

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG**

Secara garis besar, Pembangunan nasional merupakan upaya untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara yang sekaligus merupakan proses pengembangan keseluruhan sistem penyelenggaraan negara untuk mewujudkan tujuan Negara Indonesia yang menjamin terselenggaranya kesejahteraan rakyat secara merata dan seimbang, bukan menyejahterakan golongan tertentu tapi seluruh rakyat.<sup>1</sup> Terkait pembangunan nasional, sebagaimana tercermin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.<sup>2</sup>

Manusia dengan kodratnya sebagai makhluk sosial memiliki berbagai kebutuhan. Rumah merupakan suatu kebutuhan mutlak yang tidak dapat dikesampingkan sebagai anggota dari masyarakat. Selain memiliki fungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga berfungsi sebagai aktualisasi diri seseorang dalam kehidupan bermasyarakat, rumah menjadi identitas diri bagi setiap orang, dan dalam membina sebuah keluarga. Menurut Kamus

---

<sup>1</sup> Budi Setiyono, *Model dan Desain Negara Kesejahteraan*, (Bandung: Nuansa Cendekia, 2019), hlm. 9-10

<sup>2</sup> Siswono Judohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, (Jakarta: Unit Percetakan Bharekerta, 2001), hlm. 3.

Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “hunian berarti tempat tinggal atau kediaman yang dihuni oleh masyarakat yang mengharapkan perumahan yang nyaman dan aman sebagai kawasan hunian mereka”.<sup>3</sup>

Saat ini, di Indonesia terbatasnya lahan tanah untuk mendirikan rumah tinggal khususnya di Ibu Kota dan wilayah sekitarnya dilihat sebagai peluang bisnis Apartemen yang ditargetkan untuk masyarakat yang memiliki kebutuhan tempat tinggal dan menguntungkan untuk para Pengembang. Dengan adanya apartemen dapat mengatasi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dalam kondisi minimnya lahan hunian di daerah perkotaan.<sup>4</sup>

Rumah susun atau apartemen telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UU Rusun). Agar pembangunan dapat berjalan sesuai peruntukannya, maka idealnya sebuah gedung apartemen harus dikelola secara profesional oleh suatu badan yang disebut badan pengelola. Sebagaimana pada Pasal 1 angka 7 UU Rusun menjelaskan Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sedangkan pada Pasal 1 angka 10 menjelaskan Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Hunian”, terdapat disitus <https://kbbi.web.id/aktualisasi>, diakses pada tanggal 1 September 2021.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 246.

<sup>5</sup> Leks&Co, *Hukum Real Estate, Bagian I*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 67.

Meskipun apartemen merupakan bangunan mewah, tetapi kehadirannya cukup banyak diminati oleh berbagai kalangan. Terutama bagi kalangan menengah keatas, yang memilih apartemen sebagai rumah kedua mereka, yang dimana kepemilikannya dapat dilakukan dengan jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar.<sup>6</sup>

Sebelum membeli apartemen, calon pembeli biasanya mencari berbagai informasi mengenai apartemen, mulai dari harga, prosedur pembayaran, tanggung jawab calon pembeli dan penjual dan sebagainya. Hal ini karena nilai barang suatu apartemen umumnya sangat mahal sehingga calon pembeli tidak ingin kecewa dan mengharapkan biaya dikeluarkan nilainya sebanding dengan produk yang akan dibayarkan bahkan menguntungkan dari segi investasi, serta dapat memberikan keamanan dan kenyamanan sesuai yang diharapkan. Dengan informasi yang jelas maka calon pembeli dapat mengambil keputusan dalam pembelian apartemen.

Dalam memberikan informasi tersebut, sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dapat melakukan promosi baik sebelum maupun sesudah PPJB. Promosi yang dimaksud, merupakan

---

<sup>6</sup> Anita Rachmawati, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apartemen di Kota Surabaya Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, 2012.

janji-janji pengembang yang akan diterima pembeli atau konsumen, seperti:

- 1) Fasilitas Unit Apartemen, seperti instalasi AC, instalasi *waterheater*, *line telepon*, *line internet*, *line TV*.
- 2) Fasilitas Bersama, seperti *Club House*, *Swimming Pool*, *Gym Centre*, *Security 24 jam*, *CCTV*, *carpot tersedia Parkir 1:1*.
- 3) Kepengurusan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Cepat
- 4) Adanya hadiah langsung untuk pembelian unit apartemen berupa perhiasan ditambah free biaya KPA Bank dengan beraneka ragam cara bayar yang dapat dicicil setiap bulannya.
- 5) Informasi penjualan unit apartemen ini sudah mencapai lebih dari 50% dan menargetkan bisa menjual 70% dari unit apartemen yang telah dibangun.

