

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>1</sup> Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau.

Menurut Prof. Arie S. Hutagalung, yang menjadi dilema utama dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman ini adalah kebutuhan akan penyediaan tanah sebagai pusat kegiatan operasionalnya. Realitas penyediaan tanah dari hari ke hari semakin terbatas baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitasnya sedangkan kegiatan pembangunan melesat begitu cepat terutama di daerah-daerah perkotaan.<sup>2</sup>

Pemerintah memberikan arahan, bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas guna meratakan dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, sehingga tidak ada lagi penduduk yang tidak mempunyai tempat tinggal dan tentu saja pembangunan tersebut harus memperhatikan rencana tata ruang yang telah dibuat oleh pemerintah. Arahan tersebut sangat bijaksana, mengingat kebutuhan akan pemukiman semakin hari semakin meningkat. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan berhubungan dengan berbagai aspek kehidupan, dari jumlah penduduk, laju pertumbuhan penduduk, tingkat kepadatan suatu daerah, pendapatan perkapiata suatu daerah, hingga pertumbuhan pembangunan suatu daerah.

---

<sup>1</sup> Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002, h. 175.

<sup>2</sup> *Ibid.*

Jumlah penduduk perkotaan di Indonesia cukup padat, menurut hasil sensus 1990, jumlah penduduk perkotaan saat itu mencapai 55,46 juta orang; kemudian pada tahun 2000, meningkat menjadi 85 juta orang; dan pada tahun 2010, telah mencapai angka 130 juta orang. Pada tahun 2010 lebih dari 50% dari jumlah keluarga tersebut tinggal di kota-kota besar, seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, Medan, dan Semarang.<sup>3</sup> Dengan melihat kenyataan tersebut, maka pemerintah harus memberikan jalan keluar yang konkrit akan permasalahan pemukiman ini. Dalam usaha itu, maka diperlukan tanah yang cukup luas untuk memenuhi kebutuhan pemukiman.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman 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.

Pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satu-satunya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem kondominium.

Kondominium berasal dari kata "*condominium*" yang berasal dari bahasa latin, terdiri dari dua kata, yaitu: "*con*" berarti bersama-sama dan "*dominium*" berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, kondominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit FHUI, Jakarta 2007, h. 2.

<sup>4</sup> *Ibid.*, h. 3

Sebenarnya baik rumah susun maupun kondominium memiliki pengertian yang hampir sama. Pengertian dari Rumah Susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) 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. Dari pengertian tersebut dapat dibedakan bahwa rumah susun merupakan bangunannya dan kondominium merupakan hak kepemilikannya. Namun, dewasa ini *developer* (pengembang) rumah susun lebih sering menggunakan istilah “*condominium*” dan “*apartment*” untuk menamakan rumah susun yang telah dibangun oleh mereka.

Menyadari akan pentingnya fungsi rumah susun di kota-kota besar dan besarnya market pasar yang ada akan kebutuhan pemukiman, maka banyak pihak yang memprakasai pembangunan rumah susun ini, ada yang dari swasta dan ada juga yang merupakan campur tangan pemerintah sendiri. Tuntutan tersebut terjawab dengan pembangunan-pembangunan rumah susun yang diprakarsai oleh *developer* besar maupun campur tangan pemerintah sendiri.

Kepemilikan apartemen pada umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara penjual/pengembang/*developer* dengan pembeli/konsumen. Saat ini telah berkembang suatu kebiasaan di dunia properti adalah jual beli dengan sistem *inden* untuk memasarkan apartemen yang sedang dibangun, bahkan yang belum dibangun. Pengembang menjual hanya dengan menunjukkan maket/gambar/denah apartemen, belum ada tanda-tanda fisik penyiapan lahan dan aktivitas pembangunan dilokasi, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya dimana. Dengan kondisi tersebut seharusnya tentu saja transaksi secara jual beli tidak mungkin dilakukan. Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para

penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun.

Dalam melakukan transaksi jual beli setelah inden atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli.<sup>5</sup> PPJB dari sisi transaksi properti merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran yang disebut dengan istilah “*Pre-Project Selling*” atau inden, yaitu cara penjualan properti yang dilakukan oleh *developer* sebelum bangunan fisik apartemen atau rumah susun selesai dibangun. Langkah ini ditempuh lebih didasarkan pada pertimbangan ekonomi, yaitu bagi *developer* guna memperlancar perolehan dana dan kepastian pasar. Sedangkan bagi calon pembeli agar harga jual lebih rendah atau setidaknya dapat meringankan sebab calon pembeli telah terlebih dahulu membayar sebagian di muka.

Jika mengacu pada Pasal 43 ayat (1) UURS menyatakan bahwa proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris, dan Pasal 43 ayat (2) UURS menyatakan bahwa PPJB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), sesuai hal yang diperjanjikan. Dalam kenyataannya isi dari PPJB ini sering dilanggar oleh pihak *developer*, contohnya *developer* yang tidak menyerahkan unit sampai lewat batas waktu yang ditentukan di dalam isi PPJB. Maka dari itu pembeli yang tidak mendapatkan haknya itu dapat mengajukan permohonan pailit atas *developer* yang tidak melakukan kewajibannya.

Istilah “pailit” pada dasarnya merupakan suatu hal, dimana keadaan debitur (pihak yang berhutang) yang berhenti membayar atau tidak membayar hutang-hutangnya pada kreditur (pihak yang memberi hutang). Berhenti

---

<sup>5</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001, h. 161.

membayar bukan berarti sama sekali tidak membayar, tetapi dikarenakan suatu hal pembayaran akan hutang tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya, jadi apabila debitur mengajukan permohonan pailit, maka debitur tersebut tidak dapat membayar hutang-hutangnya atau tidak mempunyai pemasukan lagi bagi perusahaannya untuk membayar hutang.

Debitur dapat mengajukan permohonan pailit untuk dirinya apabila mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak dapat menjalankan kewajibannya yaitu membayar hutang beserta bunganya yang telah jatuh tempo. Syarat debitur dapat dinyatakan pailit apabila debitur mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UUK-PKPU). Sedangkan putusan permohonan pernyataan pailit diajukan kepada Pengadilan Niaga yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan debitur sebagai mana diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4 UUK-PKPU.

Salah satu kasus yang terjadi adalah di Apartemen Djakarta Quess yang dulunya bernama Apartemen Bintaro City merupakan salah satu apartemen yang menyiapkan perjanjian secara pengikatan jual beli (PPJB) apabila calon konsumen ingin membeli unit apartemen sebelum apartemen selesai dibangun secara inden/*pre-project selling*. Apartemen ini dibangun di kawasan ruko Duta Niaga Bintaro di Tangerang Selatan. PPJB sudah disiapkan baku dan sepihak oleh *developer* atau kuasa hukum pengembang. Sedangkan konsumen tinggal menandatangani jika setuju. Tidak jarang konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (*booking fee*), baru kemudian diberikan PPJBnya. PT. Advisia Mitra Solusi selaku *developer* Apartemen Djakarta Quess terancam terkena pailit akibat diajukannya permohonan pailit oleh konsumennya yaitu Ady Varutha, Corry Pietersz dan Jerry Yokie Wijaya.

Apabila dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 50 PK/Pdt.Sus-Pailit/2013 menjelaskan bahwa Ady Varutha telah memesan 2(dua) unit apartemen dengan tipe studio 1(satu) kamar dengan nomor kamar 909 dan tipe 1(satu) kamar dengan nomor kamar 1209. Ady Varutha telah melakukan pelunasan pembayaran kepada pihak *developer* untuk kedua unit yang dipesannya

tersebut sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah) untuk kedua unit yang dipesan.

