

PENGUASAAN SARUSUN BERDASARKAN PPJB DENGAN PELAKU PEMBANGUNAN (Studi Putusan Nomor: 91/PDT/2020/PT YYK)

Wiwin Sumartini *
&
Endang Pandamdari *

*Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 11440
Email Korespondensi : wiwinsumartini331@gmail.com
**Dosen Tetap, Fakultas Hukum Universitas Trisakti,

ABSTRAK

Pelaku pembangunan rumah susun dapat menjual kepada pembeli dengan memasarkannya terlebih dahulu melalui sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam prakteknya sering kali pelaku pembangunan tidak mematuhi atau melanggar perjanjian dari apa yang diperjanjikan dalam PPJB. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun serta bagaimana akibat hukum putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 91/PDT/2020/PT YYK terhadap penguasaan satuan rumah susun berdasarkan PPJB, suatu penelitian menggunakan metode yuridis normatif, sifat penelitian deskriptif lalu data yang digunakan adalah data sekunder, analisis data dilakukan dengan analisis kualitatif dan penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif. Penelitian ini menghasilkan jawaban rumusan masalah yaitu untuk mengalihkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dilaksanakan melalui Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan HMSRS sesuai dengan pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun. Akibat hukum Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 91/PDT/2020 PT YYK adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun belum berpindah kepemilikannya kepada pembeli.

Kata Kunci: Penguasaan Satuan Rumah Susun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pelaku Pembangunan.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternative solusi kebutuhan perumahan terutama di wilayah metropolitan yang padat penduduk.¹ Tujuan pembangunan rumah susun yaitu sebagai pemenuhan kebutuhan masyarakat terhadap perumahan yang layak dengan cara meningkatkan daya guna dan hasil tanah dikawasan

¹ Arie Sukanti Hutagulung, "Dinamika Pengaturan Rumah Susun Atau Apartemen", Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 34 No. 4, (Oktober-Desember 2004), hal. 317.

padat penduduk.² Setiap pemilik atas satuan rumah susun diberi kebebasan untuk memilih hak atas tanah terhadap kepemilikan rumah susun yang bersangkutan, oleh karenanya pemilik atas satuan rumah susun mempunyai bentuk kepemilikan yang berbeda-beda disesuaikan dengan rumah susun yang dibangun.

Rumah susun berdasarkan penggunaannya dapat dibedakan menjadi rumah susun hunian yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal, rumah susun bukan hunian yaitu rumah susun secara keseluruhan mempunyai fungsi sebagai tempat usaha, rumah susun campuran yaitu rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat hunian dan sebagian berfungsi sebagai tempat usaha.³ Pelaksanaan pembangunan rumah susun dibangun oleh pelaku pembangunan, pelaku pembangunan diatur dalam Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Rumah Susun yang menerangkan bahwa “Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”. Dalam pembahasan ini yang dimaksud orang adalah orang perseorangan atau badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang bergerak dibidang perumahan dan pengelolaan perumahan, bahkan pelaku pembangunan bisa menjual apartemen atau memasarkannya terlebih dahulu melalui sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meski apartemen tersebut belum selesai. Dalam hal jual beli mengenai rumah susun, pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 (selanjutnya disebut PP No. 12 Tahun 2021) tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa “rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB”.

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dimungkinkan untuk dibuat meskipun pada hakikatnya tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata). Perjanjian itu sendiri diatur dalam buku III KUHPerdata, buku III KUHPerdata menganut sistem terbuka sehingga setiap orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja dan dapat dengan bebas untuk membuat perjanjian mengenai apa saja, dalam membuat perjanjian tetap perlu memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Berdasarkan penelitian diatas penulis tertarik untuk membahas serta menganalisis lebih lanjut terhadap penelitian ini dengan menggunakan judul **“Penguasaan Sarusun Berdasarkan PPJB Dengan Pelaku Pembangunan (Studi Putusan Nomor 91/PDT/2020/PT YYK)”**

Rumusan masalah

Terhadap apa yang sudah dijelaskan dalam latar belakang masalah, maka dalam penelitian ini dirumuskan beberapa pokok permasalahan yaitu sebagai berikut:

- a. Bagaimana penguasaan satuan rumah susun berdasarkan PPJB Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun?

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hal. 355.

³ Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman* (Malang: Bayumedia, 2004), hal. 13-14.

- b. Bagaimana akibat hukum putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 91/PDT/2020/PT YYK terhadap penguasaan satuan rumah susun berdasarkan PPJB?

METODE PENELITIAN

Penelitian yang diteliti diperlukan metode-metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Metode yang didasarkan pada permasalahan mengenai “Analisis Yuridis Penguasaan Sarusun Berdasarkan PPJB Dengan Pelaku Pembangunan (Studi Putusan Nomor 91/PDT/2020/PT YYK)” yaitu menggunakan metode yuridis-normatif. Metode penelitian hukum normatif adalah metode penelitian ilmiah yang didasarkan pada logika ilmiah hukum untuk menentukan kebenaran dari aspek normatif.⁴ Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum (*constitutional approach*) yang memperhitungkan semua peraturan hukum yang relevan dengan permasalahan hukum yang dihadapi, dan putusan pengadilan bersifat permanen, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan ajaran yang dikembangkan dalam hukum, bergeser dari pandangan.⁵

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskripsi analitis yaitu menjelaskan ciri-ciri situasi untuk memperoleh bahan hukum tentang hubungan antara gejala dengan gejala lainnya.⁶

3. Data dan Sumber Data

Data yang dipakai dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui data kepustakaan. Data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi beberapa sumber data antara lain:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum otoritatif atau artinya mempunyai kewenangan. Bahan hukum utama terdiri dari undang-undang, catatan resmi, atau disertasi dalam persiapan untuk undang-undang dan keputusan pengadilan.⁷Dalam hal ini meliputi:
 - (a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - (b) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
 - (c) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.
 - (d) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.
 - (e) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Perubahan Bangunan Gedung

⁴ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: 2007), hal. 57.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: 2007), hal. 93-95

⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal. 24.

⁷ *Ibid*, hal. 140.

- (f) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (g) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu informasi yang berkaitan erat dengan informasi hukum primer dan memudahkan pemahaman analitis.⁸ Sumber bahan hukum yang utama adalah buku-buku, jurnal-jurnal hukum, tulisan-tulisan ilmiah para ilmuwan dan tentunya hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan topik penelitian.

4. Pengumpulan Data

Dalam proses metode pengumpulan data untuk permasalahan penelitian ini yakni “Analisis Yuridis Penguasaan Sarusun Berdasarkan PPJB Dengan Pelaku Pembangunan Studi Putusan Nomor 91/PDT/2020/PT YYK)” penulis menggunakan Studi Kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan melalui pengumpulan dan kajian hukum, buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian dan literatur hukum yang berkaitan dengan pokok bahasan segala hal yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Analisis Data

Analisis data yang diperoleh dilakukan dengan cara analisis kualitatif artinya data kepustakaan yang dikumpulkan oleh penulis akan mengkaji secara sistematis data yang terkumpul dengan metode kualitatif yaitu analisis yang menggambarkan suatu keadaan atau fenomena yang dibagi-bagi ke dalam kata-kata atau kalimat, kemudian dianalisis oleh kategori dan mendapatkan kesimpulan.⁹

6. Cara Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan yang digunakan adalah hasil akhir penelitian yang disusun sesuai dengan tujuan penelitian. Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif yaitu metode menarik kesimpulan yang bersifat umum dari pernyataan-pernyataan bersifat khusus.¹⁰ Cara penarikan kesimpulan secara deduktif akan dilakukan untuk meneliti “Analisis Yuridis Penguasaan Sarusun Berdasarkan PPJB Dengan Pelaku Pembangunan (Studi Putusan Nomor 91/PDT/2020/PT YYK)”

DESKRIPSI KASUS POSISI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NOMOR 91/PDT/2020/PT YYK

Pada mulanya pemesanan apartemen diikat dengan Surat Pesanan Unit (SPU) Nomor 1602005864 yang ditanda-tangani oleh pembeli yakni Ridwan Bayu Sukma, sales executive dan direktur selaku developer diikuti oleh Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Tanggal 14 Maret 2018 telah ditandatangani sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun / Apartemen “Malioboro Park View” antara Ridwan Bayu Sukma dan PT. Malioboro Ensu Sejahtera yang diwakili oleh Ir Hidayat selaku Direktur dan telah dicatatkan dalam Buku daftar Surat dibawah tangan pada

⁸ Ronny Hanitji Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta: 1990), hal. 12.

⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hal. 245.

¹⁰ Buku Pedoman Penyusunan Skripsi (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti), Lampiran V.

Notaris Sugiharto SH, Notaris di Sleman. Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 PPJB Satuan Rumah Susun / Apartemen “Malioboro *Park View*” tanggal 14 Maret 2018 antara Ridwan Bayu Sukma dan Tergugat disebutkan bahwa “PT. Malioboro Ensu Sejahtera berjanji untuk melaksanakan pembangunan atas Sarusun menurut gambar denah dan spesifikasi yang telah ditetapkan serta sinkron dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta Tergugat akan melakukan penyerahan fisik secara bertahap atas “MPV” yaitu dimulai tanggal 10 Mei tahun 2018, dengan toleransi 180 (seratus delapan puluh) hari kerja dan seterusnya” sedangkan faktanya sampai dengan batas waktu penyerahan belum juga terlaksana kewajiban tersebut. Pada bulan Juni 2019 Ridwan Bayu Sukma dan Basriyati melakukan pengecekan lapangan, diketahui bahwa progress pembangunan unit pada tower prambanan masih jauh dari layak. Berdasarkan penilaian Ridwan Bayu Sukma dan Basriyati selaku pembeli memperkirakan pembangunan baru mencapai angka 60% (enam puluh persen) sehingga tidak memungkinkan untuk diserahkan sesuai perjanjian sampai dengan 2019. Ridwan Bayu Sukma dan Basriyati meminta untuk ditunjukkan segala bentuk dokumen legalitas seperti Izin Mendirikan Bangunan dan dokumen legalitas lainnya untuk memberi kepastian atas barang yang dibelinya namun PT. Malioboro Ensu Sejahtera maupun PT. Binare Indonesia Group selaku tim marketing dari apartemen Malioboro *Park View* tidak pernah menunjukkannya, serta mengenai sertifikat hak atas tanah ternyata masih berstatus sertifikat induk berupa Hak Guna Bangunan.

ANALISIS PEMBAHASAN MENGENAI PENGUASAAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN PELAKU PEMBANGUNAN

Penguasaan satuan rumah susun komersial berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Rumah Susun dapat dilakukan menggunakan cara dimiliki atau disewa. Untuk mendapatkan kepemilikan rumah susun pembeli dapat melakukan jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu apabila rumah susun tersebut belum selesai dilakukan pembangunan. PPJB yang dibentuk antara pelaku pembangunan dan pembeli membuktikan adanya hubungan hukum, PPJB adalah jenis perjanjian obligatoir, yakni PPJB pada prinsipnya tidak mengalihkan kepemilikan suatu barang dari penjual kepada pembeli, karna hal tersebut sifatnya masih kontrak dimana satu pihak sepakat dan berjanji untuk memberikan sesuatu kepada pihak lain.

Berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun menyatakan bahwa “Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB)” AJB dibuat di hadapan notaris PPAT untuk Satuan hak milik atas sarusun dan notaris untuk SKBG sarusun sebagai bukti peralihan hak.

Pelaku pembangunan ketika melaksanakan pembangunan rumah susun harus memenuhi ketentuan persyaratan administratif, persyaratan teknis dan persyaratan ekologis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun. Undang-Undang Rumah Susun mengakomodir bahwa pelaku pembangunan diperbolehkan memasarkan rumah susun sebelum dilaksanakannya pembangunan, apartemen Malioboro Park View melakukan pemasaran pada saat pembangunan belum selesai, pelaku pembangunan seharusnya mempunyai pemahaman mengenai ketentuan yang terkait dalam pemasaran serta penjualan rumah susun. Pelaku pembangunan dalam memasarkan rumah susun harus memenuhi ketentuan pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun yaitu Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum dilaksanakan pembangunan rumah susun.

Putusan pengadilan merupakan tempat untuk menyuarakan hati nurani masyarakat, dalam melaksanakan tugas dan fungsinya pengadilan harus melaksanakan putusan sesuai hati nurani dan keinginan masyarakat, pengadilan tidak hanya sebagai lembaga hukum tetapi juga sanggup mengamati kehidupan bangsa karna sesungguhnya putusan hakim diharapkan untuk menyelesaikan perkara yang diajukan dan tidak seharusnya memperparah atau menimbulkan kontroversi. Menurut Aristoteles, hukum memiliki kewajiban suci untuk memberikan kepada setiap orang apa yang berhak ia terima. Asumsi ini didasarkan pada etika dan berpandangan bahwa hukumlah yang bertanggung jawab penuh untuk mewujudkan keadilan. Pada dasarnya esensi hukum ialah untuk menciptakan ketertiban dan keadilan serta menciptakan suasana damai dimasyarakat. Adapun esensi dari keadilan ialah secara moralitas setiap orang mendapatkan hak dan kewajiban yang sama. Seperti yang diungkapkan teori keadilan komutatif (*Iustitia Commutativa*) yang menyatakan bahwa keadilan memberikan prioritas kepada setiap orang dan merupakan objek tertentu dari hak seseorang. Keadilan komutatif berkaitan dengan hubungan antara orang-orang. Selain itu aristoteles membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributif dan keadilan korektif, membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif berfokus pada distribusi, biaya, kekayaan, dan komoditas lain yang tersedia secara merata di masyarakat.¹¹

Hakim berpendapat dalam Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 91/PDT/2020/PT YYK dengan amar putusan yaitu menyatakan PT. Malioboro Ensu Sejahtera dan PT. Binare Indonesia group telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*), karena telah menjual unit apartemen tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian dan tidak sesuai dengan perundang-undangan yaitu Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Terjadinya wanprestasi terhadap PPJB rumah susun antara pelaku pembangunan dan pembeli, menimbulkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sebagai subjek hokum.

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Penguasaan satuan rumah susun berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun untuk mengalihkan hak kepemilikan atau hak milik atas satuan rumah susun harus dilaksanakan melalui Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan HMSRS.
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilaksanakan antara pelaku pembangunan dengan pembeli batal dikarenakan pihak pelaku pembangunan tidak melaksanakan kewajiban untuk memberikan prestasi yang telah disepakati dalam PPJB dan pelaku pembangunan tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam Undang-Undang, sehingga akibat penguasaan satuan rumah susun berdasarkan PPJB antara penjual dengan pembeli adalah hak milik atas satuan rumah susun tersebut belum berpindah kepemilikannya kepada pembeli dikarenakan hubungan hukum antara penjual dengan pembeli hanya dinyatakan dalam PPJB.

¹¹ Rommy Haryono Djojarahardjo, “Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata”, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, vol. 5 No. 1, (Maret 2019), hal. 92.

2. Saran

- a. Calon pembeli sebelum membeli rumah susun diharapkan untuk memperhatikan informasi terlebih dahulu terkait perizinan-perizinan dalam rumah susun dan kepada pelaku pembangunan dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus mentaati isi perjanjian sebagai perjanjian yang mengikat dan menunjukkan adanya itikad baik supaya tidak ada sengketa dikemudian hari, dan mencegah adanya perbuatan yang dilanggar/wanprestasi bagi kedua belah pihak.
- b. Pemerintah Provinsi Yogyakarta seharusnya lebih mengawasi terkait rumah susun yang tidak memiliki persyaratan yang sudah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun salah satunya persyaratan dalam Izin Mendirikan Bangunan, pelaku pembangunan yang melanggar ketentuan tersebut harus diberikan sanksi yang tegas supaya tidak ada lagi calon pembeli yang menjadi korban pelaku pembangunan yang tidak mematuhi aturan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali Zainuddin, Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Arikunto Suharsimi. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Buku Pedoman Pedoman Penyusunan Skripsi. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti.
- Harsono Boedi. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.
- Ibrahim Jhonny. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: 2007.
- Koeswahyono Imam. Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pengantar Pemahaman. Malang: Bayumedia, 2004.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Jakarta: 2007.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta: 1990.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Perubahan Bangunan Gedung.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

JURNAL

Arie Sukanti Hutagalung. Dinamika Pengaturan Rumah Susun Atau Apartemen. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, Vol. 34 No. 4 Oktober-Desember 2004.

Rommy Haryono Djojarahardjo, Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata, *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol. 5 No. 1, Maret 2019.