

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan yang selalu didambakan oleh setiap manusia dan terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.¹ Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.² Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.³

Pada awalnya masyarakat melihat rumah hanya sebagai sarana bernaung/berlindung saja, tetapi lambat laun persepsi masyarakat tersebut semakin

¹ Indonesia. *Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, UU Nomor 1 Tahun 2011, Bagian Penjelasan Umum

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

³ Ari S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cetakan ke-1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 175.

terkikis dengan kebutuhan rumah sebagai lambang kesejahteraan hidup. Saat ini, kebutuhan akan rumah bukan hanya sekedar untuk memberikan keamanan dan menjadi tempat bernaung bagi manusia, tetapi bagi sebagian orang, rumah sudah menjadi gaya hidup. Banyak orang beranggapan rumah mencerminkan status sosial penghuninya. Beberapa contoh bentuk dari rumah adalah yang berhubungan langsung dengan tanah, apartemen, dan kondominium.

Apartemen atau rumah susun (rusun) merupakan salah satu alternatif untuk mengatasi kebutuhan masyarakat dalam hal tempat tinggal khususnya di wilayah padat penduduk seperti DKI Jakarta. Mengingat keterbatasan dan mahalnnya harga tanah, telah memaksa pihak developer mengembangkan perumahan secara vertikal yaitu dengan cara membangun apartemen di tengah-tengah pusat kota.⁴

Apartemen 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.⁵

Apartemen atau rusun memiliki beberapa jenis, yaitu rusun umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah, rusun khusus untuk memenuhi kebutuhan khusus, rusun negara yaitu untuk penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan pegawai Negara

⁴ Kemenpora, *Rusun Menjadi Solusi Keterbatasan Tanah di Indonesia*, (Online) dalam <http://www.kemenpera.go.id/?op=news&act=detaildata&id=1762>, diakses 28 Juni 2016.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No.20 Tahun 2011, Bagian Ketentuan Umum.

yang difungsikan sebagai tempat hunian, dan rusun komersial yaitu rusun yang diselenggarakan untuk mencari keuntungan.

Di dalam satu rumah susun atau apartemen terdapat beberapa satuan rumah susun yang disebut sarusun. Satuan rumah susun ini adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Sarusun ini dapat dimiliki ataupun disewa. Dalam hal sarusun atau apartemen ini dibeli maka pembeli mendapatkan apa yang disebut sertifikat hak milik (SHM) atau sarusun tersebut. Namun demikian yang menjadi permasalahan dalam mendapatkan kepemilikan itu ada yang disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), akan tetapi sangat disayangkan bahwa PPJB ini dilakukan dalam kondisi bangunan belum seutuhnya jadi, yaitu hanya 20% (dua puluh persen) sebagaimana digariskan dalam Pasal 43 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 yang menyatakan PPJB sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kapasitas atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan.

Pembangunan berbagai jenis rumah susun sebagai alternatif pemecahan masalah diatas lebih banyak dilakukan oleh pihak swasta, yakni pengembang atau lebih sering disebut developer. Peranan developer sebagai pelaku usaha di industri perumahan khususnya dalam hal pembangunan rumah susun/apartemen adalah memberikan informasi penting, jelas dan akurat kepada konsumen mengenai produk.

Dalam prakteknya, sering terjadi masalah berkaitan dengan pembelian unit rumah susun diantaranya terjadinya term waktu pembangunan yang mundur dari jadwal yang seharusnya, penolakan proses bank terhadap konsumen (BI Checking dan kredit macet), pemecahan sertifikat yang tidak diketahui kapan akan terjadi, tidak dikembalikannya DP (*Down Payment*) dikarenakan kurang informasi dan kurangnya komunikasi antara pihak developer dengan konsumen. Hubungan hukum yang timbul antara developer dengan konsumen rumah susun/apartemen menimbulkan perjanjian tertulis yang wajib disepakati dan ditandatangani oleh para pihak. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian, kecuali apabila dikehendaki oleh kedua belah pihak. Maksudnya selama terjadi kesepakatan antara para pihak mengenai harga yang harus dibayar oleh konsumen rumah susun, dan barang/jasa telah disediakan oleh pelaku usaha maka perjanjian mengikat bagi kedua belah pihak.

