikan bangunan induk.³.

Pengaturan terkait dengan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU No. 16/1985) dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut PP No. 4/1988), yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU No. 20/2011)

³ Sherly Angelina Chandra, “*Pelindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Perusahaan Pengembangnya Dinyatakan Pailit (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor: 21/Pdt-Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)*”. Jurnal Hukum Adigama, Volume 4 Nomor 2 (2021) hlm. 3105

menyebutkan bahwa, “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun 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.

Sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun⁴ bahwa Rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak milik ,hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, di atas hak pengelolaan. Dalam hal pengembang berbentuk Perseroan Terbatas, maka salah satu alas hak yang lahir tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Dalam pembangunan rumah susun, selain harus memenuhi persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis, pelaku pembangunan (*developer*) juga diwajibkan untuk memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama,dan tanah bersama

Demikian pula untuk Akta Jual Beli yang sering disebut dengan AJB merupakan sebuah surat yang menjadi bukti adanya suatu perpindahan hak milik dari penjual ke pembeli, bahwa harus memenuhi

⁴ Selanjutnya disebut UU No.20 Tahun 2011

pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) juga harus memenuhi syarat khusus yang diatur dalam regulasi rumah susun. Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperlukan. Selain itu, diwajibkan juga adanya pertelaan yang telah disahkan. Pertelaan ini sebagai syarat dalam pembuatan dan pengesahan akta pemisahan yang kemudian akan didaftarkan bersama berkas-berkas lampirannya pada Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun⁵.

Pada utamanya dalam jual beli karena adanya kesepakatan atas harga dan diserahkannya obyek jual beli. Dalam obyek jual beli sudah dapat dibalik nama keatas nama pembeli tindakan jual beli dapat dikatakan sempurna. Namun apabila proses akta jual beli belum dapat dilaksanakan dan belum dapat dilakukan balik nama, maka para pihak memperjanjikan dengan suatu syarat-syarat tertentu yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli.⁶

Putusan nomor 21/Pdt.sus-Pailit/2020/PN Niaga jkt.Pst yang dinyatakan pailit oleh majelis hakim. Permohonan ini diajukan oleh seorang warga negara indonesia yang merasa dirungikan khususnya terkait pemegang PPJB terhadap hak atas tanahnya.

⁵ Kevin Hongdoyo, Tesis: “ Perlindungan Hukum Terhadap pembeli kios Satuan Rumah Susun yang Dijual Secara Pre Project Selling Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli” (Universitas Hasanuddin, 2017), Hal. 4-5

⁶ J.Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Surabaya: Jakad Publishing, 2018), hlm 42.

Kepastian hukum dan bukti atas kepemilikan satuan rumah susun ditunjukkan dengan adanya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) kepada setiap pemiliknya. Berdasarkan Pasal 47 ayat (1) UU No. 20/2011 menyatakan, sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun, Tetapi pada kenyataannya permasalahan hukum yang diangkat pada penelitian ini mengenai ketidakpastian terkait satuan rumah susun bukan hunian sampai pada saat ini posisi hukum konsumen dalam jenis transaksi ini masih lemah.

Perusahaan yang mengelola mal atau pusat perbelanjaan terbesar di kawasan Daya Makassar, Grand Daya Square, PT Makassar Rezky Cemerlang berdiri sejak tahun 2015 itu dinyatakan pailit. Mal megah di Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar ini dinyatakan pailit berdasarkan surat pemberitahuan tim kurator kepada pihak kreditur atau penyewa fasilitas mal yang dikelola PT Makassar Rezky Cemerlang bernomor 049/PTMRC-PAILIT/X/2020, tanggal 8 Oktober 2020. Mall ini di

Pihak dari pengelola PT Makassar Rezky Cemerlang telah menjual kios-kios dalam Mall kepada masyarakat melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan alas hak berupa hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian namun setelah 5 tahun berjalan pada

tahun 2021 terjadi implikasi/akibat hukum kepailitan PT tersebut. Dengan pailitnya PT Makassar Rezky Cemerlang (Penjual) mengakibatkan para pembeli Rumah Susun kehilangan haknya terhadap unit satuan rumah susun⁷. Pada kondisi ini akan timbul kemungkinan satuan rumah susun yang telah dipesan, bahkan telah terbayar lunas tersebut akan dihitung kedalam harta bagian pailit. Dengan kata lain, satuan rumah susun akan dimasukkan ke dalam harta (boedel) pailit dan diupayakan sebagai pelunasan dan pemberesan utang debitor (dalam hal ini adalah perusahaan pengembang) yang dikelola di bawah pengurusan seorang Kurator Pailit. Perjanjian pengikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani pada hari Sabtu, tanggal 16 November tahun 2015 merupakan kesepakatan dalam jual beli rumah susun dari para pihak yang dimana belum terjadi adanya peralihan hak unit satuan rumah susun dari atas nama penjual kepada pembeli. PPJB disini dibuat hanya sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual beli (AJB). Sampai saat ini pengelola atas satuan rumah susun bukan hunian masih belum ada tanggung jawab dikarenakan sertifikat induk atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian tersebut belum dipecah dan tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini menimbulkan kerugian bagi pembeli

⁷ Rendi Sandu, Tesis: *"Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun Secara Pre Project Selling System Dalam Perjanjian Jual beli"* (Universitas Sriwijaya, 2024) hal 14

rumah susun bukan hunian yang telah membayar lunas. Oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum terhadap pembeli Unit Kios untuk memperoleh kepastian hukum terhadap hak-haknya.

Dari uraian diatas, maka isu hukum yang akan diteliti oleh penulis adalah Implikasi hukum kios-kios sebagai satuan rumah susun bukan hunian dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan hukum, dan Kepastian hukum atas penguasaan pembeli/pengguna.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah yang dikemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk kepastian hukum pembeli satuan rumah susun bukan hunian ?
2. Bagaimana perlindungan pembeli satuan rumah susun bukan hunian akibat adanya putusan pailit ?

C. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan pokok masalah yang telah terangkum dalam rumusan masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mengevaluasi kajian terkait penyelenggaraan kepastian hukum oleh pembeli atas satuan rumah susun non hunian
2. Untuk menganalisis dan mengetahui perlindungan hukum yang didapatkan oleh pembeli atas satuan rumah susun non hunian

akibat adanya putusan pailit.

D. Manfaat Penelitian

Selain mempunyai tujuan, penulisan ini juga mempunyai manfaat.

