

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan hunian yang berkualitas pada saat ini merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain sandang dan juga pangan. Sebagai tempat bernaung dan juga berlindung, pembangunan perumahan atau hunian dapat memberikan arah kepada pembangunan wilayah, memperluas lapangan pekerjaan dan juga menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan keajahteraan masyarakat. Juga tidak lupa sebagai upaya untuk peningkatan mutu lingkungan.¹

Apa yang menjadi faktor pendorong daripada perkembangan variasi hunian dewasa ini merupakan perkembangan populasi dunia yang semakin banyak dan padat. Tepatnya di Indonesia yang menempati urutan ke-4 (empat) di dunia setelah Tiongkok, India dan Amerika Serikat. Menurut hasil survey yang dilakukan oleh SUPAS (Survey Penduduk Antar Sensus) pada tahun 2015, diperkirakan pada tahun 2045 akan terjadi lonjakan penduduk mencapai 318,96 jiwa. Hal tersebut terdiri dari 158,75 juta jiwa penduduk laki-laki dan 160,21 jiwa penduduk perempuan. Untuk tahun 2018 ini tercatat jumlah penduduk

¹ Arie S. Hutagalung, 2002, *Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, Cetakan ke-1, Depok

Indonesia saat ini sekitar 256,16 juta jiwa. Dapat diartikan bahwa akan bertambah 53,4 juta jiwa dalam kurun waktu 27 tahun kedepan.²

Kebutuhan akan rumah susun juga dinilai menjadi salah satu solusi yang teramat sangat efektif untuk mengatasi permasalahan permukiman-permukiman kumuh. Terutama di negara berkembang seperti Indonesia yang memang permasalahan ini terjadi di kota-kota besar di Indonesia. Menurut lampiran pada Perpres Nomor 6 Tahun 2010 tentang RPJM II 2010-2014, disebutkan bahwa di wilayah perkotaan sudah meningkat populasi tempat tinggal kumuhnya. Tercatat peningkatan populasi perumahan kumuh ini yang awalnya 40.053 hektar pada tahun 1996 menjadi 67.500 pada tahun 2010.³

Pembangunan rumah susun juga dinilai dapat memberikan dampak positif yang lainnya, seperti akan membantu mengatasi permasalahan kemacetan yang biasanya sangat merajalela di kota-kota besar, dan juga dapat mengemat biaya transportasi yang pada akhirnya dapat menekan unefisiensi (*high cost economy*) di pembangunan ekonomi Indonesia.⁴ Berdasarkan pada pendapat Arie. S. Hutagalung, hal yang menjadi pokok permasalahan dari pada pembangunan permukiman penduduk adalah ketersediaan lahan sebagai oprasionalnya. Sedangkan dapat dilihat bahwa di kota-kota besar, pembangunan terus menerus

² Taufik Jan Lantamu, "Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit Perbankan", *Jurnal Hukum Lex Privatum*, Volume 12, No. 2 (Tahun 2017), hlm. 450.

³ M. Shafiyuddin Wafi, R. Suharto, & Siti Malikhatun B, "Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartment)", *Diponegoro Law Journal*, Volume 5 No. 3 (Tahun 2016), hlm.2

⁴ *Ibid.*

dilakukan secara pesat yang membuat realitas akan ketersediaan tanah semakin sedikit dari segi kualitas dan juga kuantitasnya.⁵

Inti yang didapatkan dari penjelasan Arie. S. Hutagalung apabila tidak ada inovasi di bidang hunian tempat tinggal pastinya dapat disimpulkan bawasanya jumlah keluasan lahan tanah di Indonesia sendiri akan habis hanya untuk hunian saja. Lalu bagaimana lahan untuk perindustrian, pertanian dan juga perhutanan yang mana 3 hal tersebut juga menyokong kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Maka dari itu terciptalah inovasi dari pada untuk pemenuhan kebutuhan hunian dari pada manusia itu sendiri lewat apa yang dinamakan rumah susun atau apartemen, dimana akan dapat mengakomodasi kebutuhan manusia di bidang hunian tetapi tidak memakan banyak lahan untuk hal itu.

Mengenai apartemen, dapat dikatakan merupakan hal yang baru untuk masyarakat Indonesia. Dapat terlihat juga perkembangan apartemen selama beberapa tahun belakangan ini berkembang dengan cukup pesat di beberapa kota besar di Indonesia, termasuk Yogyakarta. Maka dari itu apartemen dapat pula dijadikan alternatif bagi masyarakat Indonesia sebagai hunian. Banyak dari masyarakat Indonesia yang beranggapan apartemen adalah sesuatu hal yang identik dengan kemewahan yang membuat masyarakat awam ini takut untuk mencoba memiliki ataupun membeli apartemen tersebut. Padahal pada kenyataannya, apartemen sejatinya tersedia dari yang menjual akan kemewahan, menengah dan juga sederhana.

⁵ Arie S. Hutagalung, 2002, *Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, hlm. 175

Seseorang yang ingin memiliki suatu rumah susun ataupun apartemen secara pribadi, pastinya dapat dilakukan dengan melakukan perjanjian jual beli. Atau juga dapat dilakukan dengan perjanjian sewa menyewa apabila seseorang hanya ingin menggunakannya dengan jangka waktu yang pendek. Seperti halnya yang dilakukan mahasiswa di Yogyakarta yang menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal sementara nya selama berkuliah di kota pelajar itu. Tetapi juga banyak dari mereka yang orang tuanya menginvestkan sebagian penghasilannya untuk membeli property rumah susun itu.

Untuk melakukan suatu perjanjian jual beli apartemen/ rumah susun, beberapa orang melakukan akan melakukan pemesanan atau indent, yang mana hal ini diikuti dengan membayar uang pengikat atau yang biasa dikenal dengan DP (*Down Payment*). Tetapi bangunan fisik rumah susun biasanya belum ada dan harga yang ditawarkan oleh *developer* biasanya lebih rendah disaat bangunan rumah susun belum ada. Tetapi didalam skripsi ini, penulis memang akan sedikit membahas tentang resiko-resiko dari perjanjian jual beli apartemen tetapi akan hanya berfokus pada pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen saja.

Kembali kemasalah perjanjian jual beli apartement, setelah melakukan indent dan melakukan DP atau Down Payment sebagai pembayaran yang dilakukan di muka, maka kedua belah pihak (*developer* selaku penjual dan pembeli) melakukan apa yang disebut dengan pembuatan PPJB (Perjanjian

Pengikatan Jual Beli) yang mana didalamnya berisi tentang hak-hak dan juga kewajiban para pihak yang melakukan perjanjian jual beli apartemen tersebut.⁶

Sebelum menuju pembahasan yang lebih dalam untuk lanjut kepada perjanjian jual beli apartemen, maka akan sedikit mengulik tentang definisi perjanjian menurut Subekti, yang mana perjanjian adalah dimana seseorang berjanji pada orang yang lain atau orang tersebut saling berjanji untuk melakukan suatu hal, dan dari hal tersebut timbulah satu hubungan antara dua orang tersebut yang nantinya dinamakan dengan perikatan.⁷ Pada Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang atau hak milik dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Peraturan mengenai apartemen di Indonesia sendiri adalah Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mana Undang-Undang tersebut adalah untuk melengkapi dan memperbarui peraturan mengenai apartemen yang ada di Indonesia sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang mana telah dianggap tidak relevan lagi dengan perkembangan zaman. Mengenai pengaturan tentang pemasaran dan jual beli, dapat ditemukan pada Bagian Ketujuh Pasal 42 sampai Pasal 44 dalam Undang- Undang tentang Rumah Susun.

Didalam melakukan perjanjian jual beli apartemen, pastinya terdapat berbagai resiko yang memang kemungkinan terjadi seperti developer yang kabur

⁶ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, hlm. 161

⁷ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermassa, hlm. 2

sebelum apartemen jadi atau bahkan pembeli yang lalai dan tidak melakukan prestasinya yang baik. Beberapa contoh tersebut pastinya adalah hal yang sangat ditakutkan oleh calon pembeli dari apartemen ataupun developer dimanapun itu. Untuk mengurangi resiko tersebut, maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/ 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Serta dibuatnya apa yang dinamakan dengan PPJB pada awal melakukan perjanjian jual beli apartemen.

Jual beli rumah susun merupakan salah satu hal yang dapat dikatakan baru di Indonesia. Dalam skripsi ini, penulis akan memberikan gambaran bagaimana dan perjanjian jenis apakah yang digunakan dalam perjanjian jual beli apartemen, bagaimana pemisahan hak kepemilikan apartment serta pengaturan hak dan kewajibanya dalam perjanjian jual beli apartemen untuk melindungi kepentingan para pihak yang bersangkutan ini.

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah , penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Apartemen di Utara The Icon Apartment Yogyakarta”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah di jabarkan oleh penulis diatas, maka penulis tertarik untuk mengambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana cara melakukan pemisahan hak kepemilikan apartemen pada perjanjian jual beli apartment di Utara The Icon Apartment Yogyakarta?

2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum para pihak pada perjanjian jual beli apartemen di Utara The Icon Apartment Yogyakarta?

C. Tujuan Penulisan Skripsi

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui cara melakukan pemisahan hak kepemilikan apartemen pada perjanjian jual beli apartement di Utara The Icon Apartement Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen khususnya di Utara The Icon Apartment Yogyakarta guna melindungi kepentingan para pihak (penjual dan pembeli).

D. Manfaat Penulisan Skripsi

Manfaat dari penulisan Skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum keperdataan pada khususnya.
2. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis dalam meningkatkan kompetensi penulis guna mendapatkan sarjana hukum di fakultas hukum Universitas Muhamadiyah Yogyakarta.
3. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dijadikan sebagai referensi untuk siapapun yang akan melaksanakan perjanjian jual beli apartemen di Indonesia, mengingat masih banyak masyarakat yang awam mengenai perjanjian jual beli apartemen.