Pada umumnya rumah susun atau apartemen yang ditawarkan developer itu dalam kondisi belum terbangun, yaitu masih berupa tanah dan denah gambar blok apartemen. Pembangunan baru dimulai setelah ada calon pembeli yang memesan rumah itu. Sistem ini dinamakan *pre project selling* yaitu cara penjualan properti oleh developer sebelum bangunan fisik selesai dibangun. Konsep pemasaran ini menjadi tren pada saat ini, terutama bagi para pengembang proyek pemukiman (developer) biasanya dilakukan oleh pengembang dengan melakukan penjualan atau pemasaran sebelum produk properti yang bersangkutan terwujud, bahkan ada pula pengembang proyek yang melakukan konsep pemasaran *pre project selling* sebelum dilengkapi

persyaratan antara lain Izin Mendirikan Bangunan (IMB) izin konstruksi dan izin lainnya.⁶

Salah satu developer yang menerapkan *pre project selling* adalah PT. Multi Artha Griya selaku pengembang dari Apartemen Centro City yang beralamat di Jl. Macan Duri Kupa, Daan Mogot Jakarta Barat dan salah satu konsumen/pembeli yang telah melakukan pemesanan unit apartemen type London 2BR/Tower A dengan Unit No. 251 A/08/10 A adalah Surya Sari Wijaya.

Pada tanggal 4 April 2009 pihak developer PT. Multi Artha Griya mengirimkan surat konfirmasi pemesanan unit (KPU) dan mewajibkan bagi calon pembeli untuk membayar *booking fee* dan *down payment* (DP) sebanyak 10 kali. Sesuai dengan surat KPU tersebut, pihak pembeli melakukan pembayaran *booking fee* dan DP sebanyak 10 kali dan berikutnya adalah melakukan angsuran pelunasan. Surat konfirmasi pemesanan unit ini merupakan perjanjian pendahuluan yang mendahului perjanjian jual beli yang sesungguhnya, perjanjian ini tetap memiliki kekuatan hukum mengikat berdasarkan kejujuran dan perlindungan hukum yang dapat digunakan konsumen ketika apa yang diperjanjikan oleh developer tidak tercantum dalam perjanjian pendahuluan ini adalah ketentuan keputusan menteri negara perumahan rakyat No.09/KPTS/M/1995.⁷

⁶ Purbandari, ” Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas MPU Tantular*, (Mei : 2012) :12.

⁷ Antari Innaka, “Penetapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan”, *Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, (Oktober: 2012) :507.

Selama kurun waktu bulan April 2008 sampai dengan Februari 2009 pihak pembeli telah melakukan pembayaran sebesar Rp.128.524.000,- (seratus dua puluh delapan juta lima ratus dua puluh empat ribu rupiah) yang dibayarkan melalui sistem transfer. Jumlah tersebut merupakan jumlah pembayaran yang ke 10 dari DP yang syaratkan dalam pembelian unit apartemen type London 2BR/Tower A Unit No. 251 A/08/10 A.

Yang menjadi permasalahan dalam pemesanan unit apartemen Centro City ini adalah dari pihak developer PT. Multi Artha Griya tidak memberikan informasi kepada calon pembeli terkait diperlukannya perjanjian perkawinan sebagai syarat Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) di Notaris. Informasi tersebut disampaikan pihak developer setelah pihak pembeli telah melakukan pembayaran angsuran yang ke 10, dikarenakan pihak pembeli tidak memiliki apa yang disyaratkan oleh pihak developer maka PPJB tidak dapat dilaksanakan.

Dalam hal jual beli apartemen, sudah selayaknya pihak developer yang profesional dan beritikad baik terhadap konsumen sebagai calon pembeli apartemen seharusnya memberitahukan terlebih dahulu persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan bagi calon pembeli sehingga tidak terjadi permasalahan dalam pengikatan jual beli. Hanya dikarenakan tidak adanya perjanjian perkawinan sebagaimana yang dimintakan pihak developer untuk keperluan PPJB yang tidak diberitahukan sebelumnya oleh pihak developer berakibat pihak pembeli dirugikan baik waktu maupun uang yang telah dikeluarkan.