Ada beberapa manfaat dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pada pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata, dan hukum acara.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang aspek hukum penyelesaian Implikasi hukum dalam perjanjian jual beli satuan rumah susun non hunian akibat adanya putusan pailit.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran terhadap judul penelitian tesis ini, ditemukan sedikitnya ada 2 (dua) judul karya ilmiah yang memiliki kemiripan terhadap penulisan yang dilakukan oleh penulis sebelumnya, namun secara substansial memiliki perbedaan yaitu:

Matriks Keaslian Penelitian Tesis

Nama Penulis	: Kevin Hongdoyo	
Judul Tulisan	: Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Kios Satuan Rumah Susun Yang Dijual Secara Pre Project Selling Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2017	
Perguruan Tinggi	: Universitas Hasanuddin	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan pembahsan	: Penelitian ini dilatarbelakangi untuk berfokus mengkaji secara substansial terhadap bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli kios satuan rumah susun dalam perjanjian pengikatan jual beli secara pre project selling.	Penelitian ini dilatarbelakangi untuk berfokus menganalisis dan mengkaji secara substansial mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam satuan rumah susun bukan hunian pasca putusan pailit
Teori Pendukung	: a. Teori Tanggung Jawab b. Teori Perlindungan Hukum	a. Teori perlindungan Hukum

	b. Teori Kepastian Hukum
Metode Penelitian : Penelitian Kualitatif	Penelitian Normatif-Empiris
Hasil & Pembahasan : Perjanjian Pengikatan Jual beli dalam penjualan kios satuan rumah susun secara pre project selling menjadi tidak sah, karena terdapat cacat kehendak pada kesepakatan pembeli sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian pengikatan jual beli tersebut sehingga pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi berdasarkan pasal 1453 BW, selain itu sanksi pidana dapat diberikan	Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam penjualan unit kios satuan rumah susun non hunian yang pembayarannya dilakukan secara bertahap dan telah dilunaskan, hal ini demikian menjadi kekuatan hukum yang dapat para pembeli jadikan sebagai dasar pertimbangan mengenai perlindungan hukum akibat adanya putusan pailit, sehingga dapat menuntut ganti rugi berdasarkan besaran nominal yang telah disetorkan terlebih dahulu. Pada saat penyelesaian melalui perdamaian bersama pihak dari pengembang.

kepada developer selaku penjual berdasarkan Pasal 110 jo. Pasal 117 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.	
Desain Kebaruan : Tulisan / Kajian	Fokus Penelitian ini adalah mengkaji Secara substansial terhadap bagaimana perlindungan hukum dan ketidakpastian terhadap pembeli akibat pasca putusnya pailit.

Nama Penulis	: Athalia Saputra
Judul Tulisan	: Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Susun Terkait Hak Kepemilikan
Kategori	: Tesis

Tahun : 2017		
Perguruan Tinggi : Universitas Airlangga Surabaya		
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan pembahasan : Penelitian ini		Penelitian ini
dilatarbelakangi untuk berfokus mengkaji Secara substansial Terhadap bagaimana Perlindungan hukum pembelian satuan Rumah susun yang dibuktikan dengan perjanjian pengikatan jual beli		dilatarbelakangi untuk berfokus menganalisis dan mengkaji secara substansial mengenai bagaimana perlindungan hukum dalam satuan rumah susun bukan hunian pasca putusan pailit
		a. Teori perlindungan Hukum b. Teori Kepastian Hukum

Hasil & Pembahasan : Dengan adanya pedoman dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KTPS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli satuan susun yang menggunakan perjanjian baku.	Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung SEMA No.4 tahun 2016 menjadikan dasar kekuatan hukum para pembeli yang ikut terdapat kerugian akibat adanya implikasi hukum perjanjian jual beli satuan rumah susun non hunian salah satu bentuk perlindungan hukum yang didapatkan yaitu mendaftarkan diri sebagai kreditur konkuren guna mendapatkan ganti rugi sesuai nominal yang telah dibayar lunas.
Bentuk perlindungan hukum represif untuk para pembeli tersebut	

mendapatkan perlindungan yaitu upaya musyawarah dan gugatan apabila tidak menemukan hasil berlaku pula bagi pihak yang dirugikan tersebut dapat melakukan pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri yang disepakati apabila dalam pelaksanaan terdapat hal yang tidak sesuai dengan perjanjian.	
Desain Kebaruan : Tulisan / Kajian	Fokus Penelitian ini adalah mengkaji secara substansial terhadap bagaimana perlindungan hukum dan ketidakpastian terhadap pembeli akibat pasca

	putusnya pailit.
--	------------------

BAB II

Tinjauan Pustaka

A. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun

1. Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun yang kemudian dicabut dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun⁸. Dalam Pasal 1 angka 1, mengatur 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-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pengertian Satuan rumah susun disebutkan dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Yaitu rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan dan mempunyai sarana penghubung ke jaringan umum.⁹

⁸ Sonia Margaretha Saragih, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal', E-journal Universitas Atma jaya Yogyakarta. (2018), hlm 28

⁹ Urip Santoso, "Hukum Agraria: Kajian Komprehensif" (Jakarta: Kencana, 2017)

Hak yang lahir dari satuan rumah susun disebut Hak Milik atas satuan Rumah susun. Hak Milik Atas satuan Rumah Susun adalah hak Milik atas Satuan yang bersifat perorangan dan terpisah, meliputi juga hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, pada hak milik atas satuan rumah susun terdapat hak bersama yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pengertian bagian bersama disebutkan dalam pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dan kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun¹⁰. Pengertian benda bersama disebutkan dalam pasal 1 angka 6 Undang-Undang tahun 2011, yaitu benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Pengertian tanah bersama disebutkan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No.20 tahun 2011, mengatur sebidang tanah atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun dan diterapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.¹¹ Undang-Undang No.20

¹⁰ Urip Santoso, *"Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun"* (Jakarta: Kencana, 2017), 215

¹¹ Ibid, hlm 216

Tahun 2011 menetapkan 4 (empat) jenis rumah susun, yaitu¹¹¹²

a. Rumah susun umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011)

b. Rumah susun khusus

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011)

c. Rumah susun negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang tugas pejabat dan/atau pegawai negeri (pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011)

d. Rumah susun komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011).

2. Status tanah Dan Pelaku pembangunan Rumah Susun

Undang-Undang No.20 Tahun 2011 menetapkan bahwa rumah

¹² Ibid, hlm 217

susun dapat dibangun di atas tanah:

a. Hak Milik

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun diatas tanah Hak Milik adalah warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial

b. Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun diatas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara adalah hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).

c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun diatas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan adalah badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum pembangunan Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)

d. Hak pakai atas tanah negara

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun diatas tanah Hak pakai atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, kementerian, Lembaga

Pemerintah Non Kementerian, Badan Usaha Milik Negara, Badan usaha Milik Daerah, Badan Otorita, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Badan usaha swasta yang berbentuk perseroan terbatas (PT).

e. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun diatas tanah Hak pakai atas tanah Hak Pengelolaan adalah badan usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum pembangunan perumahan Nasional (Perum Perumnas).

