

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sepanjang perkembangan sejarah manusia tidak pernah hidup sendiri. Manusia merupakan makhluk sosial yang dalam kehidupan sehari-hari selalu berhubungan dengan manusia lainnya. Karena pada sejatinya manusia memiliki hasrat untuk selalu berkumpul dengan sekelompok manusia lain ataupun dalam bermasyarakat. Di jaman modern seperti sekarang ini, tidak akan mungkin jika seseorang dapat hidup sendiri dengan layak tanpa ada keterkaitannya dengan orang lain. Dengan adanya hubungan antar manusia satu dengan manusia lainnya tersebut maka otomatis selain adanya hubungan yang dapat menambah dan mempererat tali persaudaraan maka akan menimbulkan pola kehidupan yang bermacam-macam. Semakin tinggi tingkat perekonomian seseorang maka semakin besar pula kebutuhan orang tersebut. Adapun kebutuhan manusia yang pasti dibutuhkan ialah soal sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (rumah). Ketiganya memiliki hubungan yang erat bagi kelangsungan hidup manusia.

Rumah atau tempat tinggal bagi sebagian besar manusia merupakan sebuah kebutuhan dasar. Sebagaimana yang telah tercantum dalam pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak

memperoleh pelayanan kesehatan”.¹ Bagi golongan atas, biasanya mereka memiliki kriteria tersendiri dalam memilih tempat tinggal. Bahkan banyak kalangan atas yang bukan hanya memiliki satu tempat tinggal saja, terkadang mereka juga memiliki vila ataupun apartemen untuk sekedar berinvestasi. Namun tidak bagi kalangan masyarakat menengah kebawah, memiliki tempat tinggal yang layak merupakan kebahagiaan tersendiri untuk mereka. Pada kenyataannya, di Indonesia masih banyak rakyat yang belum bisa menikmati rumah yang layak, sehat, aman, dan nyaman untuk dijadikan tempat tinggal.

Ibu kota Jakarta merupakan salah satu wilayah yang padat penduduk dan juga padat pemukiman. Banyak pemukiman masyarakat yang tidak layak ditempati di pinggiran kota bahkan tidak sedikit juga terdapat pemukiman masyarakat yang tidak mampu berada di pinggiran rel kereta api. Namun keadaan yang sedemikian itu bisa diatasi dengan adanya kebijakan dari pemerintah setempat untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat yang kurang mampu ataupun masyarakat berpenghasilan rendah. Kebijakan pemerintah yang dapat dilakukan yaitu dengan adanya pembangunan rumah susun. Menurut pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun: “Rumah Susun 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

¹ Lihat Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.² Tujuan adanya pembanguna rumah susun adalah:

- 1) Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
- 2) Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang;
- 3) Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
- 4) Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
- 5) Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.³

Dari beberapa tujuan pembanguna rumah susun tersebut maka harus dijadikan pertimbangan bagi pengusaha jasa pembangunan (*developer*) dalam melaksanakan tugasnya. Cara pemasaran produk seperti rumah susun biasanya pengembang akan memasarkan produknya secara inden yang berarti menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Inden merupakan pembelian barang dengan cara memesan dan membayar terlebih dahulu.⁴ Meskipun terdapat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak pengembang (*developer*) yang menawarkan kepada pembeli produk yang akan mereka pasarkan dengan cara inden. Namun pada kenyataannya banyak kasus yang terjadi akibat ketidakpastian pihak pengusaha jasa pembangunan dalam melakukan jual-beli rumah susun ataupun apartemen. Akibat perbuatan tersebut banyak menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen selaku pembeli

² Lihat Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

³ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm.21.

⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kbbi.web.id diakses pada tanggal 29 September 2018

rumah susun yang tidak memperoleh hak-haknya dari jual-beli rumah susun ataupun apartemen tersebut.

Seperti salah satu kasus mengenai rumah susun pada Rumah Susun Puri Garden Apartemen yang berada di Jakarta Barat. Dalam kasus ini, pengusaha jasa pembangunan (*developer*) dilakukan oleh PT. Mitra Prima Sejahtera yang mana telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan setelah adanya jual-beli dan penyerahan unit-unit rumah susun puri garden apartemen dengan para pembeli, pihak pengembang tidak memenuhi seluruh kewajibannya yaitu belum menyelesaikan surat-surat dan dokumen-dokumen terkait kepemilikan atas satuan rumah susun puri garden apartemen seperti Izin Mendirikan Bangunan, Pertelaan, Izin Layak Fungsi, kewajiban melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana dan utilitas umum, menerbitkan sertifikat atas satuan rumah susun.

Sedangkan pada peraturan perundang-undangan tentang pembangunan apartemen atau satuan rumah susun sebelum melakukan pembangunan terdapat syarat-syarat yang wajib terpenuhi terlebih dahulu. Namun dalam kasus ini pihak developer tidak memenuhi persyaratan tersebut. Kasus tersebut dikarenakan pihak pengembang ternyata telah menjaminkan terlebih dahulu 4 (empat) dari 6 (enam) total Sertifikat Hak Guna Bangunan yang merupakan tanah bersama kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk sehingga sertifikat hak guna bangunan yang menjadi dasar diterbitkannya Sertifikat Atas Satuan Rumah Susun tidak dapat diserahkan kepada para pemilik. Selanjutnya 2 (dua) sertifikat hak guna bangunan diketahui

telah diletakkan sita jaminan oleh pihak ketiga karena memiliki tagihan yang tidak dapat dilunasi. Selain itu, ternyata tanah yang menjadi dasar pondasi pendirian rumah susun puri garden apartemen masih merupakan tanah adat girik C yang belum lunas pembayarannya kepada ahli waris pemilik tanah.

Dalam kasus tersebut, Direktur utama dan wakil direktur ke 2 tidak diketahui keberadaannya sehingga para pemilik atau konsumen pembeli rumah susun tersebut melaporkan kepada pihak kepolisian dan masuk dalam Daftar Pencarian Orang (DPO). Sehingga disini posisi pembeli rumah susun menggantikan kedudukan penjual untuk melunasi segala kewajibannya kepada pihak-pihak ketiga yang belum diselesaikan pembayarannya. Pembeli rumah susun tidak mendapatkan hak-haknya namun malah akan menggantikan kewajiban penjual yang belum dilunasi pada pihak ketiga demi agar mendapatkan sertifikat-sertifikat yang menjadi dasar penerbitan ijin serta sertifikat Atas satuan rumah susun yang harus didapatkan oleh tiap-tiap pemilik unit rumah susun tersebut.

Dari uraian tersebut maka disini peneliti tertarik untuk meneliti mengenai Pengambilalihan Kewajiban Pelunasan Hak Tanggungan PT. Mitra Prima Sejahtera Pada Bank Muamalat Oleh Pemilik Satuan Rumah Susun Puri Garden Apartemen.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti akan merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah pemilik rumah susun Puri Garden Apartemen dapat mengambil alih kewajiban pelunasan hak tanggungan PT. Mitra Prima Sejahtera sebagai *developer* kepada PT. Bank Muamalat Indonesia?
2. Apakah pembangunan rumah susun Puri Garden Apartemen oleh PT. Mitra Prima Sejahtera sudah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tentang pembangunan apartemen atau satuan rumah susun?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk memperoleh kejelasan mengenai pemilik rumah susun dapat ataukah tidak mengambil alih kewajiban pelunasan hak tanggungan PT. Mitra Prima Sejahtera sebagai *developer* kepada PT. Bank Muamalat Indonesia.
2. Untuk memperoleh kejelasan mengenai pembangunan rumah susun Puri Garden Apartemen sudah sesuai atau tidak dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang pembangunan apartemen atau rumah susun di Indonesia .

1.4 Kegunaan Penulisan

Secara garis besar dalam penelitian ini terdapat dua kegunaan yaitu:

1. Kegunaan Teoritis : Hasil penelitian ini diharapkan dapat membuka pemahaman terhadap keberadaan adanya peraturan-peraturan hukum terkait

dengan konstruksi hukum hak tanggungan serta terkait dengan peraturan-peraturan pembangunan rumah susun.

2. Kegunaan Praktis : Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan juga dapat dijadikan suatu acuan bagi *developer* terkait dengan pembangunan rumah susun. Selain itu juga dapat dijadikan pertimbangan terhadap pemerintah dalam memberikan izin terhadap *developer* pembangunan rumah susun agar tidak ada kasus yang serupa untuk kedepannya.

1.5 Keaslian

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No.	Judul	Nama	Institusi	Rumusan Masalah
1.	Tanggung Jawab Pengembang (<i>developer</i>) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara <i>Pre-Project Selling</i> . (Skripsi)	Vinna Khairunnisa	Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	1. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre-Project Selling</i>? 2. Lantas, bagaimanakah tanggung jawab pihak pengembang (<i>developer</i>) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre-Project Selling</i>?
2.	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli	Seto Darminto	Universitas Indonesia	1. Bagaimana Peraturan Perundang-

	Dalam Penjualan Satuan Rumah Susun Secara <i>Pre-Project Selling</i> (Studi Kasus: Apartemen Dukuh Golf (PT. Megacity <i>Development</i>)) . (Skripsi)			Undangan mengatur jual beli atas satuan rumah susun secara <i>Pre-Project Selling</i>? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang diatur dalam PPJB pada penjualan satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf secara <i>Pre-Project Selling</i>? 3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli (kreditor) untuk mendapatkan uangnya kembali akibat <i>developer</i> (debitur) wanprestasi?
3.	<i>Pre Project Selling</i> Pada Rumah Susun Atas Status Kepemilikan Tanah (Skripsi)	Siti Chotijah	Universitas Trunojoyo Madura	1. Apakah PT Trikaya Graha Utama mempunyai kewenangan melakukan <i>Pre Project Selling</i> terhadap Apartemen The Frontage? 2. Dapatkah diberikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada Apartemen The Frontage yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan?

Hasil penelusuran dan pengamatan yang dilakukan pada judul skripsi ini mengenai “Pengambilalihan Kewajiban Pelunasan Hak Tanggungan PT. Mitra Prima Sejahtera Pada Bank Muamalat Oleh Pemilik Satuan Rumah Susun Puri Garden Apartemen belum pernah dilakukan. Namun, berdasarkan penelusuran kepustakaan terdapat kemiripan mengenai objek pembahasan pada beberapa skripsi yaitu sebagai berikut:

1. Dalam skripsi pada keaslian yang pertama dari Vinna Khairunnisa berjudul “Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara *Pre-Project Selling*”. Memiliki 2 (dua) Rumusan Masalah. Pada skripsi tersebut membahas terkait dengan bentuk pertanggung jawaban developer pada pembeli apartemen sedangkan dalam skripsi ini membahas terkait dengan pengambilalihan pelunasan kewajiban hak tanggungan yang dikarenakan *developer* lari dari tanggung jawabnya. Metode penelitian pada skripsi diatas menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan konseptual yaitu mengkaji rumusan maslah dengan kitab undang-undang hukum perdata (BW), peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan (isu hukum) dan beberapa referensi mengenai tanggung jawab pengembang (*developer*).
2. Dalam skripsi pada keaslian yang kedua dari Seto Darminto berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Penjualan Satuan Rumah Susun Secara *Pre-Project Selling* (studi kasus apartemen dukuh golf (PT. Megacity *Development*)). memiliki 3 (tiga) Rumusan masalah dan dari

ketiga rumusan masalah tersebut terdapat kesamaan pada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai jual beli rumah susun. Metode penelitian yang dilakukan yaitu yuridis-normatif dimana penelitian tersebut mengacu pada norma hukum yang terdapat di peraturan perundang-undangan.

3. Dalam skripsi pada keaslian yang ketiga dari Siti Chotijah yang berjudul “ *Pre Project Selling* pada Rumah Susun Atas Status Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Apartemen The Frontage Surabaya)” memiliki 2 (dua) rumusan masalah. Pada skripsi tersebut membahas terkait dengan kewenangan *developer* dalam melakukan penjualan Apartemen The Frontage Surabaya secara *Pre Project Selling* sedangkan pada skripsi ini membahas terkait dengan pengambilalihan kewajiban pelunasan hak tanggungan yang dilakukan oleh para pemilik satuan rumah susun Puri Garden Apartemen.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁵ Penelitian hukum normatif dalam penelitian ini terkait dengan pengambilalihan kewajiban pelunasan hak tanggungan PT. Mitra Prima

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm.35

Sejahtera pada Bank Muamalat oleh pemilik satuan rumah susun Puri Garden Apartemen.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian hukum ini merupakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁶ Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.⁷ Penelitian ini meneliti tentang regulasi peraturan yang ada terkait dengan rumah susun dan hak tanggungan yang dapat dibebankan pada suatu jaminan.

1.6.3 Bahan Hukum

Bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan sendiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.⁸ Dalam penelitian ini, bahan hukum primer terdiri dari:

1. Ketentuan mengenai subrogasi dalam Burgerlijk Wetboek (BW)
2. Ketentuan mengenai hak tanggungan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm.133

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm 97

⁸ *Ibid.*, hlm.141

Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

3. Ketentuan mengenai pembangunan rumah susun Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108)
4. Ketentuan mengenai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun
5. Ketentuan mengenai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
6. Ketentuan mengenai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 Tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun
7. Ketentuan mengenai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 Tentang Teknis Pembangunan Rumah Susun

B. Bahan Hukum Sekunder

Pada bahan hukum sekunder terutama buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang memiliki kualifikasi tinggi.⁹ Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan pada penelitian ini yaitu:

⁹ *Ibid.*, hlm. 142

1. Buku-buku ilmiah dibidang hukum: Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Hukum Rumah Susun (Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturannya), Hukum Perumahan, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Hukum Agraria, Hukum Hak Tanggungan, *Condominium* dan Permasalahannya, Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia dan sebagainya.
2. Jurnal-jurnal hukum yang terkait dengan rumah susun dan apartemen, hak tanggungan dan hukum pertanahan
3. Artikel-artikel hukum dari internet yang terkait dengan perumahan dan pertanahan.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum pada penelitian ini merupakan analisis bahan penelitian menggunakan bahan hukum yang bersifat preskriptif. Bahan hukum yang bersifat preskriptif adalah suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran untuk memecahkan masalah-masalah tertentu.¹⁰ Berpegang pada ilmu hukum sebagai suatu ilmu terapan, preskripsi yang diberikan di dalam kegiatan penelitian hukum harus dapat dan mungkin untuk diterapkan. Hasil dari penelitian yang dilakukan tersebut bukan berupa asas hukum yang baru ataupun teori baru, namun paling tidak argumentasi baru. Bertolak dari argumentasi

¹⁰ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 1981, hlm.10

baru itulah diberikan preskripsi sehingga preskripsi tersebut bukan merupakan suatu fantasia tau angan-angan kosong.¹¹

Penelitian ini dilakukan dari adanya kasus yang muncul terkait pengambilalihan kewajiban pelunasan hak tanggungan PT. Mitra Prima Sejahtera pada Bank Muamalat oleh pemilik satuan rumah susun Puri Garden Apartemen.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm 251