

BAB I

PENDAHULUAN

I. 1. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, industri rumah susun/apartemen pada umumnya juga mengalami peningkatan yang searah. Meningkatnya aktivitas pada industri rumah susun/apartemen dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bangkitnya kegiatan ekonomi. Dengan kata lain, kegiatan di bidang rumah susun/apartemen dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung. Dalam hal ini sektor rumah susun/apartemen memiliki efek pelipatgandaan (*multiplier effect*) yakni dengan mendorong serangkaian aktivitas sektor ekonomi yang lain.

Seluruh kegiatan ekonomi baik dalam bidang jasa maupun barang pada dasarnya akan selalu membutuhkan produk rumah susun/apartemen sebagai salah satu faktor produksi. Sebagai contoh, kegiatan jasa perbankan yang memberikan jasa keuangan juga masih memerlukan adanya produk rumah susun/apartemen secara aktif sebagai tempat atau sarana untuk melakukan transaksi.¹

Menyikapi perkembangan yang ada di kota-kota besar, khususnya kebutuhan perumahan dan permukiman yang sangat terbatas pada satu sisi, dan pada sisi lain konsentrasi penduduk yang setiap hari bertambah ke kota. Di samping itu, persediaan tanah di kota yang semakin sempit, akibat terjadinya penumpukan tanah-tanah pada orang-orang tertentu sehingga masyarakat tidak

¹ Adrian Sutedi, “*Hukum Rumah Susun dan Apartemen*”, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm. 4.

memiliki tanah yang memadai untuk membangun perumahan dan permukiman, pemerintah khususnya di kota-kota besar, salah satunya Surabaya, terpaksa mendirikan perumahan yang bersifat vertikal atau bersusun (*flat*).

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.²

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Dalam Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BKP4N/1995 tentang Tata Laksana Pendaftaran Dalam Pembinaan Badan Usaha & Jasa Profesional di Bidang Pembangunan Perumahan dan Permukiman, Rumah Susun/Apartemen (*real property*) adalah tanah hak dan/atau bangunan permanen yang menjadi obyek pemilik dan pembangunan (Pasal 1 ayat 4), sehingga dunia bisnis Rumah Susun/Apartemen adalah aktivitas ekonomi yang berkaitan dengan jual beli tanah dan bangunan.

²Andi Hamzah, “*Dasar-Dasar Hukum Perumahan* “, Jakarta: Rineka Cipta, 1990, hlm. 27.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) tidak disebutkan secara khusus mengenai rumah susun, karena dalam pasal 16 ayat (1) UUPA berbunyi sebagai berikut: 1. hak milik; 2. hak guna usaha; 3. hak guna bangunan; 4. hak pakai; 5. hak sewa; 6. hak membuka tanah; 7. hak memungut hasil hutan; 8. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53 ayat (1) UUPA yang berbunyi : Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Rumah susun/apartemen dapat diperoleh dengan pemindahan hak antara lain seperti jual beli, tukar-menukar, dan hibah atau dengan menyewanya. Untuk memiliki apartemen tidak sedikit orang yang memesan atau melakukan *indent* untuk memperolehnya dengan membayar sejumlah uang pengikat sedangkan bangunan berupa rumah susun atau apartemen belum ada secara fisik.³ Dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.⁴

³ www.cepiar.wordpress.com, diakses tanggal 12 Februari 2012.

⁴ Maria S.W. Sumardjono, "Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi", Jakarta : Buku Kompas, 2001, hlm. 161

Setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan bangunan (objek perjanjian) telah mendapat ijin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan serta memenuhi persyaratan yaitu adanya akta pemisahan satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun oleh kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan, pengembang/developer harus menyiapkan akta jual beli kemudian bersama-sama pembeli menandatangani dihadapan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Indonesia memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun, yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UURS). Definisi rumah susun menurut Pasal 1 butir (1) UURS adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu hal penting dalam penyusunan sebuah kontrak atau perjanjian yang diharapkan dapat menciptakan kontrak yang adil dan seimbang bagi para pihak. Namun demikian, dalam praktik masih banyak ditemukan model kontrak standar (kontrak baku) yang cenderung dianggap berat sebelah, tidak seimbang, dan tidak adil. Dimana dihadapkan pada

dua kekuatan yang tidak seimbang, antara pihak yang mempunyai *bargaining position* kuat (baik karena penguasaan modal/dana, teknologi, maupun *skill*) dengan pihak yang lemah *bargaining position*-nya.

