

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hunian yang indah dan ramah lingkungan adalah impian semua orang. Hunian adalah salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh setiap manusia, di samping sandang serta pangan. Tanpa hunian atau tempat tinggal, seseorang tidak akan memiliki tempat untuk beristirahat setelah lelah beraktivitas. Dimasa saat ini dimana manusia dituntut serba cepat, akses mobilitas menuju tempat kerja semakin dekat, memiliki tempat tinggal ditengah kota dengan harga yang terjangkau tentu pilihan itu adalah apartemen dan kondominium. Selain untuk tempat tinggal atau hunian juga dapat digunakan sebagai investasi. Perumahan dan pemukiman baik berupa tanah maupun bangunan, menjadi hal yang sangat penting dalam penunjang kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.

Indonesia adalah negara dengan tingkat populasi manusia yang perkembangannya sangat pesat sehingga kebutuhan akan hunian pun ikut meningkat pesat hal ini mendorong berkembang juga hal-hal di bidang property. Namun keterbatasan akan lahan melahirkan hunian yang baru dan populer saat ini yang biasa disebut dengan satuan rumah susun atau apartemen. Apartemen menjawab kebutuhan akan hunian setiap orang, pembangunan apartemen tidak membutuhkan banyak lahan akan tetapi dengan adanya apartemen banyak orang

bisa memiliki hunian dalam satu gedung dengan status kepemilikan hunian dengan Hak Bersama dan Bangunan Bersama.

Dalam melakukan penjualan apartemen memang berbeda dengan rumah pada umumnya karena pembeli tidak langsung dapat memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), untuk itu lahirlah suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjadi dasar atau objek kepemilikan sementara sebelum terbitnya sertifikat atas satuan rumah susun.

Bagi pengembang, PPJB bisa berfungsi untuk mendapatkan uang muka (DP) dari calon pembeli guna melancarkan pembangunan proyek hunian apartemen dan dapat digunakan sebagai jaminan kepada pihak bank untuk dapat membiayai kredit kepemilikan apartemen bagi konsumen yang tidak mampu membayar secara tunai. Selain sebagai objek yang mencantumkan luas bangunan beserta gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis, lokasi apartemen, nomor unit apartemen dan luas beserta perizinannya, PPJB berisi kewajiban pihak penjual dan Pembeli. Namun masih banyak ditemui PPJB yang dibuat oleh pihak developer/pengembang yang sifatnya mengikat pembeli dan cenderung memuat klausul baku yang bertentangan dengan undang-undang dan aturan mengenai pembuatan PPJB yang cenderung merugikan konsumen. Sehingga tidak jarang juga menimbulkan berbagai problematika. Dari berbagai problematika yang paling banyak terjadi adalah batalnya PPJB atas apartemen. Faktor penyebab terjadinya pembatalan PPJB paling sering adalah masalah ekonomi/ketidak

sanggupan membayar, kelalaian membayar angsuran, penolakan permohonan kredit di Bank dan keterlambatan penyerahan unit Apartemen oleh pengembang.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Pada saat ini banyaknya kegiatan penjualan apartemen yang masih dalam proses pembangunan menyebabkan adanya pembelian secara pesan lebih dahulu dengan menggunakan PPJB. hal ini dilakukan pengembang untuk mendapatkan tambahan dana dengan mudah untuk menjalankan bisnis karena pengembang akan melanjutkan pembangunan setelah mendapat dana dari uang muka pembeli dan tanpa membayar bunga. Disisi lain dengan adanya proses PPJB juga memberikan kemudahan bagi calon pembeli untuk mendapatkan rumah dengan biaya yang terjangkau karena hanya perlu membayar uang muka terlebih dahulu.

Dalam penulisan ini yang ingin diteliti adalah proses dalam Pembuatan PPJB, faktor-faktor yang mengakibatkan Pembatalan PPJB dan akibat dari pembatalan PPJB bagi konsumen/pembeli apartemen. Hasil kesepakatan dalam PPJB tersebut nantinya akan dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pengikatan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bentuk-bentuk dari PPJB mempunyai isi yang hampir serupa yang menuangkan semua proses transaksi mulai dari cara pembayaran, keterlambatan pembayaran, tanggal kapan penyerahan objek transaksi serta banyak memuat hak dan kewajiban para pihak. Tetapi pada prakteknya PPJB sering dimodifikasi mengikuti kebutuhan dan kepentingan dari pihak pengembang sebagai pihak yang merasa posisinya paling tinggi dalam transaksi jual beli. Hal-hal yang sering dimasukkan dalam isi PPJB yang sangat merugikan pihak pembeli dan mau tidak mau harus disetujui adalah denda keterlambatan pembayaran yang sangat tinggi, tanggal serah terima bangunan dengan menambahkan klausul gresperiod enam bulan, kompensasi keterlambatan serah terima bangunan yang perhitungannya tidak jelas dan tidak ada kepastian kapan sertifikat akan diproses balik nama atas nama pembeli, dalam hal pembatalan PPJB faktor utama dalam penelitian ini adalah pembatalan yang dilakukan oleh konsumen/pembeli seperti faktor ekonomi, keterlambatan pembayaran sehingga munculnya denda, keterlambatan penyerahan unit apartemen dan penolakan pengajuan kredit pembiayaan oleh pihak bank, dalam proses pembatalan PPJB pada umumnya konsumen/pembeli mau tidak mau

harus mengikuti prosedur yang disepakati dalam PPJB yang cenderung berat sebelah dan merugikan pihak konsumen/pembeli dan pada umumnya setiap konsumen melakukan pembelian atas dasar suka dan kebutuhan atas hunian sehingga hal itu tidak dipermasalahkan pada saat awal menandatangani PPJB.

Dengan maraknya permasalahan terkait dengan PPJB, maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 yang mengatur tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang saat ini telah berlaku dan mencabut Kepmen 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Kepmen 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Dalam proses penandatanganan PPJB pada umumnya calon pembeli diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari isi PPJB terlebih dahulu ataupun dibacakan dan dijelaskan pasal perpasal oleh bagian Legal perwakilan dari pihak pengembang. Namun atas pertimbangan kerahasiaan dokumen pada umumnya PPJB yang belum ditandatangani tidak bisa dibawa pulang dan hal ini yang membuat banyak calon pembeli langsung menandatangani tanpa memahami atau mempertimbangkan satu per satu isi perjanjian. sedangkan dalam PPJB yang dibuat pihak penjual banyak sekali perikatan-perikatan yang mencantumkan klausul baku yang jelas bertentangan dengan undang-undang perlindungan konsumen. Hal ini menimbulkan akibat hukum tertentu yang cenderung merugikan calon pembeli bila terjadi permasalahan di kemudian hari.

Mengacu dari uraian permasalahan tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai proses, faktor-faktor sampai terjadinya permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul :

**“ KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG BELUM BERSERTIPIKAT
SEBAGAI OBJEK TRANSAKSI ”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah:

1. Bagaimana Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun yang belum bersertipikat ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Konsumen yang Menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun yang belum bersertipikat?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menggambarkan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB.
2. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Konsumen yang Menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Satuan Rumah Susun yang belum Bersertipikat

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perjanjian yang terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
2. Kegunaan Praktis dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang membutuhkan kejelasan hukum PPJB.

E. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah yang dibagi dalam lima bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I : Mengenai pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka, di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori tentang Tinjauan Umum Satuan Rumah Susun, Perjanjian, PPJB dan Perlindungan Konsumen Properti.

Bab III : Metode Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, sumber data, populasi dan sampel, metode analisis data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab V : Merupakan Penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