Ada juga Corry Pietersz yang memesan 1 (satu) unit Apartemen Tower B Tipe Studio nomor kamar 718 dengan harga Rp99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah). Selain itu ada juga Jerry Yokie Wijaya yaitu kreditur lain yang membeli 1 (satu) unit apartemen Tower B nomor kamar 1727 seharga Rp177.000.000 (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah), namun penyerahannya ternyata baru akan dilaksanakan bulan Agustus 2013. Disamping itu yang bersangkutan telah membatalkan perjanjian perikatan jual beli dengan Termohon dengan suratnya tertanggal 15 Mei 2012. Bahwa setelah dilakukan pembatalan PPJB tersebut, kedua pihak membuat Kesepakatan Pengembalian Dana pembelian Apartemen tertanggal 14 Juni 2012. Dimana isi dari kesepakatan tersebut adalah:

Pasal 1:

Pihak Pertama dengan ini mengaku belum dapat mengembalikan dana pembelian 1 (satu) unit Apartemen kepada pihak Kedua senilai Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Pihak Pertama akan mengembalikan dana tersebut dalam kurun waktu 6 (enam) bulan dari ditandatanganinya perjanjian ini senilai Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).

Dengan demikian, kewajiban mengembalikan uang pembayaran 1 (satu) unit Apartemen yang dapat dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) jatuh tempo pada tanggal 14 Desember 2012, namun demikian sejak permohonan ini diajukan, Termohon PK tidak pernah memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Akhirnya Ady Varutha, Corry Pietersz dan Jerry Yokie Wijaya mengajukan permohonan pailit ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta dan permohonan tersebut ditolak. Kemudian ketiganya melakukan pengajuan Peninjauan Kembali (PK) dan akhirnya permohonan pailit atas PT. Advisia Mitra Solusi dikabulkan dan PT. Advisia Mitra Solusi dinyatakan pailit sesuai dengan putusan **Nomor 50 PK/Pdt.Sus-Pailit/2013**.

Berdasarkan uraian diatas, maka Penulis akan menyusun penulisan skripsi ini dengan judul “Kekuatan Hukum PPJB dalam Perkara Kepailitan (Studi Kasus: Apartemen Djakarta Quess)”.

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka akan dirumuskan rumusan masalah, yaitu sebagai berikut, “Apakah PPJB memiliki kekuatan hukum untuk dijadikan dasar gugatan pailit?”

## 1.3. Tujuan Penulisan

### a. Tujuan Akademis

Untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Pelita Harapan Surabaya.

### b. Tujuan Praktis

Mengetahui kekuatan hukum PPJB sebagai dasar gugatan pailit.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Memberikan masukan kepada masyarakat yang melakukan jual beli apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli jika mengalami kejadian serupa.
2. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan kajian lebih lanjut dan menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

## 1.5. Metodologi Penelitian

### a. Tipe Penelitian

Penulisan ini akan menggunakan metode yuridis-normatif untuk menyelesaikan permasalahan, yaitu metode yang dilakukan dengan melakukan penelitian terhadap bahan hukum primer berupa undang-undang atau literatur-literatur lainnya, yang terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum. Hal ini sesuai dengan ciri khas ilmu hukum yang bersifat normatif, bukan empiris.<sup>6</sup> Metode yang bersifat kepustakaan ini digunakan karena yang menjadi permasalahan dalam hal ini adalah mengenai kekuatan hukum PPJB Apartemen Djakarta Quess dalam gugatan pailit,

---

<sup>6</sup> Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Cetakan Kelima, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, h.1.

sehingga akan dilakukan kajian terhadap fakta hukum berdasarkan hukum positif dengan mengacu pada bahan-bahan hukum, baik primer, sekunder maupun tersier.

**b. Pendekatan Masalah**

Pendekatan yang digunakan untuk menganalisis masalah ini adalah *Statute Approach*, *Case Approach* dan *Conceptual Approach*. *Statute approach* dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>7</sup> Selanjutnya dianalisis dengan interpretasi undang-undang yang didukung oleh konsep relevan. Perundang-undangan yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU. Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah undang-undang tersebut sebagai objek isu dan sebagai dasar pijakan untuk memberikan argumentasi atas isu hukum yang diteliti. Selanjutnya adalah *Case Approach*, yaitu pendekatan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus ini dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di negara lain.<sup>8</sup> Yang terakhir adalah *Conceptual Approach*, yaitu pendekatan yang mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan perundang-undangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.<sup>9</sup>

**c. Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari dua sumber hukum, yakni:

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, h. 93.

<sup>8</sup> *Ibid*, h. 94.

<sup>9</sup> *Ibid*, h. 95.

1. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat, berupa peraturan perundang-undangan<sup>10</sup> dalam hal ini berupa:
  - a. Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS)
  - b. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU (selanjutnya disebut UUK-PKPU)
  - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN)
  - d. Burgelijk Wetboek Staatsblad 1847 No. 23 (selanjutnya disebut KUH Perdata)
  - e. Keputusan Menteri Perumahan Negara Nomor11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, meliputi literature, yurispruensi, asas-asas, konsep, doktrin, serta karya ilmiah para sarjana terkait dengan judul skripsi.

**d. Langkah Penelitian**

Langkah pengumpulan bahan hukum dalam penulisan ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan. Setelah melalui tahap inventarisasi, maka dibuatlah klasifikasi bahan hukum yang terkait. Bahan hukum terkait disusun dengan sistematisasi untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya.

Langkah analisis dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus. Selanjutnya, digunakan juga penafsiran hukum apabila suatu perundang-undangan tidak lengkap atau tidak jelas. Penafsiran hukum yang digunakan ialah penafsiran sistematis, yaitu dengan melihat susunan pasal

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

yang berhubungan dengan pasal-pasal lainnya yang ada di dalam undang-undang tersebut maupun pasal-pasal lain dari undang-undang lain.

#### **1.6. Pertanggungjawaban Sistematika**

Penulisan dari hasil penelitian hukum ini, dibagi menjadi 4 bab yang berkaitan erat antara bab yang satu dengan yang lainnya:

**Bab I: Pendahuluan.** Pendahuluan berisikan gambaran umum permasalahan mengenai perlindungan terhadap pembeli rumah susun yang akan dibahas pada bab-bab berikutnya. Sub bab pendahuluan ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi, serta pertanggungjawaban sistematika yang menguraikan setiap bagian dalam penulisan skripsi ini.

**Bab II : Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli.** Berisikan pemahaman tentang landasan teoritis serta dasar hukum positif yang digunakan dalam membahas permasalahan dalam karya tulis ini. Di dalam bab ini terdapat 3 sub bab yaitu, sub bab 2.1 pada bab ini berisikan tinjauan umum perjanjian jual-beli, yaitu seputar pengertiannya, syarat terjadinya perjanjian, serta asas-asas yang mendasari perjanjian. Kemudian dalam sub bab 2.2 akan dijelaskan mengenai PPJB dan akibat hukum dari PPJB dan dalam sub bab 2.3 akan dijelaskan mengenai kedudukan pembeli dalam gugatan kepailitan.

**Bab III: Kekuatan Hukum PPJB dalam Perkara Kepailitan.** Pada Bab III ini akan dibahas mengenai analisis terhadap rumusan masalah yang diangkat di Bab I. Bab ini terdiri dari 2 sub bab, yaitu sub bab 3.1 tentang kronologi kasus Apartemen Djakarta Quess dan sub bab 3.2 yang berisi analisis kekuatan hukum PPJB yang dalam perkara kepailitan.

**Bab IV: Penutup.** Pada bab ini terdiri dari Kesimpulan dan Saran. Kesimpulan merupakan hasil pemikiran murni dari penulis mengenai apa yang telah ditulisnya dari Bab I hingga Bab IV,

adapun kesimpulan yang dipaparkan oleh penulis tersebut harus dapat menjawab rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya di dalam bab satu mengenai pendahuluan, sehingga dapat mencapai tujuan penelitian. Sedangkan Saran (preskripsi) merupakan solusi atau alternatif yang diberikan oleh penulis dalam menyelesaikan isu hukum yang diteliti.