Dengan demikian, pihak yang lemah *bargaining position*-nya hanya sekedar menerima segala isi kontrak dengan terpaksa (*taken for granted*), sebab apabila ia mencoba menawar dengan alternatif lain kemungkinan besar akan menerima konsekuensi kehilangan apa yang dibutuhkan. Jadi hanya ada dua alternatif pilihan bagi pihak yang lemah *bargaining position*-nya untuk menerima atau menolak (*take it or leave it*).⁵

Keadaan seperti ini sering membuat konsumen kecewa dan mengadakan permasalahan-permasalahan yang dialaminya, baik di media massa maupun lewat lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Konsumen merasa hak-haknya tidak dilindungi oleh hukum dan tidak seimbangnya pasal-pasal yang tertulis dalam kontrak yang telah disepakati. Sering kali penyelesaian keluhan/komplain konsumen itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan.

Menyikapi hal tersebut di atas tentunya diperlukan sikap dan pemahaman yang objektif serta komprehensif dalam menilai isi kontrak atau perjanjian, terutama terkait dengan klausul-klausul kontrak atau perjanjian yang dianggap berat sebelah karena dalam suatu kontrak atau perjanjian sering terdapat ketidakseimbangan manakala terdapat *bargaining position* yang berbeda, khususnya apabila terkait dengan kontrak konsumen.

⁵ Agus Yudha Hernoko, "*Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*", Jakarta: Kencana, 2011, hlm. 2.

Menurut Pasal 1457 *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW), jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam membuat suatu perjanjian jual beli tidak dapat terlepas dari objek perjanjian, dalam hal ini yang akan dibahas secara mendalam yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum rumah susun/apartemen selesai dibangun, dimana objeknya berupa bangunan bertingkat yang terdiri atas satuan-satuan rumah susun dimana gedung bertingkat tersebut berdiri di atas tanah milik bersama baik dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Maria Sumardjono, Perjanjian Pengikatan termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Dalam praktik pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli sebelum rumah susun/Apartemen selesai dibangun, tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon konsumen Rumah susun/Apartemen, misalnya kualitas bangunan, pengembang/developer terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya. Tidak jarang konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (*booking fee*) baru kemudian disodori Perjanjian Pengikatan Jual Belinya.⁶

⁶ Yusuf Shofie, "Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya", Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 98

Dengan sekedar membaca teks dari suatu kontrak atau perjanjian tanpa pemahaman utuh terhadap proses bisnis bidang-bidang terkait, maka banyak pihak akan dengan mudahnya terjebak menyatakan kontrak tersebut berat sebelah atau tidak seimbang. Sehingga memunculkan problematika mengenai kebebasan berkontrak dan keseimbangan bagi para pihak. Masihkah terdapat kehendak atau kesepakatan yang bebas dalam kontrak tersebut.

Sebagai contoh penulis kemukakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun/Unit Apartemen XX Surabaya, dalam **Pasal 4** disebutkan tentang “Keterlambatan/Kelalaian Pembayaran” yang ditujukan kepada Pihak Kedua (dalam hal ini adalah konsumen pembeli satuan rumah susun/unit apartemen, selanjutnya disebut Konsumen) pada ayat 2 disebutkan jika Konsumen terlambat/lalai membayar angsuran dan/atau kewajiban pembayaran lainnya, maka Konsumen wajib membayar kepada Pihak Pertama (dalam hal ini adalah Pengembang/developer, selanjutnya disebut Pengembang) denda/bunga sebesar **1% (satu prosen)** perhari yang dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak sejak tanggal jatuh tempo pembayaran. Sedangkan dalam **Pasal 5** tentang “Pembangunan dan Penyerahan” dituliskan pada ayat 3 bahwa apabila dalam batas waktu yang telah ditentukan, Pengembang belum dapat menyerahkan satuan rumah susun/unit apartemen, maka Pengembang akan membayar denda kepada Konsumen sebesar **0,5 % (nol koma lima prosen)** perhari dari harga jual beli (sebelum PPN). Dari uraian pasal tersebut jelas tampak tidak adanya keseimbangan antara Pihak Pengembang dan Konsumen.

Selanjutnya dalam **Pasal 14** tentang “Pembatalan” Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun/Unit Apartemen XX Surabaya, dalam ayat 2 huruf (a), disebutkan apabila Konsumen telah membayar angsuran kurang dari atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik Pengembang dan Konsumen tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut; kemudian dalam huruf (b), disebutkan apabila Konsumen telah membayar angsuran lebih dari 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, maka Konsumen dikenakan denda pembatalan yaitu biaya administrasi 50% (lima puluh persen) dari uang masuk (sebelum diskon), setelah dipotong tanda jadi dan PPN yang telah disetor termasuk denda, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lainnya dari Konsumen (jika ada) dimana pelaksanaan pembayaran wajib dilakukan oleh Pengembang segera setelah satuan rumah susun/unit Apartemen terjual oleh Pengembang kepada pihak lain, tanpa kewajiban Pengembang untuk membayar bunga dan/atau ganti rugi apapun kepada Konsumen.

Berdasarkan uraian Pasal 14 tersebut, tampak jelas tidak adanya keseimbangan antara Pihak Pengembang dan Konsumen, dengan kata lain Konsumen berada dalam posisi yang dirugikan. Dalam keadaan demikian pihak pengembang/developer menggunakan kedudukannya untuk membebankan kewajiban yang berat kepada pihak konsumen, sedangkan ia sedapat mungkin membatasi atau mengesampingkan tanggung jawabnya.

Sehubungan dengan hal tersebut maka timbul permasalahan apakah dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pengembang/developer telah

memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen. Karena dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli rumah susun/apartemen, seluruh isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut ditentukan secara sepihak oleh pengembang/developer yang posisinya lebih kuat dibanding konsumen. Konsumen sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian, sehingga isi dari perjanjian tersebut lebih banyak mencantumkan kepentingan-kepentingan pengembang/developer dan mengabaikan kepentingan konsumen, di samping itu konsumen belum sepenuhnya mengetahui tentang apa yang menjadi hak-haknya yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disingkat UUPK)

Atas dasar uraian inilah, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan tesis dengan judul ***“PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN DAN KEBEBASAN BERKONTRAK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN/APARTEMEN”***

I. 2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, beberapa permasalahan pokok yang akan diteliti antara lain sebagai berikut :

- a. Apakah perjanjian pengikatan jual beli rumah susun/apartemen telah menerapkan asas keseimbangan dan kebebasan berkontrak?
- b. Apakah perjanjian pengikatan jual beli rumah susun/apartemen telah memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen?

I. 3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mencari jawaban atas rumusan permasalahan penelitian, sebagai berikut :

- a. Memahami keberadaan asas keseimbangan dan kebebasan berkontrak dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun/apartemen.
- b. Mengetahui keberadaan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun/apartemen.

I. 4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah :

a. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan asas-asas dalam bidang hukum kontrak, khususnya asas keseimbangan dan asas kebebasan berkontrak. Hukum kontrak ini diharapkan mampu mendukung serta memfasilitasi kebutuhan para pelaku bisnis serta meninjau perlindungan hukum yang diberikan pada konsumen perjanjian pengikatan jual beli rumah susun/apartemen.

b. Secara Praktis

1. Bagi Konsumen

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada konsumen pembeli apartemen tentang pentingnya asas keseimbangan dan kebebasan berkontrak dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun/apartemen.

2. Bagi Developer/Pengembang

Hasil penelitian ini semoga dapat menjadi masukan bagi para Developer/Pengembang dalam membuat perjanjian baik dibawah tangan ataupun notaril untuk mengemukakan asas keseimbangan dan asas kebebasan berkontrak dalam substansi pengikatan jual beli rumah susun/apartemen.

I. 5. Kajian Teoritik

Dalam praktik istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. Banyak pelaku bisnis mencampuradukkan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda. *Burgelijk Wetboek* menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini jelas dapat disimak dari judul Buku III titel Kedua tentang “Perikatan-perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian.”

Pengertian ini juga didukung pendapat beberapa sarjana antara lain : Jacob Hans Niewenhuis, Hofmann, J. Satrio, Soetojo Prawirohamidjojo dan Mathalena Pohan, Mariam Darus Badruzaman, Purwahid Patrik dan Tirtodiningrat yang menggunakan istilah kontrak dan perjanjian dalam pengertian yang sama.

