

# Prinsip keseimbangan antara konsumen dan pelaku usaha dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun = The Balance principle between consumers and business actors on conditional of sale and purchase agreement of flats

Fennieka Kristianto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20486771&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Pembangunan rumah susun di perkotaan faktanya memunculkan persoalan-persoalan serius. Berbagai regulasi mengatur pengawasan pembangunan dan penyelesaian transaksi rumah susun, belum menjangkau tujuan ideal suatu pembangunan. Disintegrasi regulasi rumah susun, menunjukkan penyelenggaraan urusan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, belum komprehensif dilaksanakan. Permasalahan jual beli rumah susun lebih banyak merugikan pihak konsumen. Berdasarkan fakta tersebut, relevan untuk menganalisa kesesuaian jangkauan prinsip keseimbangan dengan dimensi kontekstual dinamika terkini masyarakat modern dan dimensi normatif peraturan perundang-undangan di Indonesia. Metode penelitian yuridis normatif dan perbandingan hukum digunakan menganalisa (1) Prinsip keseimbangan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli di Indonesia; (2) Implementasi Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (PPJB Sarusun); (3) Rekonstruksi Prinsip Keseimbangan antara pelaku usaha dan konsumen rumah susun sebagai pembaharuan hukum PPJB Sarusun. Hasil penelitian adalah asas Keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli di Indonesia berlaku mulai dari proses pembuatan kontrak sampai pelaksanaan kontrak. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin proses negosiasi yang adil/setara, terjamin distribusi pertukaran hak dan kewajiban sesuai proporsinya. Prinsip keseimbangan menunjukkan adanya kebutuhan kesetaraan sebagai syarat utama terciptanya perjanjian. Selanjutnya, peraturan perundang-undangan yang ada belum dapat memenuhi prinsip keseimbangan kepentingan bagi para pihak dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, meskipun UU No. 8/1999 dan UU No. 20/2011 beserta peraturan turunannya telah berupaya mencapainya. PPJB Sarusun tetap dilaksanakan meskipun syarat 20% keterbangunan belum terpenuhi sebagaimana ketentuan Pasal 43 ayat (2) UURS, Kepmenpera No.11/1994 yang mengatur pedoman PPJB. Terdapat ketidakseimbangan kedudukan antara pelaku usaha dan konsumen rumah susun, sehingga penerapan prinsip kesetaraan para pihak berdasarkan asas keseimbangan pada PPJB rumah susun tidak terwujud, pelaku usaha lebih superior dari konsumennya. Terbukti dari hasil penelitian terhadap 18 PPJB Sarusun baik yang komersial maupun umum. Bentuk pembaharuan hukum PPJB Sarusun antara pelaku usaha dan konsumen rumah susun adalah dengan melakukan rekonstruksi prinsip keseimbangan dalam PPJB Sarusun. Asas keseimbangan yang menjadi sintesa antara asas kebebasan, asas konsensus dan asas kekuatan mengikat, hakikatnya hanya dapat terpenuhi melalui ketiga prinsip tersebut berdasarkan hirarki leksikal. Pembaharuan hukum PPJB Sarusun berdasarkan Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 dengan penyesuaian 11 gagasan materi dalam perubahan UURS yang sejalan dengan asas keseimbangan agar pembagian hak dan kewajiban dapat terwujud di seluruh tahapan hubungan kontraktual.

<hr>

The construction of flats in urban areas in fact raises serious problems. Various regulations governing the supervision of the construction and settlement of flats, have not yet reached the ideal goal of development.

Disintegration of flats regulations, showing the implementation of housing affairs as one of the basic human needs, has not been comprehensively implemented. The problem of buying and selling flats is more detrimental to the consumer. Based on these facts, it is relevant to analyze the suitability of the balance principle with the contextual dimensions of the current dynamics of modern society and the normative dimensions of legislation in Indonesia. Normative legal research methods and legal comparisons are used in this dissertation, by analyzing (1) The Balance Principle in the Conditional Sale and Purchase Agreement in Indonesia; (2) Implementation of Legal Protection in the Conditional Sale and Purchase Agreement of Flats (CSPA Flats); (3) Reconstruction of the Balance Principle between business actors and consumers of flats as a legal renewal of the CSPA of Flats. The results of the study show that the balance principle in the CSPA of Flats in Indonesia is valid from the process of making the contract to the implementation of the contract. This is intended to guarantee a fair/ equal negotiation process, guaranteed distribution of the exchange of rights and obligations in proportion. The balance principle shows the need for balance and equality of position as the main conditions for the creation of agreements. Furthermore, the existing laws and regulations have not been able to fulfill the balance principle of parties interests in the CSPA of Flats, even though Law No. 8/1999 and Law No. 20/2011 along with derivative regulations have attempted to achieve it. CSPA of Flats is still implemented even though the condition of 20 persen development has not been fulfilled as stipulated in Article 43 paragraph (2) UURS, Kepmenpera No.11/ 1994 which regulates CSPA guidelines. There is an imbalance between the position of business actors and consumers of flats, so that the application of the principle of equality of parties based on the principle of balance in the CSPA of Flats does not materialize, business actors are superior to consumers. Evident from the results of research on 18 CSPA of Flats, both commercial and public. The form of legal reform of the CSPA of Flats between business actors and consumers of flats is to carry out a balance principles reconstruction in the CSPA of Flats. The balance principle becomes a synthesis between the principle of freedom, the principle of consensus and the principle of binding power, its essence can only be fulfilled through the three principles based on the lexical hierarchy. Legal renewal of the CSPA of Flats based on Kepmenpera No. 11/1994 by adjusting eleven content material ideas in the amendment to the Law on Flats that is in line with the principle of balance so that the distribution of rights and obligations can be realized at all stages of contractual relations