Informasi yang harus diketahui pihak pembeli apartemen, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merumuskan bahwa bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah tidak untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.<sup>7</sup>

Sedangkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mendefinisikan bahwa benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan

---

<sup>7</sup> Ibid, hal 7.

bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.<sup>8</sup>

Fakta hukum terkait permasalahan hukum mengenai penggunaan luas *semi gross* dan sengketa aktualisasi hukum atas luas bangunan pada apartemen berdasarkan Putusan Pengadilan, sebagai berikut:

- 1) *Putusan Nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel*  
*Para Pihak Penggugat I-VII merupakan pihak pembeli apartemen The Bellezza Permata Hijau milik Tergugat. Para Penggugat membeli unit apartemen dimulai dari Surat Pemesanan, PPJB dan AJB dengan luas semi gross 64,6 m<sup>2</sup> (enam puluh empat koma enam meter persegi). Setelah Para Penggugat menerima sertipikat unit apartemen The Bellezza Permata Hijau, ternyata luas unit apartemen yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas 55,4 m<sup>2</sup> (lima puluh lima koma empat meter persegi). Terhadap hal ini, Para Pihak Penggugat I-VII mengajukan gugatan wanprestasi dan ganti kerugian ke Pengadilan Jakarta Selatan. Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan bahwa Tergugat terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dan mengganti kerugian secara tunai.*
- 2) *Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr*  
*Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun yang dikenal dengan nama Bogor Vallley Condotel. Tergugat secara sepihak melakukan perubahan luas Apartemen yang semula 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi) menjadi 52 m<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi), sehingga terdapat penambahan luas bangunan Apartmen seluas 7 m<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan penambahan pembayaran serta apabila tidak bersedia maka Tergugat akan membatalkan perjanjian pemesanan Unit Satuan Rumah Susun. Selanjutnya diketahui berdasarkan sertipikat Nomor S499 dan Surat PBB Nomor 32.71.060.003.029-0498.0, luas unit yang menjadi objek jual beli antara*

---

<sup>8</sup> Ibid, hal 9.

*Penggugat dan Tergugat ternyata hanya seluas 42.96 M2 (empat puluh dua koma sembilan puluh enam meter persegi). Terhadap hal ini, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi dan ganti kerugian ke Pengadilan Bogor. Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.*

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, menurut penulis bahwa informasi menjadi penunjang untuk mengambil keputusan. Jika informasi yang diterima tidak lengkap atau salah maka akan merugikan konsumen. Maka perlu adanya upaya perlindungan hukum terutama bagi pembeli apartemen sebagai konsumen. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 disebutkan bahwa “perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.<sup>9</sup>

Fakta hukum lainnya, terkait masih terdapat aktual luas bangunan apartemen yang diperjualbelikan menggunakan luas *semi gross* dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen berdasarkan hasil observasi lapangan, antara lain:

- 1) *Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Jakarta Living Star Pada perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun Jakarta Living Star menjelaskan pada Pasal 2 angka 2 yaitu:*

*Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi dan merupakan satu kesatuan dengan hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan proporsionalnya.*

---

<sup>9</sup> Ibid..

### Ayat 3

*butir 1, Luas satuan rumah susun adalah luas yang tertera dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.*

*butir 2, Luas satuan rumah susun yang dijual oleh pihak pertama kepada pihak kedua dihitung berdasarkan luas semi gross.*

*butir 3, Luas dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun adalah luas dari dinding dalam (luas netto) yang dihitung oleh instansi yang berwenang.*

*butir 4, Apabila terdapat perbedaan selisih luas antara luas netto yang tercantum dalam Lampiran I perjanjian ini dengan luas dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim (tuntutan atau gugatan) apapun.*

### Ayat 4

*Harga pengikatan dalam perjanjian ini, sudah termasuk biaya-biaya dengan perincian sebagai mana tercantum dalam lampiran I butir 4 ayat c perjanjian ini dihitung berdasarkan luas semi gross.*

2) *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun K2 Park Apartemen Nomor 159-M/PPJB-PGI/K2P/XI/2016. Dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun K2 Park Apartemen ini, dijelaskan mengenai objek perjanjian (satuan rumah susun),*