Subekti mempunyai pendapat yang berbeda mengenai istilah “perjanjian atau persetujuan” dengan “kontrak”. Menurut Subekti⁷ istilah kontrak mempunyai pengertian lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Sedangkan sarjana lain, Pothier tidak memberikan

⁷ Subekti, “*Hukum Perjanjian*”, Cet. XVI, Jakarta: Intermasa, 1996, hlm. 1 (selanjutnya disingkat Subekti I).

pembedaan antara kontrak dan perjanjian, namun membedakan pengertian *contract* dengan *convention (pacte)*. Disebut lebih menciptakan, menghapuskan, atau mengubah perikatan. Sedangkan *contract* adalah perjanjian yang mengharapkan terlaksananya perikatan.⁸

Peter Mahmud Marzuki memberikan argumentasi kritis mengenai penggunaan istilah kontrak atau perjanjian dengan melakukan perbandingan terhadap pengertian kontrak atau perjanjian dalam sistem *Anglo-American*. Sistematika Buku III tentang *Verbintenissenrecht* (Hukum Perikatan) mengatur mengenai *overeenkomst* yang apabila diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Istilah kontrak merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris *contract*.

Di dalam konsep kontinental, penempatan pengaturan perjanjian pada Buku III BW Indonesia tentang Hukum Perikatan mengindikasikan bahwa perjanjian memang berkaitan dengan masalah Harta Kekayaan. Pengertian perjanjian ini mirip dengan *contract* pada konsep *Anglo-American* yang selalu berkaitan dengan bisnis.

Di dalam pola pikir *Anglo-American*, perjanjian yang bahasa Belanda-nya *overeenkomst* dalam bahasa Inggris disebut *agreement* yang mempunyai pengertian yang lebih luas dari *contract*, karena mencakup hal-hal yang berkaitan dengan bisnis atau bukan bisnis. Untuk *agreement* yang berkaitan dengan bisnis

⁸ Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, "*Hukum Perikatan*", Surabaya : Bina Ilmu, 1978, hlm. 84.

disebut *contract*, sedang untuk yang tidak terkait dengan bisnis hanya disebut *agreement*.⁹

Perjanjian secara umum dapat diartikan, sesuai dengan Pasal 1313 BW “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian dibawah tangan yang dimaksud disini adalah tetap merupakan bentuk perjanjian secara umum, sehingga berlaku syarat ketentuan Pasal 1320 BW, yaitu Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian antara lain :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan yang dimaksud adalah kesepakatan mengenai pokok perjanjian, yaitu obyek dan syarat-syarat perjanjian. Dimana kesepakatan harus didasari dengan kehendak bebas para pihak. Pasal 1321 BW menyebutkan : “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan yang dimaksud tidak bertentangan dengan Pasal 1330 BW yaitu ketentuan mengenai tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

⁹ Peter Mahmud Marzuki, “*Batas-batas Kebebasan Berkontrak*”, Yuridika, Volume 18 No. 3, Mei tahun 2003, hlm. 195-196 (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I).

3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (telah dihapus dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963).

c. Suatu hal tertentu

Obyek perjanjian atau yang disebut prestasi haruslah tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Menurut Subekti, apa yang diperjanjikan ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya boleh tidak disebutkan, asalkan kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.¹⁰

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang dimaksud disini adalah isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak.

Suatu aturan atau norma pada hakikatnya mempunyai dasar filosofis serta pijakan asas atau prinsip sebagai rohnya. Suatu norma haruslah ada landasan filosofis serta pijakan asasnya. Terkait dengan pengertian “asas” atau “prinsip” berarti sesuatu yang menjadi dasar tumpuan berpikir atau bertindak atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya. Kedudukan asas hukum dalam semua sistem hukum yang di dalamnya mengatur sistem norma hukum mempunyai peranan yang penting. Asas hukum merupakan landasan atau pondasi yang menopang kuatnya suatu norma hukum.

Menurut Satjipto Rahardjo, asas hukum berfungsi sebagai pondasi yang memberikan arah, tujuan, serta penilaian fundamental yang mengandung nilai-

¹⁰ Subekti, “*Hukum Perjanjian*”, Jakarta : Intermasa, 2005, hlm. 19 (selanjutnya disingkat Subekti II).

nilai dan tuntunan-tuntunan etis. Bahkan dalam satu mata rantai sistem, asas, norma dan tujuan hukum tersebut berfungsi sebagai pedoman dan ukuran atau kriteria bagi perilaku manusia. Melalui asas hukum, norma hukum berubah sifatnya menjadi bagian suatu tatanan etis yang sesuai dengan nilai kemasyarakatan. Meskipun asas hukum bukan norma hukum, namun tidak ada norma hukum yang dapat dipahami tanpa mengetahui asas-asas hukum yang terdapat di dalamnya.

Menurut Niewenhuis asas-asas hukum itu berfungsi sebagai pembangun sistem karena asas-asas itu bukan hanya mempengaruhi hukum positif, tetapi juga di dalam banyak keadaan menciptakan suatu sistem. Jadi suatu sistem tidak akan ada tanpa adanya asas-asas. Lebih lanjut asas-asas itu sekaligus membentuk sistem “*check and balance*”, artinya asas-asas itu akan saling menarik menuju proses keseimbangan.¹¹

Asas-asas yang fundamental dalam hukum kontrak atau perjanjian antara lain :¹²

- a. Asas kebebasan berkontrak
- b. Asas konsensualisme
- c. Asas *pacta sunt servanda*
- d. Asas itikad baik.

Asas keseimbangan dalam kontrak dengan berbagai aspeknya telah begitu banyak dikaji dan diulas oleh para ahli, sehingga muncul berbagai pengertian

¹¹ J. H. Niewenhuis II. Periksa juga Henry P. Pangabean, “*Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untu Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*”, Cet I, Yogyakarta: Liberty, 1992, hlm. 7.”

¹² Agus Yudha Hernoko, *Op. cit.*, hlm. 107.

terkait dengan asas keseimbangan ini. Menurut Sutan Remy Sjahdeini keseimbangan para pihak hanya akan terwujud apabila berada dalam posisi yang sama kuat atau dengan kata lain kedudukan para pihak (seharusnya) sama.

Pendapat tersebut sejalan dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman yang berpendapat bahwa asas keseimbangan merupakan kedudukan posisi tawar para pihak dalam menentukan kehendaknya. Ahmadi Miru dalam disertasinya yang berjudul "*Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum bagi Konsumen di Indonesia*", menyatakan bahwa keseimbangan antara konsumen produsen dapat dicapai dengan meningkatkan perlindungan terhadap konsumen karena posisi produsen lebih kuat dibandingkan dengan konsumen.¹³

Dengan demikian, pikiran tersebut menegaskan bahwa asas keseimbangan diartikan sebagai keseimbangan posisi para pihak. Disertasi Herlien Budiono berjudul "*Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*" memaknai asas Keseimbangan dalam dua hal, yaitu :

(i) Asas Keseimbangan sebagai asas etikal yang bermakna suatu "keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang". Makna keseimbangan disini berarti pada satu sisi dibatasi kehendak (berdasar pertimbangan atau keadaan yang menguntungkan) dan pada sisi lain keyakinan (akan kemampuan). Dalam batasan kedua sisi tersebut keseimbangan dapat diwujudkan. (ii) Asas Keseimbangan sebagai asas yuridikal artinya asas keseimbangan dapat dapat dipahami sebagai asas yang layak atau adil, dan selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal dalam hukum kontrak Indonesia. Dalam hal keseimbangan kontraktual terganggu, maka jalan keluar untuk melakukan pengujian daya kerja asas keseimbangan, melalui tindakan, isi, dan pelaksanaan perjanjian.¹⁴

¹³ Ahmadi Miru, "*Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum bagi Konsumen di Indonesia*", Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 2004, hlm. 129.

¹⁴ Sebagaimana dikutip dari pendapat B. Arief Sidharta dalam kata pengantarnya yang mengomentari disertasi Herlin Budiono, "*Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*,

I. 6. Metode Penelitian

I. 6. 1. Pendekatan Masalah

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum (*legal research*) merupakan suatu proses ilmiah untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang muncul dengan tujuan untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu hukum yang muncul tersebut.¹⁵ Penelitian ini merupakan penelitian hukum dan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan undang-undang (*statute approach*), terutama difokuskan pada ketentuan BW dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas, untuk pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pendapat ahli (*doktrin*) yang terkait dengan materi hukum kontrak.

I. 6. 2. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁶ Bahan Hukum Primer yaitu terdiri dari peraturan perundang-undangan, dalam hal ini meliputi : *Burgelijk Wet Boek* (BW), Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1985 tentang

Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia”, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. Vii.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*”, Yuridika, Volume 16, No.2, Maret 2001, hlm. 103 (Selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki II).

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*”, Kencana, Jakarta: 2008, hlm. 141. (Selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki III).

Rumah Susun jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan berbagai peraturan terkait lainnya.

Sedangkan Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku atau karya ilmiah, pendapat para sarjana dalam berbagai literatur, hasil seminar, makalah, jurnal ilmiah dan juga dari internet serta dokumen-dokumen yang relevan dengan penulisan ini.

I. 6. 3. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dikumpulkan berdasarkan topik permasalahan yang telah dirumuskan berdasarkan tata urutannya, diinventarisasi, diklasifikasi dan kemudian sistemisasi.

Cara pengolahan bahan hukum dilakukan dengan metode Deduksi yakni suatu metode yang beranjak dari pemberlakuan secara umum yang dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan yang diterapkan pada masalah yang dikemukakan oleh penulis untuk kemudian menghasilkan jawaban yang bersifat khusus.

Analisis yang digunakan, adalah analisis secara Deskriptif, yaitu dengan memaparkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berikut disertai dengan evaluasi terhadap bahan hukum tersebut.

Selanjutnya juga digunakan analisis dengan Interpretasi, beberapa interpretasi yang dipakai adalah Interpretasi Otentik, dengan interpretasi ini dapat diketahui maksud pemaparan dalam ketentuan perundang-undangannya, kemudian Interpretasi Sistematis, yaitu dengan menghubungkan satu pasal dengan pasal lainnya, dan dianggap sebagai suatu kesatuan. Di samping itu digunakan pula Interpretasi Ekstensif, dengan memperluas makna dari setiap ketentuan yang ada, agar dapat dimengerti makna keseluruhannya. Selanjutnya dari analisis tersebut akan ditarik suatu jawaban dalam bentuk uraian yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.

I. 6. 4. Pertanggung jawaban Sistematika

Tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab dimana masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab.

Bab I : Pendahuluan. Bab ini mengemukakan dan menjelaskan garis-garis besar materi yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini. Diawali dengan Latar Belakang Masalah, dilanjutkan dengan Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritik dan Metode Penelitian dengan menggunakan penelitian Yuridis Normatif dengan

melakukan studi pustaka dan dalam bab ini diakhiri dengan Pertanggung jawaban Sistematis.

Bab II : Asas-asas dan Prinsip-prinsip dalam Perjanjian. Bab ini terdiri dari 2 (dua) sub bab antara lain : II.1 Perjanjian ditinjau dari *Burgelijk Wetboek* (BW), membahas tentang Definisi Perjanjian, Unsur-unsur Perjanjian, Subjek dan Objek Perjanjian, Jenis Perjanjian, Akibat dari perjanjian dan Batalnya suatu perjanjian menurut BW; II.2 : Hakekat Asas Keseimbangan dan Kebebasan Berkontrak, membahas tentang Asas Keseimbangan dan Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun/Apartemen dan hal-hal yang seharusnya terdapat dalam perjanjian atau suatu kontrak. Berdasarkan teori-teori tersebut di atas akan dibahas rumusan masalah mengenai keberadaan asas keseimbangan dan kebebasan berkontrak dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun/apartemen.

Bab III : Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun/Apartemen. Terdiri atas 2 (dua) sub bab yaitu III.1 : Perlindungan Terhadap Hak-hak Konsumen Menurut Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; III.2 : Analisa Hukum Hak-hak Konsumen yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun/Apartemen; Selanjutnya berdasarkan teori-teori tersebut di atas akan dibahas perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen yang terintegrasi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun/apartemen.

Bab IV : Penutup. Bab ini terdiri dari 2 (dua) sub bab, menguraikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban ringkas atas rumusan masalah yang dikemukakan pada Bab I. Sedangkan saran merupakan rekomendasi peneliti untuk kepentingan pembuatan kontrak yang melibatkan produsen/pelaku usaha (pihak pengembang/developer) dan konsumen untuk masa yang akan datang dengan memperhatikan asas keseimbangan.