

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah atau papan merupakan salah satu kebutuhan pokok disamping sandang dan pangan yang penting untuk dipenuhi bagi kehidupan manusia secara layak, karena rumah dapat menjadi tempat yang nyaman setelah seharian melakukan aktivitas. Selain itu rumah juga bisa dijadikan sebagai salah satu indeks kemakmuran suatu masyarakat. Pada Pasal 1 angka 7 Undang Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman bahwa :

“Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”

Sedangkan Pada Pasal 28H ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dijelaskan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”.

Untuk itu disisi lain demi mewujudkan nilai masyarakat yang makmur, sudah seharusnya masyarakat memiliki tempat tinggal yang layak dan sudah sewajarnya bila pemerintah bahkan perusahaan-perusahaan tertentu melakukan jual beli rumah atau perumahan. Pembelian rumah

merupakan jual beli hak atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah antara penyelenggara pembangunan perumahan dan pembeli rumah.¹

Jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Jual beli hak atas tanah ini berikutan atau tidak berikutan benda-benda yang ada di atasnya. Benda-benda yang ada di atas tanah dapat berupa tanaman, bangunan, atau bagian bangunan.²

Perusahaan perumahan sekarang ini mempunyai program dalam membantu masyarakat untuk hal kepemilikan rumah tanpa sekali bayar yaitu dengan cara melakukan perjanjian pendahuluan jual beli atau yang biasa kita kenal dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah. Secara yuridis pengertian perjanjian diatur dalam buku ketiga tentang perikatan. Pasal 1313 KUHPerdara definisi perjanjian adalah :

“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

¹ Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta : Prenadamedia Group, Hal.216.

² *Ibid.*, Hal 220.

Sementara itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.³ Sedangkan untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah adalah pengikatan yang terjadi antara pengembang dengan perorangan atau individu.⁴ Pada bagian Pendahuluan angka 1 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dijelaskan bahwa :

“Bahwa adanya dua pihak yakni Perusahaan Perumahan dan Pemukiman (Developer), yang bertindak selaku penjual rumah, untuk selanjutnya disebut Penjual. Dan konsumen rumah yang bertindak selaku Pembeli Rumah yang selanjutnya disebut Pembeli”.

Masyarakat kini juga dapat melakukan kegiatan pembelian rumah dengan mudah karena adanya peran suatu perusahaan perumahan tertentu yang tentunya bergerak pada bidang properti atau yang biasanya kita dengar sebagai perusahaan yang menjualkan perumahan. Salah satu perusahaan yang bergerak pada bidang perumahan ini antara lain PT. Pondok Solo Permai (PT. PSP), PT. PSP sendiri adalah pengembang daerah berkelas nasional yang berdiri pada tahun 1980-an. PT Pondok Solo Permai (PSP) menghadirkan sebuah hunian yang terintegrasi dengan

³ R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Internusa, Hal 75.

⁴ Beny Lo, 2012, *Jangan Beli Properti Sebelum Baca Buku Ini*, Jakarta : Visi Media, Hal 152.

konsep modern dan lengkap, kawasan tersebut bernama Solobaru, kawasan hunian yang tertata apik , lengkap fasilitasnya sehingga kerap disebut kota satelit.⁵

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya yang ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.⁶ Uraian objek perjanjian pengikatan jual beli juga terdapat pada bagian Pendahuluan angka 2 huruf d Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dijelaskan bahwa :

“Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belak pihak”

Agar meminimalisir konflik hukum antara pembeli dan penjual rumah dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli rumah yang sah juga bisa membuat para pihak terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan, sehingga penjual pun bisa menggunakan perjanjian pengikatan jual beli dan segala ketentuan didalamnya sebagai alat bukti yang sah dan berkekuatan hukum tetap untuk melindungi hak-hak yang semestinya menjadi miliknya tetapi terhambat oleh karena sesuatu hal yang tidak terduga tersebut.

⁵ solobaru.com, Selasa, 19 September 2017, 02:05 WIB: PT. Pondok Solo Permai Kawasan Mandiri, dalam <http://solobaru.com/about>

⁶ Subekti, 1989, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, Hal.2

Dari uraian tersebut maka penulis berkeinginan untuk meneliti dengan mengambil judul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH (STUDI KASUS PADA PT. PONDOK SOLO PERMAI, SOLO BARU, SUKOHARJO, JAWA TENGAH)”**.

B. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini perlu dilakukan agar pembahasannya tidak terlalu luas dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan disamping itu juga untuk mempermudah pelaksanaan penelitian. Oleh sebab itu maka penulis membatasi dengan membahas permasalahan tentang isi dan kekuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah untuk para pihak dalam perjanjian tersebut beserta masalah apa yang sering terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah tersebut.

C. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang masalah tersebut di atas maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apa alasan dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli rumah dalam PT. Pondok Solo Permai, Solo Baru, Sukoharjo, Jawa Tengah.?
2. Bagaimana kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli rumah pada PT. Pondok Solo Permai, Solo Baru, Sukoharjo, Jawa Tengah dalam memberi perlindungan terhadap para pihak?

3. Hambatan dan kendala apa saja yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah pada PT. Pondok Solo Permai, Solo Baru, Sukoharjo, Jawa Tengah?

D. Tujuan Dan Manfaat Hasil Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Memberi penjelasan dan untuk mengetahui alasan dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli rumah yang dilakukan antara pembeli dengan PT. Pondok Solo Permai, untuk mengetahui kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli rumah pada PT. Pondok Solo Permai dalam memberikan perlindungan untuk para pihak dan untuk mengetahui hambatan dan kendala apa saja yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah pada PT. Pondok Solo Permai.

2. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat khususnya penjual dan pembeli rumah. Adapun manfaat dari penelitian ini dirumuskan dalam dua hal yakni sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih, walaupun sedikit, terhadap pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum di bidang pembelian rumah dengan pembayaran kontan bertahap.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sebagai literatur maupun referensi yang dapat dijadikan acuan, khususnya bagi mahasiswa yang sedang mempelajari hukum, untuk penelitian selanjutnya.

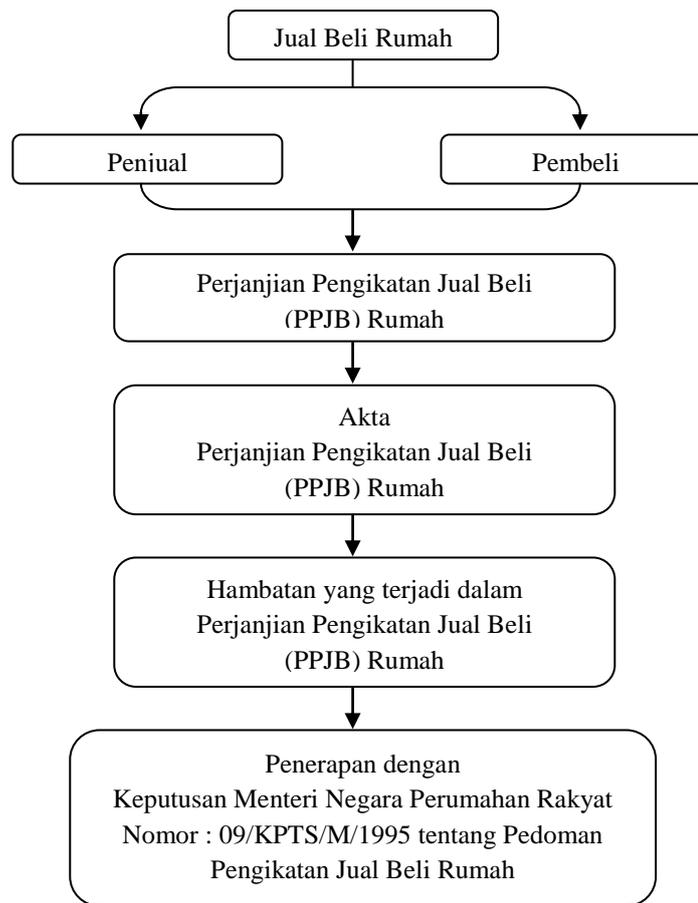
2. Manfaat Praktis

Dari penelitian ini penulis berharap dapat memberi manfaat bagi mahasiswa hukum dalam melakukan penelitian tentang pembelian rumah dengan pembayaran secara kontan bertahap, serta dapat memberi manfaat bagi stake holders atau pemangku kepentingan dalam jual beli rumah secara kontan bertahap.

E. Kerangka Pemikiran

Kegiatan Jual Beli Rumah pastilah dilakukan oleh 2 pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, kemudian selanjutnya pembeli akan melakukan pembelian rumah dari penyelenggara pembangunan perumahan (penjual atau PT. Pondok Solo Permai) dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Yang mana dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut nantinya akan ditulis dalam suatu akta. Bahwa dalam ketentuan dari akta tersebut bisa terjadi hambatan atau permasalahan. Dari hambatan tersebut bisa dilihat bagaimana penyelesaiannya pada Undang Undang yang berlaku.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada bagan berikut ini.