Pihak pembeli akhirnya tidak dapat melanjutkan pembelian unit apartemen dengan alasan pihak pembeli tidak dapat memenuhi syarat yang diajukan oleh developer yaitu menyerahkan perjanjian perkawinan yang dianggap mengada-ada oleh pihak pembeli.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul **“Keabsahan Surat Konfirmasi Pesanan Unit Sebagai Dasar Gugatan Wanprestasi (Contoh Kasus : Putusan Nomor: 356/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Bar)”**.

1.2 Permasalahan

Berdasarkan uraian di atas, maka pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

1. Apakah pertimbangan hakim memutus perkara no.356/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Bar sudah tepat?
2. Bagaimanakah status kepemilikan rumah susun terhadap warga Negara Indonesia yang menikah dengan warga Negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian,

penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah pertimbangan hakim memutus perkara no.356/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Bar sudah tepat.

2. Untuk mengetahui bagaimanakah status kepemilikan rumah susun terhadap warga Negara Indonesia yang menikah dengan warga Negara asing.

1.4 Definisi Operasional

Definisi operasional dirumuskan sedemikian rupa sehingga bisa berfungsi sebagai petunjuk untuk menemukan data yang tepat dalam dunia normatif.⁸ Adapun istilah dan definisi operasional yang ingin dijelaskan penulis dalam proposal penulisan skripsi ini sebagai berikut:

- a. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁹ Perjanjian berarti persetujuan antara dua pihak (masing-masing menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu).¹⁰ Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam Pasal 1338 KUHPer menyatakan bahwa

⁸ W. Gulo, *Metodologi Penelitian*, Cetakan ke-3. (Jakarta: Grasindo, 2004), hlm. 37.

⁹ Subekti (2), *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

¹⁰ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi kedua (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hlm.401.

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

b. Perkawinan campuran menurut Undang-Undang Perkawinan adalah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Asing dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia.

c. Perjanjian Perkawinan adalah Perjanjian yang dilakukan oleh calon suami/istri mengenai kedudukan harta setelah mereka melangsungkan pernikahan. Menurut KUHPerdara dengan adanya perkawinan, maka sejak itu harta kekayaan baik harta asal maupun harta bersama suami dan istri bersatu, kecuali adanya perjanjian perkawinan.

d. Menurut kamus besar bahasa indonesia Apartemen adalah 1 tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah flat; 2 bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat tinggal.

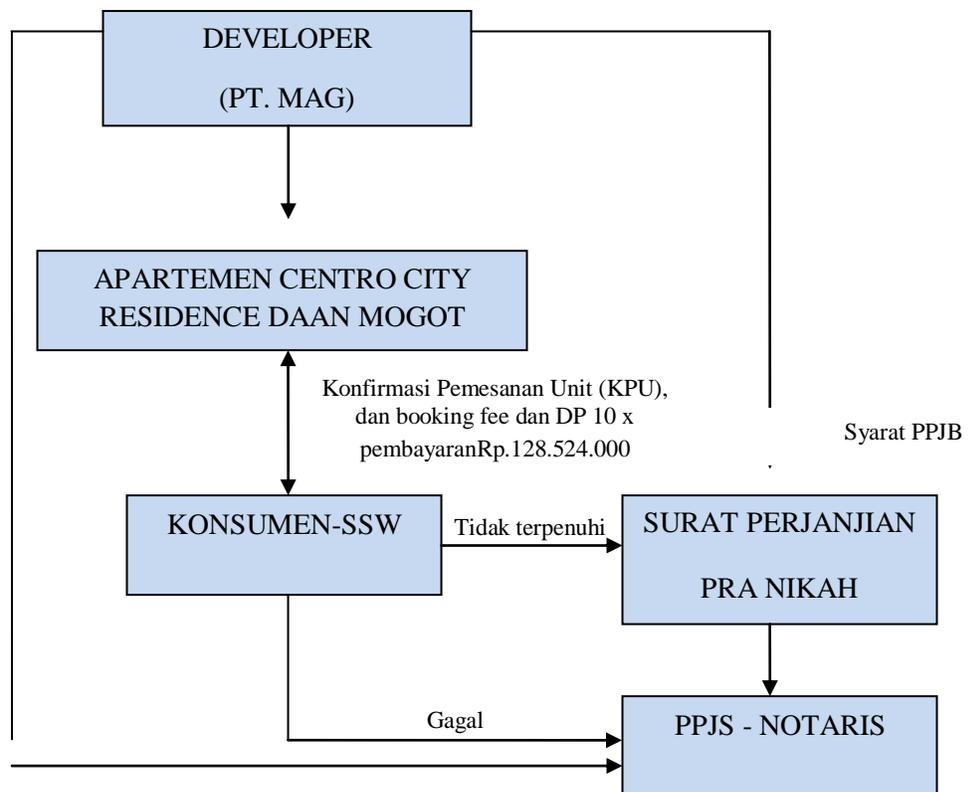
e. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk

tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pengaturan mengenai Apartemen diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”). Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun,

Kepemilikan atas unit apartemen dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (“SHM Sarusun”) jika rumah susun tersebut didirikan di atas tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sedangkan untuk rumah susun yang di bangun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa dibuktikan dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (“SKBG Sarusun”). Untuk melakukan pembelian unit apartemen/rumah susun, para pembeli dapat melakukan pengikatan terlebih dahulu dengan pihak Developer atau Penjual. Hal ini dapat dilakukan dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”). PPJB tentang apartemen di atur di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (“Kemenpera No.11/1994”).

Berdasarkan pemaparan kerangka konseptual di atas, maka dapat digambarkan sebagai berikut:



Berdasarkan gambar di atas, bahwa pihak developer PT. Multi Artha Griya (MAG) selaku pengembang dari Apartemen Centro City Residence dengan Surya Sari Wijaya (SSW) telah melakukan perjanjian konfirmasi pemesanan unit apartemen. SSW telah melakukan pembayaran *booking fee* dan DP 10 kali pembayaran sesuai perjanjian dan uang yang telah dibayarkan sudah 30% (Rp.128.524.000) dan

selanjutnya pihak pengembang mengundang SSW untuk melakukan tandatangan PPJB dengan syarat harus menyerahkan surat perjanjian pra nikah. SSW tidak dapat memenuhi sehingga gagal melakukan PPJB.

1.5 Metode Penelitian

Penelitian adalah sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹¹

Dalam suatu penulisan hukum harus dilakukan dengan metode yang tepat guna membantu penulis untuk menemukan, merumuskan, menganalisa dan memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan kebenaran ilmiah. Dalam hal melakukan penelitian, agar diperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka diperlukan adanya metode penelitian.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metode

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), hlm.1.

penelitian dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹²

Penulis menggunakan metode penulisan yang bersifat normatif atau penelitian hukum. Penelitian yang digunakan dengan cara mencari data melalui bahan-bahan pustaka, sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, terdiri atas: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang Nomor 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 tahun 11 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi seperti buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel-artikel hukum dari internet dan kamus hukum.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 6.

Tujuan analisa data ini adalah untuk memperoleh pandangan-pandangan baru tentang perjanjian konfirmasi pemesanan unit apartemen pada PT. Multi Artha Griya di Jakarta Barat dan selanjutnya memberikan solusi terhadap hambatan-hambatan yang timbul dalam praktek.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab, yang terdiri dari:

Bab I PENDAHULUAN

Merupakan bab pendahuluan terdiri dari beberapa sub bab antara lain yang berisikan tentang; latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

Merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tentang Perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, subjek dan objek perjanjian, jenis-jenis perjanjian, wanprestasi dan akibat-akibatnya, pembelaan terhadap debitor yang dianggap lalai, dan berakhirnya perjanjian dan juga membahas tentang pengertian Jual Beli, Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli, Kewajiban Penjual, Kewajiban Pembeli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perkawinan Campuran menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan Perjanjian Perkawinan.

Bab III TINJAUAN TENTANG RUMAH SUSUN

Bab ini berisi tentang teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tentang pengertian Rumah Susun (Apartemen), Ketentuan-ketentuan yang mengatur Rumah Susun, Hak Kepemilikan Rumah Susun, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Bab IV ANALISA KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT NO 356/PDT.G/2012/PN.JKT.BAR

Pada bab ini penulis akan mengulas isi putusan yang menjadi objek penelitian dari tulisan ini serta menjawab permasalahan yang diangkat penulis yaitu pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi.

Bab V PENUTUP

Merupakan bab penutup yang berisikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis.