

BAB I

PENDAHULUAN

A LATAR BELAKANG

Semakin meningkatnya populasi atau kepadatan penduduk di kota-kota besar mempengaruhi kebutuhan akan tempat tinggal bagi penduduk setempat. Dengan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal oleh masyarakat yang terus bertambah maka lahan yang dapat dijadikan tempat tinggal atau lahan hunian juga semakin sedikit. Oleh karena itu dengan kepadatan penduduk di Kota Surabaya banyak muncul dan berkembangnya rumah susun atau juga dapat disebut apartemen yang di targetkan untuk masyarakat yang memiliki kebutuhan tempat tinggal.

Dengan adanya apartemen dapat mengatasi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dalam kondisi minimnya lahan hunian di daerah perkotaan. Sudikno Mertokusuo menyatakan bahwa tata guna lahan adalah rangkaian kegiatan penataan peruntukan, penggunaan tanah secara berencana dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional¹.

Siswono Judohusodo menyatakan bahwa pembangunan rumah susun di kota besar adalah kecenderungan masa depan yang tidak dapat di hindari, yang memang perlu dimasyarakatkan, dan perlu ada penyesuaian-penyesuaian pada budaya-budaya yang ada pada masyarakat Indonesia²

¹ Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hal. 246

² Siswono Judohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL, Unit Percetakan Bharekerta, Jakarta

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dijelaskan dalam pasal 1 ayat (1) bahwa apartemen atau rumah susun adalah;

“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”.

Dengan kata lain apartemen atau juga sering disebut rumah susun merupakan suatu bangunan bertingkat yang berada di suatu lingkungan yang terdiri dari beberapa bagian seperti benda bersama, tanah bersama, bagian bersama yang terkhususkan untuk tempat hunian. Menurut Urip Santoso 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 bersama³.

³ Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, Hal. 53

Apartemen Puncak Kertajaya merupakan salah satu apartemen atau rumah susun yang berada di Surabaya yang di dirikan oleh perusahaan PT. Puncak Kertajaya Permai. Dalam jual beli apartemen atau rumah susun Puncak Kertajaya penjual dan pembeli saling mengikatkan diri dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Puncak Kertajaya di buat untuk mengikat para pihak yang melakukan jual beli dan bersifat sementara. Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga mempunyai maksud bahwa penjual sepakat untuk menjual kepada calon pembeli yang di sertai dengan uang muka yang di sepakati untuk dibayarkan di awal. Karena jual beli di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai denda yang dijual belikan itu serta harganya, meskipun denda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum di bayar⁴. Dalam perjanjian tersebut memuat seperti subyek perikatan, obyek perikatan, hak dan kewajiban para pihak, kesepakatan penyelesaian jika ada permasalahan, dan lain sebagainya.

Dalam hal jual beli apartemen atau rumah susun sering timbul permasalahan yang pertama mengenai obyek perikatan salah satunya benda bersama karena perebutan atau tidak terpenuhinya hak hak penghuni rumah susun seperti yang di perjanjikan di perjanjian. Menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 tahun

⁴ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, Hal. 14

2011 benda bersama terdiri dari ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

Beberapa hal yang dalam penyediaan fasilitas apartemen banyak yang tidak sesuai dengan perjanjian yang tertera dalam kontrak, diantaranya adalah sulitnya mendapatkan lahan parkir. Hal ini sangat merugikan pemilik apartemen dikarenakan pemilik harus menaruh kendaraannya.

Permasalahan kedua mengenai lama terbitnya Akta Jual Beli (AJB) karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanya bersifat sementara, hal tersebut dapat merugikan calon pembeli. Seperti kasus Akta Jual Beli yang tidak kunjung terbit walaupun Pembeli sudah membayar lunas dan telah tinggal di apartemen atau Rumah Susun Menara Cawang Jakarta tidak mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) dari sejak 2008⁵.

Uraian permasalahan di atas kurang mendapatkan perhatian dari pemerintah maupun developer yang menjamin kepastian hak bagi penghuni rumah susun, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam terhadap Rusun/apartemen sehingga penulis mengajukan judul yakni **“KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN**

⁵ AJB Belum Keluar Meski Sudah Lama Menghuni, Kenapa?, Kamis, 21 Februari 2019, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190221/47/892029/ajb-belum-keluar-meski-sudah-lama-menghuni-kenapa>, diakses pada 20 Maret 2019 pukul 18.07 WIB

ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PUNCAK KERTAJAYA DI SURABAYA”

B Pembatasan Masalah

Dalam suatu penelitian ada pembatasan masalah pada obyek yang akan di teliti. Karena dengan adanya pembatasan akan mempermudah penulis dalam menyusun penelitian dan mudah dalam meneliti obyek. Penelitian ini hanya membahas tentang prosedur jual beli apartemen dan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian jual beli apartemen dan hanya berfokus di apartemen Puncak Kertajaya yang berada di kota Surabaya.

C Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang di atas maka penulis merumuskan rumusan masalah berbagai berikut:

1. Bagaimana Proses Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya?
2. Bagaimana Isi dan Implementasi Perjanjian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya?
3. Bagaimana Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya?
4. Apa Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli dan Upaya Penyelesaian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya?

D Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah;

1. Untuk mengetahui Proses Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya
2. Untuk mengetahui Isi dan Implementasi Perjanjian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya
3. Untuk mengetahui Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya
4. Untuk mengetahui Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli dan Upaya Penyelesaian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya

E Manfaat Penelitian

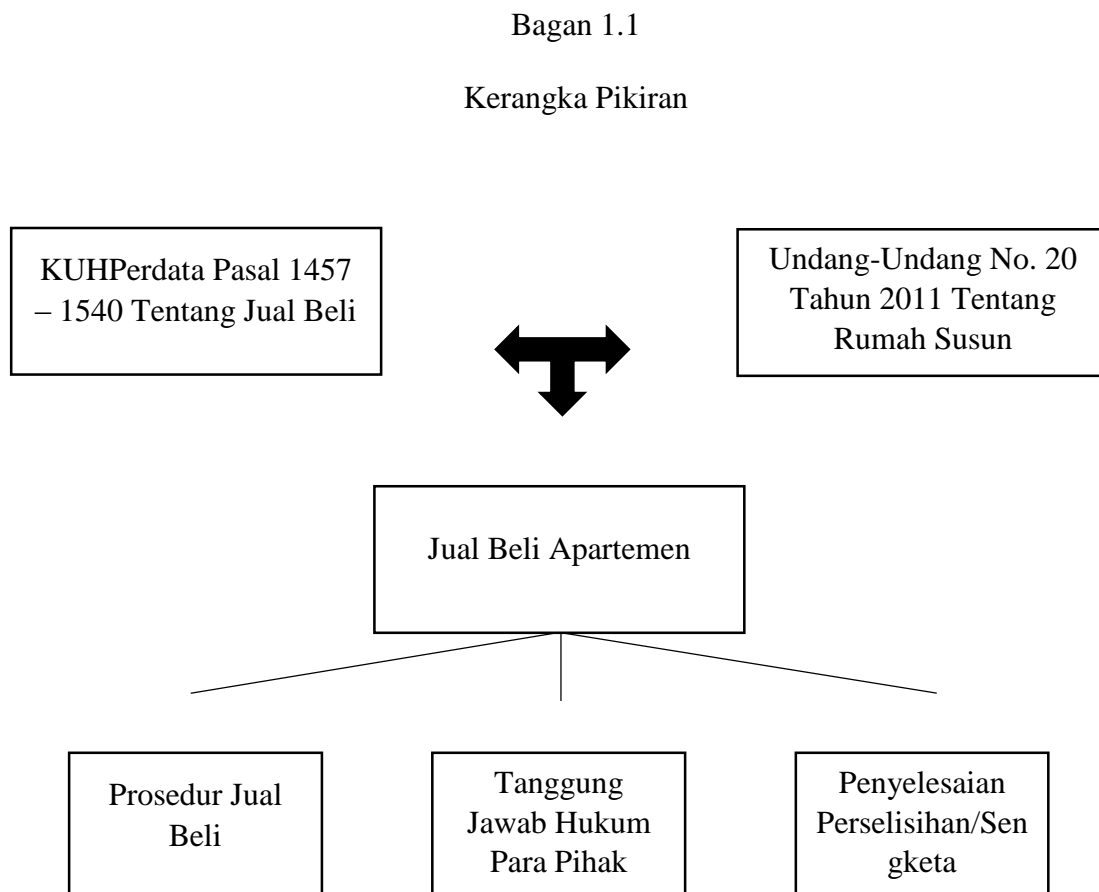
Suatu penelitian yang disusun harus memiliki manfaat yang jelas. Dalam hal adapun manfaat dari penelitian ini sebagai berikut;

1. Bagi Penulis
 - a. Hasil penelitian ini dapat menjadi langkah awal bagi peneliti yang akan meneliti lebih merinci mengenai jual beli Apartemen
 - b. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis mengenai tanggung jawab hukum maupun pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen Puncak Kertajaya Permai di Surabaya

2. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan beberapa pengetahuan dan wawasan kepada masyarakat dan khalayak umum tentang bagaimana proses atau tata cara pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen dan tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen di Puncak Kertajaya Permai Surabaya

F Kerangka Pemikiran



Keterangan

Pasal 1457 KUHPerdato Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang (zaak), dan pihak pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar harga.