F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁷

Adapun metode-metode penelitian yang dipakai untuk membahas penelitian masalah tersebut adalah :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk

⁷ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta : Fakultas Hukum UMS, Hal.4.

diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁸

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan, adalah penelitian yang bersifat deskriptif, karena bermaksud untuk menggambarkan secara jelas tentang hal yang berhubungan dengan objek yang diteliti, yaitu mendeskripsikan apa alasan adanya perjanjian pengikatan jual beli rumah yang dilakukan antara pembeli dengan PT. Pondok Solo Permai, untuk mengetahui kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli rumah pada PT. Pondok Solo Permai dalam memberikan perlindungan untuk para pihak dan untuk mengetahui hambatan dan kendala apa saja yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah pada PT. Pondok Solo Permai.

3. Lokasi Penelitian

Penulis mengambil lokasi penelitian pada kantor PT. Pondok Solo Permai, Solo Baru pada Jl. Ir. Soekarno, Langenharjo, Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Pemilihan pada kantor PT. Pondok Solo Permai di Solo Baru dikarenakan penulis berdomisili di daerah tersebut, sehingga memudahkan penulis untuk melakukan penelitian karena lokasi mudah dijangkau dan mengingat keterbatasan tenaga, waktu, dan biaya yang dimiliki diri penulis.

⁸ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta : Rajawali Press, Hal.13-14

4. Jenis Data

Adapun jenis data yang disajikan dalam penelitian ini adalah Jenis data primer dan data sekunder yang terdiri dari :

a. Data Primer

Data Primer meliputi sejumlah keterangan atau fakta secara langsung melalui wawancara dengan narasumber yang mengetahui segala informasi mengenai akta perjanjian pengikatan jual beli rumah. Data ini diperoleh dari kantor PT. Pondok Solo Permai, Solo Baru, Sukoharjo.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Data sekunder yang berkaitan dengan ini yaitu melalui studi kepustakaan antara lain buku-buku, jurnal hukum, artikel, dokumen, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

G. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Yaitu metode dengan cara mengumpulkan data dengan mencari, mempelajari peraturan perundang undangan dan bahan hukum lain yang mendukung dengan materi skripsi ini dan mempelajari bahan

hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah teknik pengumpulan data secara langsung pada objek yang diteliti dengan cara :

1) Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu dan dengan wawancara, peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi yang tidak mungkin bisa ditemukan melalui observasi⁹ Disini penulis melakukan wawancara langsung dengan narasumber pada PT. Pondok Solo Permai yaitu bagian Legal dan Informasi hukum yaitu Ibu Herlina dan bagian Marketing yaitu Bapak Gatot.

H. Metode Analisis Data

Proses analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data secara kualitatif yaitu memadukan antara penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan serta mengolah data-data primer yang telah diperoleh dan akan dijadikan sesuatu yang utuh atau metode analisis.

⁹ Sugiono, 2007, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfabeta, Hal.310

Langkah awal penelitian dilakukan pengumpulan data yang diperlukan baik secara studi kepustakaan atau studi lapangan yaitu berupa wawancara. Langkah selanjutnya adalah menyusun hasil penelitian sehingga bisa ditarik kesimpulan baru.

I. Sistematika Penelitian

Penulisan ini terdiri dari empat bab yang disusun secara sistematis. Untuk mempermudah dalam melakukan analisis, pembahasan serta penjabaran dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti, maka peneliti menyusun sistematika penelitian sebagai berikut:

BAB I berisi tentang Pendahuluan yang menguraikan Latar Belakang Masalah, Pembatasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Metode Pengumpulan Data, Metode Analisis Data dan Sistematika Penelitian

BAB II berisi Landasan Teori mengenai Perjanjian Jual Beli Rumah meliputi Pengertian dan Unsur Perjanjian Jual Beli Rumah, Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli Rumah, Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Rumah, Pemindahan Hak Milik atas Rumah, Penyerahan Sertifikat Hak Milik atas Rumah. Kemudian berlanjut pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang meliputi Pengertian dan Unsur Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, Subjek dan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, Syarat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah

BAB III berisi tentang Hasil Penelitian Dan Pembahasan mengenai Alasan dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah pada PT. Pondok Solo Permai, Kekuatan hukum dari akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah pada PT. Pondok Solo Permai, Hambatan dan kendala yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah pada PT. Pondok Solo Permai.

BAB IV berisi Penutup yang di dalamnya meliputi Kesimpulan dan Saran dari penulis.