Pelaksanaan sewa kerja sama pemanfaatan dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, pelaku pembangunan rumah susun wajib menyelesaikan status hak Guna Bangunan atau Hak pakai di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pelaku pembangunan rumah susun dapat berubah perseorangan atau badan hukum, yaitu:

a. Perseorangan warga negara indonesia

Kalau pelaku pembangunan rumah susun susun adalah perseorangan warga negara indonesial, maka status hak atas tanahnya adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah negara.

b. Badan Usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) Kalau pelaku pembangunan rumah susun susun adalah badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), maka status hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah negara.

c. Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum pembangunan Perumahan nasional (Perum Perumnas) Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)

Kalau pelaku pembangunan rumah susun susun adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), maka status hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

d. Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota

Kalau pelaku pembangunan rumah susun adalah Pemerintah Provinsi Pemerintah Kabupaten/Kota, Masa

status hak atas tanahnya adalah Hak Pakau atas tanah negara.

- e. Lembaga negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Otorita

Kalau pelaku pembangunan rumah susun adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non-kementerian, badan otorita maka status hak atas tanahnya adalah hak pakai atas tanah negara.

Pasal 50 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 menetapkan pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. Hunian

Yang dimaksud dengan fungsi hunian adalah rumah susun tersebut difungsikan untuk tempat tinggal.

- b. Campuran

Yang dimaksud dengan fungsi campuran adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.

3. Penjualan Satuan Rumah Susun Oleh Pelaku Pembangunan Rumah Susun

Pelaku pembangunan rumah susun dapat menjual satuan rumah susunnya kepada masyarakat melalui 2 (dua) cara, yaitu:

- a. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPB).

Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan

pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan rumah susun sekurang-kurangnya harus memiliki:

- a) Kepastian peruntukan ruang;
- b) Kepastian hak atas tanah
- c) Kepastian status penguasaan rumah susun;
- d) Perizinan pembangunan rumah susun;
- e) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, segala yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan rumah susun dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak.,

Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a) Status kepemilikan tanah;

- b) Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan
 - c) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
 - e) Hal yang diperjanjikan.
- b. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB)
- Proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang

4. Ruang Lingkup Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Ruang lingkup kepemilikan satuan rumah susun ditetapkan dalam Pasal 46 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu:

- a. Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pada bangunan rumah susun terdapat bagian yang dimiliki yang bersifat perseorangan dan terpisah disebut satuan rumah susun. Pengertian satuan rumah susun disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung kejalan

umum.

Pada rumah susun juga terdapat hak bersama bagi setiap pemilik satuan rumah susun, yang meliputi:

a) Bagian bersama Pengertian bagian bersama disebutkan dalam Pasal 1 angka 5 Undang- Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan- satuan rumah susun. Yang dimaksud dengan bagian bersama, antara lain fondasi, kolom, balok, dinding lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran pipa, jaringan listrik, gas, telekomunikasi.

b) Benda Bersama

Pengertian benda bersama Pasal 1 angka 6 Undang- Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Yang dimaksud dengan benda bersama, antara lain ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun,

c) Tanah Bersama

Pengertian tanah bersama disebutkan dalam Pasal 1

angka 4 Undang Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu sebidang tanah atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. Tanah yang dimiliki secara bersama-sama oleh setiap pemilik satuan rumah susun berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara, atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

- d) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan atas Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Pengertian Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) disebutkan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas tanah bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jual.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Perjanjian pada umumnya

Dalam Praktik istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW) menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama¹³. Definisi perjanjian yang diatur dalam BW adalah :Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sehubungan dengan pasal 1313 BW, Ahmadi Miru dan Sakka Pati menafsir singkat Pasal 1320 sampai 1337 BW bahwa:¹⁴

Pasal 1320 ini seharusnya secara mendalam oleh setiap mahasiswa Fakultas Hukum, karena merupakan salah satu pasal yang sangat populer dalam pembahasan tentang perjanjian, yang menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian secara sempurna, agar suatu perjanjian secara tidak batal dan tidak dapat dibatalkan. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subyektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat obyektif.

¹³ Agus Yudha Hernoko, "*Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*". (Jakarta: Kencana, 2010, hlm 13

¹⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, "*Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian : Penjelasan makna pasal 1320 sampai 1337 BW*". (Makassar: Unhas Press, 2022

Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan atau diterimanya penawaran salah satu pihak lainnya. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Saya katakan tidak tertulis bukan lisan, karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga dengan tidak lisan tapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan, karena yang diperlukan dalam perjanjian adalah bagaimana agar dua pihak saling memahami maksud masing-masing.

Maksud para pihak yang dimaksud biasanya berhadapan-hadapan antara satu dan yang lain (tidak satu arah), yakni kalau satunya mau menyewakan yang lainnya mau menyewa dan lain-lain. Walaupun demikian ada juga sebagian perjanjian yang maksud atau kehendak para pihak tidak berhadapan-hadapan tapi satu arah, misalnya masing-masing pihak bermaksud memasukkan untuk memperoleh keuntungan.

Subekti mempunyai pendapat yang berbeda mengenai istilah Perjanjian atau persetujuan dengan kontrak. Menurut subekti¹⁵ istilah kontrak mempunyai pengertian lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Sedangkan

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm 13-14

Sarjana lain, Menurut Pothier tidak memberikan perbedaan antara kontrak dengan perjanjian, namun membedakan pengertian *contract* dengan *convention (pacte)*. Disebut *convention (pacte)* yaitu perjanjian dimana dua orang atau lebih menciptakan, menghapuskan (*opheffen*), atau mengubah (*wijzegen*) perikatan. Sedangkan *Contract* adalah perjanjian yang mengharapkan terlaksananya perikatan.

Demikian halnya menurut suryodiningrat¹⁶ bahwa definisi Pasal 1313 BW ditentang beberapa pihak dengan argumentasi sebagai berikut:

- a. Hukum tidak ada sangkut pautnya dengan setiap perikatan, dan demikian pula tidak ada sangkut pautnya dengan setiap sumber perikatan, sebab apabila penafsiran dilakukan secara luas, setiap janji adalah persetujuan;
- b. Perkataan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan (misal: perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum) ;
- c. Definisi Pasal 1313 BW hanya mengenai persetujuan sepihak (unilateral), satu pihak sajalah yang berprestasi sedangkan pihak lainnya tidak berprestasi (misal: schenking atau hibah)

¹⁶ *Ibid*, hlm 16

seharusnya persetujuan itu berdimensi dua pihak, di mana para pihak saling berprestasi;

- d. Pasal 1313 BW hanya mengenai persetujuan obligatoir (melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak), dan tidak berlaku bagi persetujuan jenis lainnya (misalnya: perjanjian liberatoir/membebasikan; perjanjian di lapangan hukum keluarga; perjanjian kebendaan; perjanjian).

2. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian

Di dalam Buku III KUH Perdata dikenal lima macam asas hukum, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda (asas kepastian hukum), asas iktikad baik, dan asas kepribadian. Dari kelima asas hukum itu, yang mempunyai hubungan yang sangat erat dengan perancangan kontrak adalah asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda (asas kepastian hukum):¹⁷

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para

¹⁷ Putu Bagus Dananjaya dkk, *"Buku Ajar: Hukum Perancangan Kontrak"*. (Jambi: PT Sonpedia Publishing Indoensia, 2024) hlm 8

pihak, lahirilah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riil tidak berlaku.

b. Asas Kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 BW yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III BW yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpangkannya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu

yang sifatnya memaksa.

Ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:¹⁸

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya, dan persyaratannya dan
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

c. **Asasnya Mengikatnya Suatu Perjanjian (*Pact Sunt Servanda*)**

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang mengatur: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang." Asas *pacta sunt servanda* pada mulanya dikenal dalam hukum gereja, Di dalam

¹⁸ Salim, "*Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*". (Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm 10

hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas pacta sunt servanda diberi arti pactum, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan nudus pactum sudah cukup dengan sepakat saja.¹⁹

d. **Asas Iktikad Baik**

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik²⁰. Dalam asas ini para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Dengan iktikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian haruslah jujur, terbuka dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-tutupi

¹⁹ *Ibid*, hlm 10

²⁰ *Op.,Cit. Hlm 9*

keadaan sebenarnya.²¹

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian juga terdapat unsurunsur yang ada dalam perjanjian tersebut. Menurut J. Satrio, unsur-unsur perjanjian tersebut antara lain adalah:²²

1. Unsur Essensialia

Unsur essensialia merupakan suatu unsur yang harus ada di dalam suatu kontrak, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata maka unsur essensialia yang menjadikan adanya kontrak secara umum adalah sepakat para pihak, adanya para pihak cakap, adanya obyek prestasi tertentu atau dapat ditentukan, kausa yang halal, yang kesemuanya merupakan sekelompok unsur essensialia yang harus ada secara kumulatif.

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia sebenarnya merupakan bagian-bagian isi perjanjian yang secara umum patut dan adil bagi para pihak karena merupakan konsekuensi logis dari perjanjian yang bersangkutan. Unsur naturalia ini oleh Undang -undang diatur dengan hukum yang bersifat mengatur atau menambah (regelend recht atau aanvullend recht). contohnya²³ cacat

²¹ Mujibur Rahman dkk, *"Buku Ajar Hukum Kontrak"*. (Gowa: Pakalawaki Penerbitan dan Percetakan, 2023), hlm 4

²² Pangestika Rizki Utami, *"Penerapan prinsip Hukum Dalam Perjanjian dalam Kontrak Kerja Sama Pengelolaan Barang Millk Daerah"*, Jurnal Volksgeists, Vol . 3 No 1 (2020) hlm 21

²³ Roulinta Y Sinaga dkk, *"Hukum Kontrak"*. (Padang: CV Gita Lentera, 2023.) hlm 7-8

tersembunyi dalam transaksi jual beli. Meskipun cacat tersembunyi tidak diatur tegas dalam kontrak namun jika ditemui unsur cacat tersembunyi maka akan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.

3. Unsur Accidentalialia

Unsur accidentalialia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak karena undang-undang tidak mengatur tentang hal tersebut. Semua janji-janji dalam suatu perjanjian yang mengatur atau menambah (*regelend recht* atau *aanvullend recht*) merupakan unsur accidentalialia.

4. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Pada Umumnya syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau Pasal 1365 Buku IV NBW, Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:²⁴

- 1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak,
- 2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- 3) Adanya objek, dan
- 4) Adanya kausa yang halal.

Keempat hal itu dikemukakan berikut ini:

a. Kesepakatan (*Toezteming/Izin*) Kedua belah pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya

²⁴ Salim, *Op., Cit.* Hlm 33

kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya,
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- 5) diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Dalam suatu kontrak, objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang mauoun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak di sebut prestasi yang dapat berwujud : barang, keahlian/tenaga dan tidak berbuat sesuatu²⁵

Prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 BW itu dapat berupa:

- a. Menyerahkan/memberikan sesuatu ;
- b. Berbuat sesuatu;dan
- c. Tidak berbuat sesuatu

Satu hal yang perlu untuk diketahui terkait hak tertentu ini, karena dalam praktik mungkin saja para pihak melakukan perjanjian yang walaupun objeknya telah ditentukan tapi tidak begitu jelas, karena hanya ditentukan jenis barangnya,

²⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati., *Op.Cit* hlm 67

sedangkan jenis barang yang dimaksud mungkin terdiri atas berbagai tingkatan kualitas, yang mungkin saja pihak yang akan menyerahkan barang yang dimaksud hendak menyerahkan kualitas barang yang menguntungkan baginya sehingga akan menyerahkan barang dengan kualitas terendah, sebaliknya pihak yang menerima juga berharap akan menerima barang yang menguntungkan baginya yaitu dengan menerima barang dengan kualitas terbaik, sehingga timbul masalah, barang dengan kualitas apa yang harus diserahkan.

Apabila terjadi hal yang demikian, maka pasal 1392 BW telah menentukan penyelesaiannya, mengatur bahwa:²⁶ Jika barang yang terutang itu hanya ditentukan jenisnya, maka untuk membebaskan diri utangnya, debitor tidaklah diwajibkan memberikan barang, dari jenis yang paling baik, tetapi tak cukuplah sebaliknya ia memberikan barang dari jenis yang paling buruk.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Syarat kausa (*oorzaak*) yang legal untuk suatu kontrak adalah sebab mengapa kontrak tersebut dibuat. Sebab yang Legal juga merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak, sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1320 KUHPerdata.²⁷

²⁶ *Ibid.*, hlm 70

²⁷ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin. "*Buku Ajar Hukum Perjanjian*". (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2023), hlm 56

Menurut Hamaker, kausa suatu perjanjian adalah akibat yang sengaja ditimbulkan oleh tindakan menutup perjanjian, yaitu apa yang menjadi tujuan mereka. (para pihak bersama) untuk menutup perjanjian, dan karenanya disebut tujuan objektif, untuk membedakannya dengan tujuan subjektif, yang olehnya dianggap sebagai motif. Dengan demikian, kausa adalah tujuan yang dikehendaki para pihak dalam perjanjian, sedangkan motif adalah tujuan salah satu pihak atau masing-masing pihak dalam membuat perjanjian.²⁸

Tujuan ditetapkannya oleh hukum syarat kausa yang "dibolehkan" bagi adanya suatu perjanjian adalah agar orang tidak menyalahgunakan prinsip kebebasan berkontrak diberikan terlalu bebas, maka dikhawatirkan akan ada orang yang menyalahgunakan kebebasan tersebut, yakni dengan membuat perjanjian-perjanjian yang bertentangan dengan moral, kesusilaan, kebiasaan bahkan bertentangan dengan hukum. Karena prinsip kebebasan berkontrak tersebut diarahkan oleh hukum ke arah yang baik dan manusiawi, dengan jalan mensyaratkan kausa yang diperbolehkan bagi suatu perjanjian.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Jual beli sebagaimana diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pada pasal 1457 mengatur

²⁸ Ahmadi Miru dan Sakka Pati., *Op.Cit* hlm 72

sebagai berikut: ²⁹

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Secara spesifik, pasal 1491 KUH Perdata mengatur tentang kewajiban penjual terhadap pembelian adalah untuk menjamin dua hal yaitu:

1. Penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram
 2. Tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut
- atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan.

Perjanjian jual beli bermaksud memindahkan hak milik atas suatu barang dengan imbalan atau kontra prestasi berupa uang. Apabila perjanjian tersebut kontra prestasinya bukan uang maka bukan lagi perjanjian jual beli melainkan perjanjian tukar-menukar.³⁰

Perjanjian jual beli yang mengalihkan atau memindahkan hak milik atas suatu barang tersebut, membebani kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barangnya kepada pembeli serta menjamin barang yang dijualnya dari cacat tersembunyi. Dengan

²⁹ Besty Habeahan dan Aurelius Rizal Tamba. *“Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual beli Melalui Sistem Elektronik”*, Nommensen Journal Of Legak Opinion (NJLO), Vol.2 No.01 (2021), hlm 48

³⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati. *“Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW) Edisi Revisi”*. (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020) hlm 3

kata lain, penjual bertanggung jawab jika barang yang dijualnya mengandung cacat tersembunyi, kecuali secara khusus ditentukan lain dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Di samping itu penjual juga dibebani kewajiban kepada pembeli

untuk menjamin bahwa barang yang dijual adalah miliknya dalam arti tidak akan diganggu oleh pihak lain terkait kepemilikan atas barang tersebut, atau yang lebih dikenal dengan menjamin kenikmatan ketenteraman. Sebagaimana haknya penjual, pembeli juga dibebani kewajiban untuk membayar harga barang sesuai kesepakatan dengan menggunakan uang.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan diatur beberapa prestasi yang biasanya berbentuk segala sesuatu yang menjadi kewajiban untuk dipenuhi Oleh masing-masing pihak. Misalnya jika perjanjian pengikatan jual beli dilakukan secara pembayaran yang diangsur, prestasi oleh pembeli adalah mengangsur pembayaran itu secara tepat waktu ataupun pelunasan jumlah pembayarannya. Jika perjanjian pengikatan jual beli mengatakan jual beli akan dilaksanakan setelah surat tanah (sertifikat) telah selesai dan terdaftar atas nama penjual, prestasi penjual adalah segera melakukan pengurusan sertifikat tanah tersebut agar jual beli dapat dilakukan. Bila prestasi-prestasi yang telah disepakati ternyata tidak dipenuhi, pihak yang tidak memenuhi prestasi dianggap telah melakukan ingkar janji (wanprestasi).

Misalnya, pembayaran panjar yang disepakati tidak dibayarnya secara tepat waktu atau tidak sesuai dengan nominal yang ditetapkan oleh pembeli, atau tidak didaftarkan proses pembuatan sertifikat tanahnya oleh penjual dan sebagainya³¹

Dalam perkembangannya, perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan berbagai cara pembayaran, terutama yang melibatkan pihak ketiga, misalnya dengan melibatkan badan atau lembaga pembiayaan non bank untuk melakukan pembayaran, yaitu dengan memberikan pinjaman kepada pembeli untuk membayar harga barang tersebut secara tunai, sedangkan pembeli membayar utangnya tersebut dengan cara mengangsur, tentu saja dengan dikenakan bunga. Hal ini yang dilakukan jika transaksinya secara konvensional.³²

Dalam proses jual beli tanah, para pihak yang bersangkutan sudah semestinya mengetahui fungsi dari akta yang mereka peroleh untuk menghindari perbuatan melawan hukum di kemudian hari. Berkaitan itu, akta memiliki 2 (dua) fungsi, yakni formil dan alat bukti. Fungsi formil yakni akta berfungsi sebagai lengkap atau penyempurna perbuatan hukum dan bukan untuk sahnya perbuatan hukum. Dan fungsi alat bukti yakni akta berfungsi sebagai alat bukti sah akta tersebut dibuat dengan sengaja oleh para pihak yang

³¹ NM Wahyu Kuncoro, *"Risiko Transaksi Jual beli"*, (Jakarta: Penebar Swadaya Grup, 2015), hlm 124-125

³² *Ibid.*, hlm 4

akan digunakan untuk pembuktian. Berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata bahwa akta merupakan salinan yang dengan sengaja dibuat sebagai alat bukti mengenai peristiwa dan ditandatangani. Sejalan dengan pendapatnya Sudikno yang mengalakan bahwa akla sebagai surat yang diberikan\didubuhkan tandatangan yang memuat suatu peristiwa yang menjadi dasar suatu hak dan sengaja dibuat sebagai pembuktian³³ Akta adalah sesuatu yang sangat penting dalam proses tranksaksi jual beli, maka para pihak harus memenuhi syarat jual beli tanah dibuatkan akta jual beli oleh PPAT, antara lain:

a. Syarat Materiil

- 1) Pembeli berhak untuk membeli tanah objek jual beli
- 2) Penjual berhak untuk menjual tanah objek jual beli
- 3) Tanah tersebut dapat diperjualbelikan dan dalam keadaan yang tidak bersengketa

b. Syarat Formil

Apabila syarat materiil sudah terpenuhi. maka harus dibuatkan akta jual beli tanah sebagai bukti pemindahan hak atas tanah pihak penjual kepada pihak pembeli yang dibuat oleh & dihadapan PPAT. Namun para pihak harus memenuhi beberapa surat yang diserahkan kepada PPA T sebelum dibuatkan akta jual beli tersebut, yakni:

³³ Arif Budiono dkk, *"Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum"* (Jawa Tengah: Universitas Muhammadiyah Press, 2022) hlm 152

- 1) Apabila tanahnya sudah mempunyai sertifikat, maka sertifikat asli dilihatkan PPAT untuk diserahkan BPN setempat supaya diperiksa, pembayaran PPh untuk penjual, pembayaran BPHTB untuk pembeli, dan biaya pendaftaran disertai dengan tanda buktinya.
- 2) Apabila tanahnya belum mempunyai sertifikat, maka Surat Keterangan Tanah (SKT), surat-surat tanah lain yang memerlukan penguatan kepala desa dan camat, serta dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas antara penjual & pembeli untuk keperluan persertifikatan tanah tersebut.³⁴

Adapun klausul wanprestasi diatur dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, tentu akan ada perlindungan hukum yang kuat pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal ini mengingat sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum (Notaris) mempunyai pembuktian yang sangat kuat sebagai akta otentik. Selain itu, dengan diaturnya klausul wanprestasi ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli. Berikut beberapa perlindungan yang dimaksud.

³⁴ *Ibid.*, hlm 153

1. Perlindungan Terhadap Calon Penjual

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada calon penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Misalnya, ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal. Contoh, apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati, perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal. Biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan, kecuali pihak pembeli meminta pengembalian.³⁵

2. Perlindungan Terhadap Calon Pembeli

Berbeda dengan perlindungan terhadap penjual perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya, apabila pihak penjual tidak memenuhinya, pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang

³⁵ *Op., Cit*, hlm 126

diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. Persyaratan yang biasanya diminta oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut dipegang oleh pihak ketiga. Pihak ketiga ini biasanya Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Selain itu, perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.³⁶

C. Konsep Pembeli Yang Beriktikad Baik

Subekti Menyatakan bahwa pembeli yang beriktikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. Subekti dalam pengertiannya pembeli yang beriktikad baik lebih menekankan pembeli sama sekali tidak mengetahui,³⁷ Sementara itu, pengertian agak 'formalistik' dikemukakan oleh Muhammad Faisal, bahwa seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku dan dia tidak

³⁶ *Ibid.*, hlm 127

³⁷ Fajar Rachmad. "*Hakikat Pembeli yang beriktikad Baik: Persepektif Hukum*". (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2024) hlm 98

mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut. Dikatakan olehnya, persoalan pembeli beritikad baik ini terjadi karena kelemahan pengetahuan dari pembeli terhadap status objek yang dibelinya atau terdapat penipuan atau ketidakjujuran dari Penjual kepada Pembeli³⁸

Adapun Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, sebagai berikut:³⁹

1. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan Peraturan Perundang- undangan, yaitu :
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftaryang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :

³⁸ Muhammad Faisal, *"The Legal Protection For A Good Faith Buyer Under A Court Decision, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Nomor 2 Juni 2015 hlm.365*

Pangestika Rizki Utami, *"Penerapan prinsip Hukum Dalam Perjanjian dalam Kontrak Kerja Sama Pengelolaan Barang Millk Daerah, Jurnal Volksgeists, Vol . 3 No 1 (2020) hlm 21*

³⁹ T.Latiful,Dkk, *"Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/PDT/2015/PT-BNA), Vol. 11 No. 2 (2023) hlm 4*

- 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat);
 - 2) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dan meneliti hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjian antara lain :
- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya,
 - b. Tanah/ obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - c. Tanah obyek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan, atau;
 - d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keretangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

D. Pengaturan Tentang Kepailitan

1. Pengertian Kepailitan

Pengertian Kepailitan dapat dilihat pada Pasal 1 Butir 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Kepailitan, yaitu sebagai

berikut:⁴⁰

Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur oleh undang-undang ini.

Rumusan istilah 'pailit' atau 'kepailitan' tersebut sangat bersifat teknis dan tidak menggambarkan pengertian sehari-hari dari istilah 'pailit' atau 'bangkrut' yang dipahami Oleh masyarakat pada umurnya. Keadaan pailit dan syaral-syaral yang harus dipenuhi agar dinyatakan pailit diatur secara khusus dan juga sangat bersifat teknis dalam pasal 2 ayat (l) UU Kepailitan dan PKPU yaitu:⁴¹

Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.

Seperti dikatakan oleh Harold F. Lusk, maksud dari undang-undang Kepailitan adalah untuk melindungi para kreditor satu sama lain, melindungi para kreditor dan debitur mereka, dan untuk melindungi debitur yang jujur dari para krediturnya. Untuk mencapai tujuan ini, debitur diminta untuk mengungkapkan (*full disclosure*) semua miliknya dan menyerahkan kepada pengawas atau kurator (trustee).⁴²

⁴⁰ *Ibid.*, hlm 127

⁴¹ Elyta Ras Ginting, "*Hukum Kepailitan Buku Kesatu Teori Kepailitan*", (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2018). hlm 5

⁴² Susanti Adi Nugroho, "*Hukum Kepailitan Di Indonesia: Dalam Teori Dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*", (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018) hlm 35-36

2. Asas-Asas Kepailitan

Undang-undang Kepailitan dan PKPU mengandung beberapa asas yang sejalan dengan yang seharusnya dianut oleh suatu undang-undang Kepailitan yang baik. Asas-asas tersebut antara lain adalah:⁴³

a. Asas Umum

Asas umum hukum kepailitan di Indonesia, sernula diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang disebut dengan prinsip kesamaan kedudukan kreditur (*Paritas Creditorium*) dan Pasal 1132 KUH Perdata yang disebut dengan prinsip pari passu prorata perte, yaitu semua kreditur mempunyai hak yang sama atas harta debitur, kecuali ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Prinsip paritas creditorium diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata karena memberikan jaminan kepada semua kreditur. Prinsip ini, dalam asas-asas hukum jaminan, disebut jaminan umum. Adapun yang diatur dalam Pasal 1132 KUH Perdata disebut jaminan khusus. Makna dari pasal 1132 KUH Perdata adalah bahwa semua kreditur, mempunyai hak yang sama atas aset debitur, kecuali ada alasan-alasan yang sah untuk lebih diutamakan atau didahulukan. Dalam praktik, jaminan umum sebagai-mana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, sering kali tidak

⁴³ Subhan Djaya, Tesis: “Kedudukan Pekerja Sebagai kreditor Preferen Dalam Kepailitan” (Universitas Hasanuddin, 2020), hlm 16

memuaskan kreditur, karena dianggap kurang memberikan rasa aman.⁴⁴

b. Asas Khusus

Selain asas umum yang diatur dalam KUH Perdata, hukum kepailitan Indonesia juga mempunyai asas khusus sebagaimana diuraikan dalam penjelasan umum UU Nomor 37 Tahun 2004. Asas-asas tersebut, antara lain:⁴⁵

1) Asas Keseimbangan

Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan Oleh debitur yang tidak jujur, di lain pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditur yang tidak beriktikad baik. Undang- Undang Kepailitan harus memberikan perlindungan yang seimbang bagi kreditur dan debitur, menjunjung keadilan dan memperhatikan kepentingan keduanya, meliputi segi-segi penting yang dinilai perlu untuk mewujudkan penyelesaian masalah utang piutang

⁴⁴ Susanti Adi Nugroho, *Op.,Cit*, hlm 37-38

⁴⁵ *Ibid*, hlm 40-41

secara cepat, adil, terbuka, dan efektif.

2) Asas Kelangsungan Usaha

Dalam undang-undang ini, terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan debitur yang prospektif tetap dilangsungkan. Oleh karena itu permohonan pernyataan pailit seharusnya hanya dapat diajukan terhadap debitur yang insolven, yaitu yang tidak membayar utang-utangnya kepada kreditur mayoritas.

3) Asas Keadilan

Dalam kepailitan asas keadilan mengandung pengertian, bahwa ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Asas keadilan ini untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap debitur, dengan tidak mempedulikan kreditur lainnya.

4) Asas Integrasi Dalam Undang-Undang

Asas integrasi dalam undang-undang ini mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan hukum materielnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan Oleh debitur yang tidak jujur, dan di lain pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditur yang tidak beriktikad baik. Undang- Undang Kepailitan harus memberikan perlindungan yang seimbang bagi kreditur dan debitur, menjunjung keadilan dan memperhatikan kepentingan keduanya, meliputi segi-segi penting yang dinilai perlu untuk mewujudkan penyelesaian masalah utang piutang secara cepat, adil, terbuka, dan efektif.

Asas-asas hukum kepailitan Indonesia yang telah diuraikan di atas sejatinya dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, debitur, dan kreditur, sebagai pemangku kepentingan utama.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, suatu Undang-Undang Kepailitan seyogianya memuat asas-asas sebagai berikut: Undang-Undang Kepailitan harus dapat mendorong kegairahan investasi asing, mendorong pasok modal, dan memudahkan perusahaan Indonesia

memperoleh kredit luar negeri.

3. Tujuan Kepailitan

Sebelum membahas tujuan dari hukum kepailitan, dapat diketahui bahwa ada beberapa faktor perlunya pengaturan mengenai kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang:⁴⁶

- 1) Untuk menghindari perebutan harta debitur apabila dalam waktu yang sama ada beberapa kreditur yang menagih piutangnya dari debitur.
- 2) Untuk menghindari adanya kreditur pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik debitur tanpa memperhatikan kepentingan debitur atau para kreditur lainnya.
- 3) Untuk menghindari adanya kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh salah seorang kreditur atau debitur sendiri, misalnya debitur berusaha untuk memberi keuntungan kepada seorang atau beberapa orang kreditur tertentu sehingga kreditur lainnya dirugikan, atau adanya perbuatan curang dari debitur untuk melarikansernua harta kekayaannya dengan maksud untuk melepaskan tanggung jawabnya terhadap para kreditur.

⁴⁶ Susanti Adi Nugroho., *Op.,Cit. Hlm 57*

Sebagaimana dikutip oleh Jordan dari buku *The Early History of Bankruptcy Law*, yang ditulis oleh Louis E. Levinthal, bahwa tujuan utama dari hukum kepailitan digambarkan sebagai berikut:

Menurut Sutan Remy Sjahdeini tujuan-tujuan dari hukum kepailitan, sebagai berikut:⁴⁷

- 1) Melindungi para kreditur konkuren untuk memperoleh hak mereka sehubungan dengan berlakunya asas jaminan, semua harta kekayaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi jaminan bagi perikatan debitur, yaitu dengan cara memberikan fasilitas dan prosedur untuk mereka dapat memenuhi tagihan-tagihannya terhadap debitur. Menurut hukum Indonesia, asas jaminan tersebut dijamin oleh Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Hukum kepailitan menghindarkan terjadinya Saling rebut antara para kreditur terhadap harta debitur berkenaan dengan asas jaminan tersebut. Tanpa adanya Undang- Undang Kepailitan, akan terjadi kreditur yang lebih kuat akan mendapatkan bagian lebih banyak daripada kreditur

⁴⁷ *Ibid.*, hlm 58-59

yang lemah.

- 2) Menjamin agar pembagian harta kekayaan debitur di antara para kreditur sesuai dengan *asas pari passu* (membagi secara proporsional harta kekayaan debitur kepada para kreditur Konkuren atau *unsecured creditors* berdasarkan perimbangan besarnya tagihan masing-masing kreditur tersebut). Dalam hukum Indonesia *asas pari passu* ini, dijamin oleh Pasal 1132 KUH Perdata.
- 3) Mencegah agar debitur tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan kepentingan para kreditur. Dengan dinyatakan seorang debitur pailit, maka debitur menjadi tidak lagi memiliki kewenangan untuk mengurus dan memindahtangankan harta kekayaannya yang dengan adanya putusan pailit tersebut, status hukum dari harta kekayaan debitur menjadi harta pailit.
- 4) Pada hukum kepailitan Amerika Serikat, hukum kepailitan memberikan perlindungan kepada debitur yang beriktikad baik dari para krediturnya dengan cara memperoleh pembebasan utang. Menurut hukum kepailitan Amerika Serikat, seorang debitur perorangan (*individual debtor*) akan dibebaskan dari utang-utangnya setelah selesainya tindakan pemberesan atau likuidasi terhadap harta kekayaannya. Sekalipun nilai harta kekayaannya setelah

dilikuidasi atau dijual Oleh likuidator tidak cukup untuk melunasi seluruh utang-utangnya kepada para krediturnya, tetapi debitur tersebut tidak lagi diwajibkan untuk melunasi utang-utang tersebut

E. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen yang berpaham positivis, hukum adalah suatu perintah memaksa terhadap tingkah laku manusia⁴⁸. Hukum adalah tata aturan (rule) sebagai suatu sistem aturan-aturan (rules) tentang perilaku manusia. Dengan demikian, hukum tidak menumpuk pada satu aturan tunggal (rule) tetapi seperangkat aturan (rules) yang memiliki satu kesatuan sehingga dapat dipahami sebagai suatu sistem, konsekuensinya adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan satu aturan saja.⁴⁹

Asas kepastian hukum dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang dapat memperoleh

⁴⁸ Serlika Aprita, Reny Okprianti, Yudistira, *“Pengantar Ilmu Hukum Edisi Pertama”*, (Jakarta: Kencana, 2024), hlm 2

⁴⁹ *Ibid.*, hlm 34

sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁵⁰ Budiono Kusumohamidjojo, berpendapat bahwa kepastian hukum nyaris merupakan syarat mutlak bagi suatu negara hukum modern dan demokratis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum mengandung arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum dengan manusia lainnya.

Sebagai bagian dan proses sosial, penegakan kepastian hukum bertumpu pada dua komponen utama, yaitu: ⁵¹

- a. Kepastian hukum dalam orientasi bagi masyarakat (certitudo).

Certitudo adalah asas bahwa semua orang memahami, perilaku bagaimana yang diharapkan oleh orang lain dan dirinya, dan respon bagaimana yang dapat diharapkan dari orang lain bagi perilaku tersebut;

- b. Kepastian dalam penerapan hukum oleh aparat penegak hukum (securitas). Securitas adalah asas yang memungkinkan orang untuk mengandalkan diri pada perhitungan bahwa norma-norma yang berlaku memang dihormati dan dilaksanakan, putusan- putusan pengadilan benar-benar di laksanakan, dan perjanjian-perjanjian ditaati.

2. Teori Perlindungan Hukum

Dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah

⁵⁰ Marjan Miharja, *"Buku Ajar Teori Hukum"*, (Bandung: CV Cendekia Press, 2021), hlm 149

⁵¹ *Ibid*, hlm 150

Segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Menurut Satijipto Raharjo,⁵² perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan

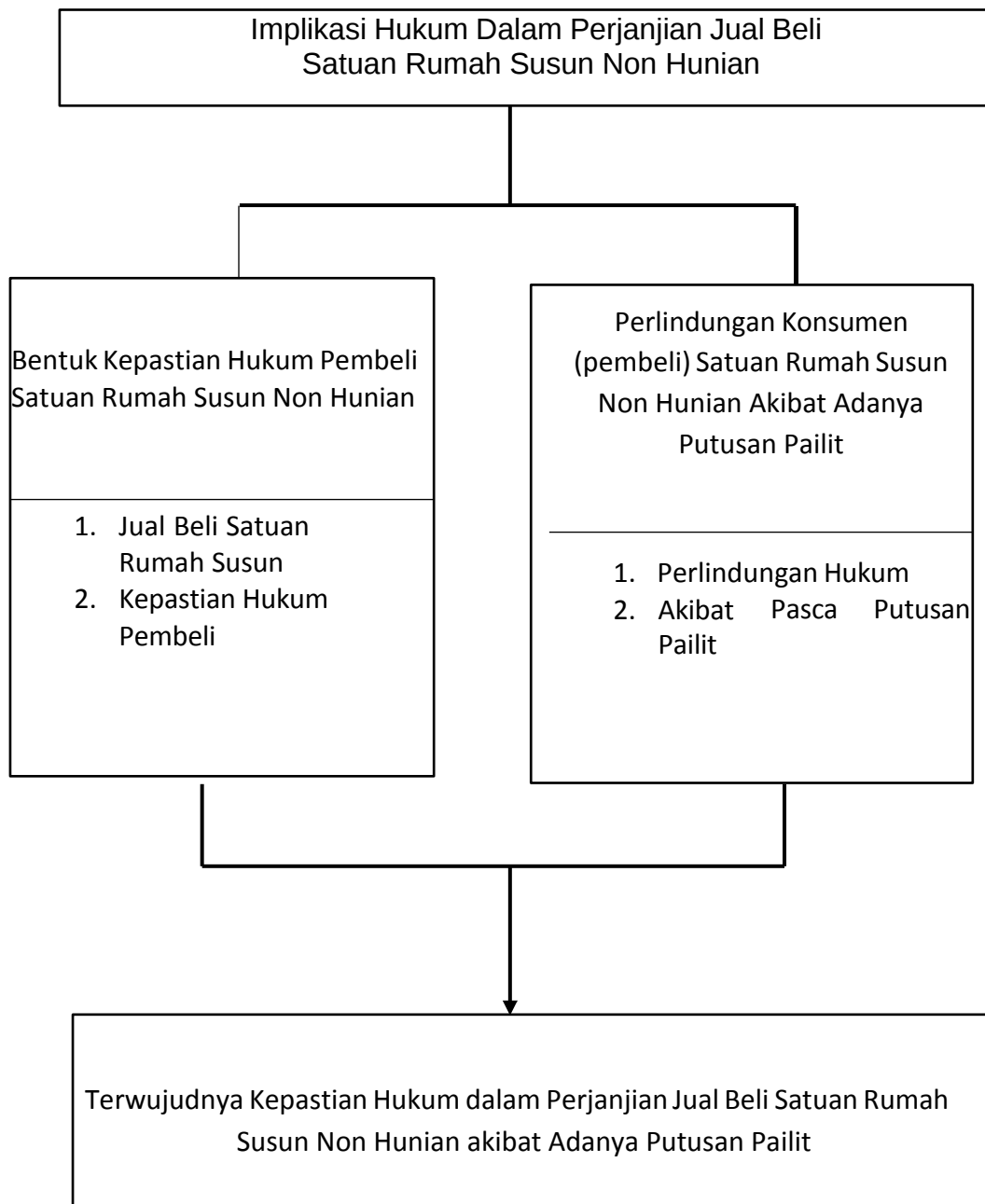
⁵² Annisa Justisia Tirtakoesoemah dan Muhammad Rusli Arafat, *"Penerapan Teori Perlindungan Hukum Terhadap Hak Cipta Atas Penyiaran"*, Jurnal Pena Justisia, Vol. 18 No. 1 (2019), hlm 4

perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.

Menurut pendapat Phillipus M Hadjon,⁵³ bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis

⁵³ *Ibid.*, hlm 5

F. Kerangka Pikir



G. Definisi Operasional

Definisi Operasional bermaksud memberikan gambaran beberapa tinjauan definisi yang terkait dalam penelitian ini, diantaranya sebagai berikut

1. Implikasi menurut KBBI adalah keterlibatan atau suasana terlibat. kata imbuhan berasal dari implikasi seperti kata berimplikasi atau mengimplikasikan berarti membawa jalinan keterlibatan atau melibatkan dengan suatu hal. implikasi dalam bahasa Indonesia adalah efek yang ditimbulkan dimasa depan atau dampak yang dirasakan ketika melakukan sesuatu. Implikasi Hukum adalah sesuatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap hal-hal mengenai suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.
2. Satuan Rumah Susun adalah bangunan gedung yang diperuntukkan untuk kegiatan komersial, seperti perkantoran, perbelanjaan, perindustrian, dan lain-lain
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan transaksi jual beli suatu benda. PPJB merupakan bagian terpenting dalam proses transaksi properti karna menjadi bukti resmi bukti kesepakatan jual beli.
4. Perlindungan hukum memiliki arti bahwa upaya yang dilakukan pemerintah melalui peraturan yang ada. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah realisasi dari fungsi hukum dalam memberikan perlindungan hak asasi dalam kepastian regulasi demi terciptanya jaminan hukum
5. Perlindungan konsumen, yaitu. berbagai tindakan yang ditujukan

untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum konsumen. Perlindungan konsumen bersifat luas dan mencakup perlindungan konsumen atas barang dan jasa, yang terdiri dari tahap awal perolehan barang atau jasa hingga efek dari barang atau jasa tersebut.

6. Pembeli yang Beriktikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu