

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Saat ini kebutuhan pokok bagi kebutuhan berumah tangga adalah sebuah rumah tinggal. Tempat tinggal yang cukup banyak dipilih oleh konsumen salah satunya adalah rumah susun komersial yang (selanjutnya disebut *apartemen*). Banyak masyarakat yang memilih untuk memiliki tempat tinggal berupa unit satuan rumah susun sebagai tempat tinggal mereka karena pada saat ini tanah relatif terbatas dan harga tanah juga yang semakin melambung tinggi sehingga sulit untuk dijangkau khususnya untuk konsumen yang penghasilannya dibawah minimum. Faktor lainnya yang juga mempengaruhi pilihan dari masyarakat adalah karena letak suatu tempat tinggal unit satuan rumah susun yang strategis, yang dekat dengan tempat hiburan seperti mall, gedung perkantoran, gedung sekolah dan dekat dengan jalan tol.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya selalu 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.¹

Pembangunan rumah susun ini dibutuhkan bagi masyarakat untuk kelangsungan hidup yang layak dan upaya untuk meningkatkan kegunaan dan hasil dari tanah tersebut dalam membangun suatu perumahan dan juga

¹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 281.

memberikan peningkatan kualitas yang tinggi bertujuan agar lingkungan memiliki kualitas lingkungan yang bagus khususnya untuk daerah kota yang memiliki banyak penduduk sehingga memiliki keterbatasan tanah sehingga membutuhkan suatu ide pembangunan perumahan yang tidak menggunakan lahan yang luas seperti rumah susun yang tercantum dalam pasal 1 angka 1 undang-undang nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun yaitu:

“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. “

Undang-Undang tersebut telah menerangkan bahwa untuk melakukan pembangunan rumah susun, dibatasi dengan adanya aturan-aturan dan peraturan perundangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang lainnya yang berkaitan dengan rumah susun seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah. Pembangunan rumah susun dapat dibangun pada tanah hak milik, hak guna bangunan diatas hak pengelolaan, dan ada juga hak guna bangunan diatas tanah negara. Hak-hak atas tanah diatas dapat digunakan untuk pembangunan suatu rumah susun. Akan tetapi para pengembang perlu memperhatikan bahwa ketiga jenis tanah tersebut memiliki perbedaan misalnya dalam segi perolehan, transaksi atau penjualan, dan perpanjangan. Pada saat ini, perbedaan tersebut kurang dipahami oleh pihak *Developer* maupun para calon pembeli satuan rumah susun. Sehingga dalam

melakukan pembangunan suatu rumah susun harus mengikuti aturan yang telah ada atau tidak melanggar aturan yang berlaku. akan tetapi pada kenyataannya walaupun telah ada aturan yang mengatur, keberadaan rumah susun pada saat ini masih banyak menimbulkan permasalahan. Hal tersebut disebabkan pengetahuan masyarakat tentang hukum rumah susun masih kurang yang dapat menyebabkan pihak konsumen dirugikan oleh pihak *Developer* yang tidak beritikad baik. Pada saat sekarang ini, banyak penawaran yang dilakukan oleh pihak *Developer* rumah susun yang menawarkan penjualan unit satuan rumah susun sistem *pre project selling*. Menurut Yohannes Sogar Simamora *pre project selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang adanya diwaktu yang akan datang.² penjualan sebuah *property* yang belum adanya pembangunan atau bangunan tersebut berupa gambar/denah rumah susun akan tetapi telah melakukan penjualan. Penjualan yang dilakukan sebelum proyek pembangunan dibangun tersebut melalui berbagai iklan-iklan seperti poster, brosur, pameran di mall-mall atau media sosial seperti koran, majalah, dan internet. Padahal bangunan yang ditawarkan masih dalam bentuk gambar, belum adanya pembangunan dan belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (Selanjutnya disebut IMB) dan tidak adanya bangunan seperti gambar dibawah ini :

² Yohannes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Konsumen Perumahan di Indonesia*, Surabaya: Universitas Airlangga, Press, 1996.