Penjual wajib menyerahkan barang dan juga menanggungnya (Pasal 1474 KUHPerdato). Penyerahan barang ini diartikan sebagai suatu pengalihan kekuasaan atas barang yang telah dijual tersebut dari tangan penjual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli (Pasal 1475 KUHPerdato). Penjual memiliki dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hakmilik atas barang dan barang menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat tersembunyi. Sebaliknya pembeli memiliki hak atas pembayaran harga barang, hak untuk menyatakan pembatalan berdasarkan pasal 1518 KUHPerd dan hak reklame.

Pasal 1540 KUHPerdato; Bila sebelum penyerahan suatu piutang yang telah dijual, debitur membayar utangnya kepada penjual, maka hal itu cukup untuk membebaskan debitur.

Wanprestasi berarti kelalian, kealpaan, tidak menepati janji, tidak memenuhi kontrak. Jadi, wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitor (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang

dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitor itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*).⁶

G Metode Penelitian

Demi memperoleh data sebagai penunjang penelitian yang dilakukan penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini mendasarkan pada penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan doktrinal, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan, sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang. Hukum dipandang sebagai suatu lembaga yang otonom, terlepas dari lembaga-lembaga lainnya yang ada di masyarakat. Oleh karena itu pengkajian yang dilakukan, hanyalah "terbatas" pada peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan objek yang diteliti.

Dari berbagai jenis metode pendekatan yuridis normatif yang dikenal, penulis memilih bentuk pendekatan normatif yang berupa, inventarisasi peraturan perundang-undangan dan penemuan hukum *in-concreto*.

2. Jenis Penelitian

Penulis menulis penelitian berjenis deskriptif, deskriptif yakni penelitian yang bersifat menggambarkan dan menjelaskan secara tepat sifat-sifat suatu

⁶ Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak*, Bandung: Mandar Maju, hal. 338.

individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu⁷. penelitian berjenis deskriptif ini menjelaskan tentang hal hal yang terkait dengan obyek yang diteliti berdasarkan fakta fakta yang ada, sehingga timbul analisa dan fakta fakta secara jelas.

3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan:

a. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di PT. Puncak Kertajaya Permai sebagai penyedia apartemen yang beralamat di Jalan Raya Dharmahusada Indah Timur QQ-3 Surabaya. Karena penulis telah mempertimbangkan bahwa lokasi ini memungkinkan untuk dilakukan penelitian berkaitan dengan tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian jual beli apartemen.

b. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data yang berasal dari dua sumber yang berbeda, yaitu :

1) Data Skunder

Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder yang merupakan data utama yang diperoleh melalui kajian bahan pustaka,

⁷ Amiruddin & Zaenal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, Hal. 25.

dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun “Puncak Kertajaya” Nomor: 39/21/B/VIII/2012.

2) Data Primer

Yaitu data-data yang berupa keterangan-keterangan yang berasal dari pihak-pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti yang dimaksudkan untuk dapat lebih memahami maksud, tujuan dan arti dari data skunder yang ada. Data primer ini pada pelaksanaannya hanya berfungsi sebagai penunjang dari data skunder.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penilitia ini penulis menggunakan berbagai metode pengumpulan data sebagai berikut:

a. Studi Lapangan

Dalam hal ini penulis menggunakan metode wawancara Metode ini dilakukan dengan menghadap dan mewawancarai narasumber secara langsung. Dan Pengamatan dalam penelitan ini mengamati secara langsung di lokasi penelitian untuk mendapatkan fakta dan gambaran nyata terkait dengan penelitian ini.

b. Studi Kepustakaan

Dalam hal ini studi kepustakaan adalah merujuk pada literatur literatur maupun dokumen dokumen berupa buku, literatur buku, tulisan para ahli, dan semua peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan materi penelitian ini.

5. Metode Analisis data

Dalam penulisan penelitian ini penulis menggunakan metode analisis secara deskriptif kualitatif yakni dengan mendeskripsikan hasil penelitian terlebih dahulu kemudian dicocokkan dengan teori yang ada, kemudian dianalisis⁸

H Sistematika Skripsi

Untuk mempermudah dalam memperoleh gambaran penelitian ini penulis menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, yang berisikan tentang uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, pembatasan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II Tinjauan Pustaka, yang berisikan tentang tinjauan umum mengenai perjanjian, jual beli rumah susun, perlindungan hak kewajiban para pihak dalam suatu kegiatan jual beli, dan tinjauan mengenai rumah susun.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi tentang Proses Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya, Isi dan Implementasi

⁸ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), Hal. 5

Perjanjian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya, Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya dan Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli dan Upaya Penyelesaian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya

BAB IV Penutup, memuat kesimpulan penelitian

Daftar Pustaka

Lampiran