*a) Jenis Satuan Rumah Susun: Rumah Susun berupa Hunian*

*b) Nama Rumah Susun : K2 Park*

*c) Tower : Moraine*

*d) Lantai dan Unit : 31 unit 09*

*e) Tipe : Forte*

*f) Luas Semi Gross/Nett : 31,60 m<sup>2</sup>*

### Pasal 2 ayat (3)

*Luas Unit Apartemen adalah luas yang tertera dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Apabila terdapat perbedaan luas antara yang tercantum dalam lampiran perjanjian ini dengan luas yang tercantum dalam sertipikat hak milik atas*

*satuan rumah susun sampai dengan 10%, maka para pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim, tuntutan maupun gugatan apapun juga. Namun, apabila selisih atau kelebihan luas tersebut melebihi batas toleransi, para pihak akan memperhitungkan kelebihan dari batas toleransi selisih perbedaan luas tersebut mengacu dengan harga perikatan awal.*

Uraian data perjanjian pengikatan jual beli tersebut di atas, menjelaskan bahwa klausul mengenai pencantuman dan pengertian luas *semi gross* masih belum jelas dan membutuhkan penjelasan lebih lanjut terkait pembayaran aktualisasi luas bangunan apartemen. Selain itu, dalam perjanjian pengikatan jual beli menegaskan secara sepihak apabila terdapat selisih atau perbedaan maka para pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim, tuntutan maupun gugatan apapun juga.<sup>10</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, terdapat permasalahan hukum untuk diteliti mengenai kejelasan dan keterbukaan informasi yang diberikan pengembang kepada konsumennya. Dikarenakan tujuan hukum memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat sebagaimana Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang merupakan payung hukum dalam menjamin kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen dalam hal ini pembeli apartemen. Sehingga, penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“AKTUALISASI HUKUM ATAS LUAS BANGUNAN PADA APARTEMEN”**.

---

<sup>10</sup> Adrian Winata, “Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Konsumen Apartemen Terkait Ketidaksesuaian Luas Semi Gross Unit Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3, No. 1, Juli 2020, hlm. 603-620.

## **1.2. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, rumusan masalah dalam penelitian tesis ini, mengenai:

1. Bagaimanakah pengaturan perjanjian yang memasukkan luasan semi gross dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang digunakan oleh developer memanfaatkan kedudukan dan menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)?
2. Bagaimanakah Implementasi, perjanjian pengikatan jual beli yang menggunakan *semi gross area* dapat merugikan konsumen?

## **1.3. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan uraian rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian tesis ini adalah:

1. Untuk menganalisa penggunaan luas semigross dalam perjanjian jual beli apartemen yang menyalahgunakan keadaan yang dilakukan oleh developer.
2. Untuk mendeskripsikan kerugian konsumen atas penggunaan Luasan Semigross pada saat perjanjian jual beli yang berbeda dengan luasan dalam sertipikat.

## **1.4. MANFAAT PENELITIAN**

Penelitian ini memiliki manfaat sebagai berikut:

- 1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, hasil penulisan ini diharapkan dapat menambah khazanah pengetahuan dibidang ilmu hukum khususnya bidang ilmu hukum perdata dan khususnya hukum perlindungan konsumen memberikan sumbangan yang berarti dalam bentuk kajian kritis, asas-asas, teori-teori serta kajian teoritis berkaitan dengan jual beli atas satuan rumah susun.

## **2. Manfaat Praktis**

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangsih bagi pengambil kebijakan dan masyarakat dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum melakukan jual beli atas satuan rumah susun.

### **1.5. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan dalam tesis ini, merupakan uraian singkat dan sistematis mengenai keseluruhan materi atau isi tesis, masing-masing bab dari keseluruhan 5 (lima) bab tesis yang meliputi:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini, membahas mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini, membahas mengenai landasan teori yang berisi atau membahas mengenai teori perlindungan hukum

dan teori kepastian hukum. Landasan konseptual berisi tentang Apartemen/Rumah Susun, Semi Gross Area, Hukum Perlindungan Konsumen, Perjanjian Jual Beli Apartemen.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini menguraikan secara jelas tentang metode penelitian yang dilakukan meliputi pengertian, objek dan lingkup penelitian, jenis penelitian, bahan hukum.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Pada bab ini, membahas dan menganalisis mengenai pemasaran apartemen dengan mencantumkan luas bangunan *semi gross area* merugikan konsumen dan perjanjian pendahuluan jual beli apartemen yang awalnya dipasarkan dengan luas bangunan *semi gross* sah menurut hukum.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini, mengemukakan kesimpulan mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan dan memberikan saran-saran agar dapat diperoleh solusi guna mengatasi permasalahan yang timbul dalam penelitian ini.