Pasal 42 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun berbunyi :

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Setelah memperhatikan pasal 42 (1) diatas menunjukkan bahwa para pengembang dapat melakukan pemasaran sebelum adanya pembangunan rumah susun dilaksanakan. Pada pasal 43 ayat (2) huruf yang menyatakan bahwa :

- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;

- c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e. hal yang diperjanjikan.

Pasal tersebut menegaskan bahwa para pengembang dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan dilaksanakan akan tetapi telah memenuhi syarat yaitu adanya pembangunan 20% (dua puluh persen), adanya suatu kepemilikan pada tanah yang akan dibangun, perijinan berupa ijin AMDAL, lingkungan, dan Ijin Mendirikan Bangunan (Selanjutnya disebut IMB). Syarat-syarat tersebut harus dipahami oleh para pengembang karena pada saat ini banyak yang kurang memahami bahwa penjualan sebelum dilaksanakan pembangunan bukan berarti tidak ada bangunan sama sekali akan tetapi telah memenuhi Pasal 43 (2) diatas.

Kemudian dilanjutkan dengan Kitab Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata) yang mengatur mengenai segala perjanjian, perikatan dan jual beli antara pihak pengembang dengan pihak konsumen sehingga jika terjadi atau muncul suatu permasalahan antara kedua pihak tersebut yang dapat merugikan salah satu pihak maka dilindungi oleh hukum yang berlaku.

Pada dasarnya jual beli ini dapat dikatakan salah satu bentuk perjanjian yakni perjanjian bernama (*benoemde contract/nominaatconratc*) artinya kontrak yang diatur dan memiliki nama sendiri, dan secara khusus diatur dalam KUHPerdata. Oleh karena itu perjanjian jual beli harus memenuhi syarat sah dan asas-asas perjanjian yang berlaku dalam KUHPerdata. Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat dalam dua bentuk, yaitu syarat subyektif :

1. Adanya kesepakatan. Kesepakatan di sini diartikan adanya persesuaian kehendak antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Di dalam kesepakatan terdapat unsur penawaran dan unsur penerimaan. Penawaran diartikan pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, sedangkan penerimaan merupakan pernyataan setuju terhadap usul yang ditawarkan.³ Kesepakatan diantara para pihak dianggap tidak ada apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

a). Kesesatan atau *dwaling* dalam Pasal 1322 KUHPerdara. kesesatan di sini terjadi karena gambaran yang keliru baik mengenai orangnya (*error in persona*) maupun objeknya (*error in substansia*), selanjutnya kesepakatan dianggap tidak ada apabila di dalamnya mengandung paksaan yang disebabkan bukan oleh dirinya sendiri namun dari pihak lain. Paksaan adalah kekerasan jasmani atau ancaman dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan kepada seseorang sehingga ia membuat perjanjian. Misalnya penjual dengan segala tipu dayanya menyatakan bahwa motor yang dijual merupakan stock baru namun ternyata stock lama.

2. Kecapakan yang diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Setiap orang adalah cakap membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap”. Kecapakan disini diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri

³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, 2014, hal. 162

tanpa dapat diganggu gugat.⁴ Orang yang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian ialah orang yang sehat akal pikiran, yaitu orang yang tidak dungu atau memiliki keterbelakangan mental, tidak sakit jiwa atau gila, sebagaimana Pasal 433 KUHPerdara.

Pada umumnya, hampir setiap permasalahan yang berkaitan dengan rumah susun adalah konsumen mengalami kerugian sehingga konsumen perlu dilindungi dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur mengenai hak dan kewajiban konsumen. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Berdasarkan rumusan diatas, Gunawan Widjaja menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban - kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁵

Menurut Subekti, agar suatu perjanjian dapat terjadi, sudah cukup apabila kedua pihak sudah mencapai persetujuan atau kesepakatan mengenai barang dan juga harga. Penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram, dan kedua bertanggung jawab terhadap

⁴ *Ibid*, hal. 184

⁵ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 7.

cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban pembeli adalah membayar harga pada waktu dan di tempat yang telah ditentukan. Kewajiban dari penjual yaitu harus menyerahkan barang pada waktu perjanjian jual-beli ditutup dan di tempat barang itu berada.⁶

Terkait penjelasan tersebut, permasalahan yang menarik untuk dibahas adalah mengenai permasalahan pembelian sebuah rumah susun komersial Royal Afatar World oleh PT SIPOA GROUP. Awal mula pada tahun 2013, bagian marketing PT Bumi Samudera Jedine mulai memasarkan Apartemen Royal Afatar World yang rencananya akan dibangun empat belas tower dan satu tower kantor dengan masing-masing tower ada dua puluh tujuh lantai yang berlokasi di Desa Kedungrejo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo. Padahal perijinan PT Bumi Samudera Jedine baru lengkap seluruhnya pada tanggal 13 Juli 2015 dan objek tanah/lahan Apartemen tersebut yaitu SHGB No. 71 Desa Kedungrejo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo dengan seluas 59.924 m atas nama PT Kendali Jiwo baru dibeli oleh PT Bumi Samudera Jedine pada tanggal 12 Juni 2014 sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2014 tanggal 12 Juni 2014 dihadapan Notaris/PPAT INGGIL NUGROHO WASH, S.H dan pada tanggal 27 Juni 2014 SHGB No.71 tersebut beralih menjadi atas nama PT Bumi Samudera Jadine. Untuk mewujudkan tujuan dari pemasaran Royal Afatar World yang akan dibangun tersebut, PT Bumi Samudera Jedine membuat konsep satuan rumah susun Royal Afatar World yang ditawarkan dengan harga jauh lebih murah sehingga masyarakat akan tertarik dan ingin membeli Apartemen Royal Afatar World tersebut. Selanjutnya

⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1980, hal. 162

masyarakat memesan apartemen dengan sistem pembayaran *Cash* bertahap, angsuran jangka panjang, Kredit Pemilik Apartemen (Selanjutnya disebut KPA) yang pembayarannya dilakukan secara transfer ke rekening PT Bumi Samudera Jedine. Bahwa setelah sukses memasarkan Apartemen Royal Afatar World melalui agen pemasaran PT. Sipoa Investama Propertindo (Selanjutnya disebut PT. SIP) dengan saksi Soegiharto dan saksi Harisman Sudanto, S.H sebagai direktur utamanya dengan jumlah konsumen mencapai 1104 (seribu seratus empat) pemesan. Bahwa pada bulan Januari dan Februari 2018, 76 orang konsumen beserta konsumen PT Sipoa lainnya yang berjumlah ribuan, melakukan demo menuntut pembatalan pembelian dan pengembalian kemudian para konsumen diberikan Cek senilai uang yang telah disetorkan oleh masing-masing konsumen. Bahwa pada tanggal 7, 8 dan 9 Februari 2018 masing-masing konsumen sebanyak 76 konsumen dibuatkan akta pembatalan pemesanan atau pembelian unit apartemen oleh notaris kemudian pada tanggal 12 Februari 2018 diberikan Cek dari Bank BCA. Pada saat konsumen melakukan pencairan dana Cek dari BCA, ditolak oleh pihak Bank BCA dengan alasan bahwa saldo yang dimiliki pada rekening tidak mencukupi berdasarkan Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank BCA. Kerugian pada 76 konsumen tersebut sebesar Rp. 11.611.808.970,- (sebelas milyar enam ratus sebelas juta delapan ratus sembilan ratus tujuh puluh rupiah).⁷

Berkaitan dengan kasus yang dijelaskan diatas maka penulis tertarik untuk membahas dan meneliti tesis ini dengan judul: “ **Tinjauan Yuridis Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun melalui sistem *Pre Project Selling* tanpa**

⁷ Putusan Mahkamah Agung Nomor 295/PID/2019/PT.SBY

adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 295/Pid/2019/PT.SBY).”

