

BAB I

PENDAHULUAN

Semakin bertambahnya populasi penduduk semakin padat pula tatanan lingkungan yang didiami oleh penduduk tersebut. Peningkatan ini menuntut kebutuhan lahan untuk tempat tinggal penduduk tersebut yang semakin lama semakin bertambah. Permasalahan untuk perkembangan ini adalah kebutuhan primer bagi manusia yaitu kebutuhan akan tempat tinggal yang layak.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia memberikan jaminan untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia sesuai dengan dasar tujuannya adalah bentuk jaminan perlindungan yang diberikan oleh negara yaitu rasa keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia yang dijamin oleh hukum. Negara memberikan jaminan kehidupan yang layak dari segi lingkungan dan kesejahteraan dengan memperoleh pelayanan kesehatan serta mempunyai tempat tinggal sebagaimana yang tertera dalam Pasal 28 huruf H ayat 1.

Rumah tinggal merupakan salah satu dari 3 kebutuhan mendasar bagi umat manusia selain sandang dan pangan. Hal tersebut dikarenakan rumah tinggal merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi agar manusia dapat hidup terjamin.¹ Apabila kebutuhan primer tersebut tidak terpenuhi, maka dalam kehidupannya, manusia akan mengalami kesulitan dalam menjalani aktifitas sebagaimana mestinya.

¹ Hendra Simbolon, Irma Novrianty, “Desain Rumah Tinggal Yang Ramah Lingkungan Untuk Iklim Tropis”, *Education Buuilding*, Vol. III, No. 1 (2017), hlm. 47.

Seiring berkembangnya zaman, masyarakat ditawarkan dengan pembangunan rumah susun atau apartemen sebagai hunian masyarakat secara vertikal yang merupakan salah satu alternatif sebagai kebutuhan rumah tinggal bagi penduduk yang semakin meningkat.² Secara terminologi konsep hukum rumah susun selalu mencakup sistem kepemilikan individu dan hak bersama dan penggunaannya sebagai tempat hunian ataupun bukan hunian baik secara individu maupun terpadu untuk satu kesatuan sistem pembangunan.³

Semakin tumbuhnya rumah susun atau apartemen, kebutuhan dan permintaan akan daya beli masyarakat semakin meningkatnya. Peningkatan ini menimbulkan peluang bisnis baru bagi kalangan investor dan developer yang tertarik untuk menjalankan bisnis properti rumah susun atau apartemen ini. Demi menjembatani antara pembeli dan penjual maka perlu dibuatkan suatu perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana satu orang berjanji kepada orang lain, atau suatu peristiwa di mana dua orang saling berjanji satu sama lain guna melakukan sesuatu hal.⁴ Di dalam pelaksanaan sistem untuk jual beli satuan unit rumah susun atau apartemen seperti ini dilakukan dengan pemesanan di awal atas unit rumah susun yang akan dibeli. Kemudian kesepakatan tersebut dimasukkan ke dalam perikatan jual beli yang disebut dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk tanda pengikatan sementara unit yang dipesannya dengan memberikan uang muka sebagai tanda jadi awal. PPJB

² Firas Sofiani, "Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Green Pramuka City di Jakarta", *Diponegoro Law Journal*, Vol. VI, No. 1 (2017), hlm. 4.

³ Pawana, Sekhar Chandra, "Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Sebagai Sebuah Panjer", *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. IV, No. 2 (2019), hal 331.

⁴ R. Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, hlm. 36.

berfungsi sebagai tanda jadi atas pengikatan sementara unit apartemen dan pemberi uang muka demi mengamankan kepentingan masing masing pihak.⁵

Namun senyatanya perjanjian jual beli tidak selamanya berjalan dengan baik. Banyak kejadian-kejadian yang menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, Misalnya perbuatan melawan hukum. Dalam beberapa kasus sering terjadi hal-hal yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian yang telah disepakati yang dilakukan secara sepihak, termasuk dalam hal perjanjian jual beli antara kedua belah pihak. Jika hal tersebut terjadi dan pihak lainnya tidak dapat menerimanya dengan baik, maka akan terjadi perselisihan diantara mereka.⁶

Di dalam Pasal 1365 KUHPerdara menerangkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan mengganti kerugian atas perbuatan orang yang melakukan perbuatan tersebut.⁷ Mengganti kerugian tersebut dapat berupa uang atau barang sesuai dengan apa yang di perjanjikan kepada seseorang yang merasa telah dirugikan di dalam perjanjian tersebut.

Dari kasus yang akan penulis angkat terdapat di dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.Smn yaitu kasus Apartemen Malioboro Park View yang berlokasi di Sleman, Yogyakarta. Berawal dari pemesanan Unit Apartemen dengan pembayaran termin atau sistem *Pre Project Selling* dan melakukan Booking Fee pada Maret 2016. Karena Penggugat merupakan pembeli

⁵ Nurul Siti & Rizkianti Wardani, "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *ADIL : Jurnal Hukum*, Vol. XI, No. 1 (2020), hlm. 70.

⁶ Pricillia O. Hendriks, "Pembatalan Perjanjiaan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum dalam Praktek Jual Beli Perumahan", *Lex Privatum*, Vol. IV, No. 1 (2016), hlm. 110.

⁷ R. Subekti & Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, hlm. 346.

kedua atas pembeli pertama yang melakukan pembatalan, maka Penggugat harus melakukan pembelian dengan meneruskan angsuran *Down Payment* (DP) yang menunggak. Penggugat mulai melunasi hingga lunas juli 2018. Ketika Penggugat hendak melakukan pelunasan termin kedua, Tergugat secara tiba-tiba menolak dengan alasan seluruh pembayaran termin pertama tidak sah dan jika ingin melanjutkan maka harus melunasi denda atau diberlakukan unit baru. Upaya kekeluargaan dengan mandiri maupun dengan lembaga yang berwenang sudah dilakukan, namun justru mendapat “Surat Pembatalan Sepihak”. Dengan seluruh uang yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan. Para tergugat telah menjual objek berupa barang yang tidak pasti dan mengandung cacat tersembunyi di dalamnya dengan ketidaksempurnaan persyaratan sebagaimana diatur di dalam peraturan-perundang-undangan. Sehingga menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat dan Para Tergugat yang lalai tersebut berkewajiban membayar ganti rugi. Berdasarkan hal tersebut, para Penggugat selaku pembeli mengajukan gugatan terhadap para Tergugat ke Pengadilan Negeri Sleman.⁸

Berdasarkan alasan-alasan yang sudah penulis kemukakan sebelumnya, penulis tertarik untuk meneliti hal tersebut lebih lanjut dan mengangkatnya menjadi suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul ”Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun/Apartemen. Studi Putusan Nomor : 255/Pdt.G/2019/PN Smn.

⁸ Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.Smn.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis dalam hal ini dapat merumuskan permasalahan, yaitu “Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan adanya perbuatan melawan hukum di dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 255/Pdt.G/2019/PN Smn”?

Dengan berdasar pada uraian tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan adanya perbuatan melawan hukum di dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 255/Pdt.G/2019/PN Smn.

2. Tujuan Subjektif

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam tujuan penelitian, maka manfaat yang dapat diberikan adalah :

- a. Manfaat Teoritis

1. Memberikan kontribusi pengembangan ilmu pengetahuan mengenai unsur perbuatan melawan hukum di dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) rumah susun atau Apartemen, sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

2. Memberikan kontribusi pengembangan pengetahuan mengenai perjanjian perikatan jual beli apartemen yang sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Manfaat Praktis
1. Agar masyarakat mengetahui akan haknya dan kewajiban dari masing-masing pihak sebelum melakukan jual beli rumah susun atau apartemen sehingga dikemudian hari dapat mengantisipasi dan terhindar dari kerugian yang terjadi.
 2. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan hukum berbagai pihak yang terkait dengan proses jual beli properti khususnya apartemen ataupun satuan rumah susun lainnya.