1.2 Rumusan Masalah

Suatu permasalahan hukum merupakan kondisi dimana terjadi kesenjangan *das sein* dan *das sollen*. Keadaan tersebut membutuhkan suatu upaya untuk menemukan suatu upaya.⁸ Berikut rumusan masalah yang akan dibahas oleh peneliti berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas yaitu:

1. Bagaimana jual beli unit satuan rumah susun yang menggunakan sistem *Pre Project Selling* yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang?
2. Bagaimanakah pertimbangan hukum dan amar putusan hakim perkara nomor 295/PID/2019/PT.SBY ditinjau dari Undang-Undang Rumah Susun dan Kitab Undang Hukum Perdata?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan pernyataan operasional yang merincikan apa yang akan diselesaikan dan dicapai dalam penelitian ini.⁹ Sementara manfaat penelitian merupakan hal-hal apa saja yang menjadi dampak dari dilaksanakannya penelitian ini. Tujuan dan manfaat penelitian dalam penelitian ini adalah:

⁸ Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, cet. XXVI, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009), hal. 93

⁹ *Ibid.*, hal. 400.

1. Untuk meneliti dan menganalisis aturan hukum yang benar dan yang seharusnya dalam penjualan unit satuan rumah susun dalam sistem *pre project selling*.
2. Untuk meneliti dan menganalisis pertimbangan hukum dan amar putusan hakim ditinjau dari undang-undang rumah susun dan kitab undang hukum perdata.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan dari latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan, manfaat penelitian ini adalah:

1.4.1 Manfaat teoritis

Kegunaan penelitian ini agar hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai satuan rumah susun, dapat memberikan sumbangan bagi penelitian-penelitian selanjutnya demi mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dalam transaksi jual beli satuan rumah susun dalam sistem pre project selling oleh pihak *developer*.

1.4.2 Manfaat Praktis

Dapat memperluas wawasan dan pemahaman mengenai hal-hal yang berhubungan dengan proses pembelian dan penjualan satuan rumah susun. Untuk menambah informasi dan pengetahuan bagi pembaca mengenai aturan-aturan transaksi jual beli satuan rumah susun berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun.

1.5 Sistematika Penelitian

Dalam penulisan ini terdiri dari 5 (lima) bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu

kesatuan yang tidak terpisahkan. Secara sistematis dijelaskan sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang dari penulisan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Pada bab ini isinya mengenai tinjauan pustaka, hal-hal yang diuraikan dalam penelitian sebagai berikut :

- a. Berkaitan dengan tinjauan pustaka pertama dijelaskan mengenai tinjauan umum perjanjian yaitu pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, akibat perjanjian dan hapusnya suatu perjanjian.
- b. Tinjauan pustaka kedua mengenai rumah susun pada umumnya meliputi pengertian rumah susun, jenis-jenis rumah susun, prosedur rumah susun, sistem *pre project selling*, dan status kepemilikan satuan rumah susun.
- c. Tinjauan pustaka ketiga dijelaskan mengenai tinjauan umum pertanahan yaitu mengenai pengertian tanah, jenis hak atas tanah, dan perizinan lingkungan, IMB, dll.
- d. Tinjauan pustaka keempat dijelaskan mengenai pengertian PPJB, dasar hukum PPJB, Pengertian Jual Beli dan dasar hukum Jual Beli.

- e. Tinjauan pustaka kelima menjelaskan mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh yaitu melalui jalur perdata, jalur pidana, dan jalur administrasi.

Bab III : Metode Penelitian

Pada Bab III akan dibahas mengenai Jenis penelitian, jenis data yang digunakan dalam penelitian, cara perolehan data dalam penelitian, pendekatan dan Analisa yang digunakan dalam penelitian.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Analisa

Pada Bab IV akan di bahas hal-hal yang berkaitan dengan hasil penelitian yang diuraikan, mengacu pada pokok permasalahan dalam penulisan ini.

BAB V : Penutup

Pada BAB IV yang merupakan bab terakhir atau bab penutup dari penulisan ini, berisi mengenai Kesimpulan dari hasil penelitian yang mengacu pada pencapaian tujuan penulisan dan Saran yang berguna.