

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan paling essential dalam kehidupan manusia, disamping kebutuhan pangan, sandang, dan tersier yang merupakan komponen utama dan berfungsi sebagai tolak ukur dalam menilai kesejahteraan sosial masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 huruf H, dinyatakan “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang lebih baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.¹ Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian baik di perkotaan maupun di perdesaan terus meningkat seiring dengan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian pemerintah, pemerintah daerah dan perusahaan swasta yang bergerak dibidang pembangunan

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, ed. 1, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014, hlm. 2.

perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.²

Merujuk pada pendapat Komarudin menyatakan bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan.³ Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum Pasal 1 (satu) Ayat 1 Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya , serta aset bagi pemiliknya.

Ada beberapa definisi atau pengertian mengenai rumah susun. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun atau yang sering disebut dengan apartemen atau flat adalah gedung atau bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing

²*Ibid.*

³*Ibid*, hlm.3.

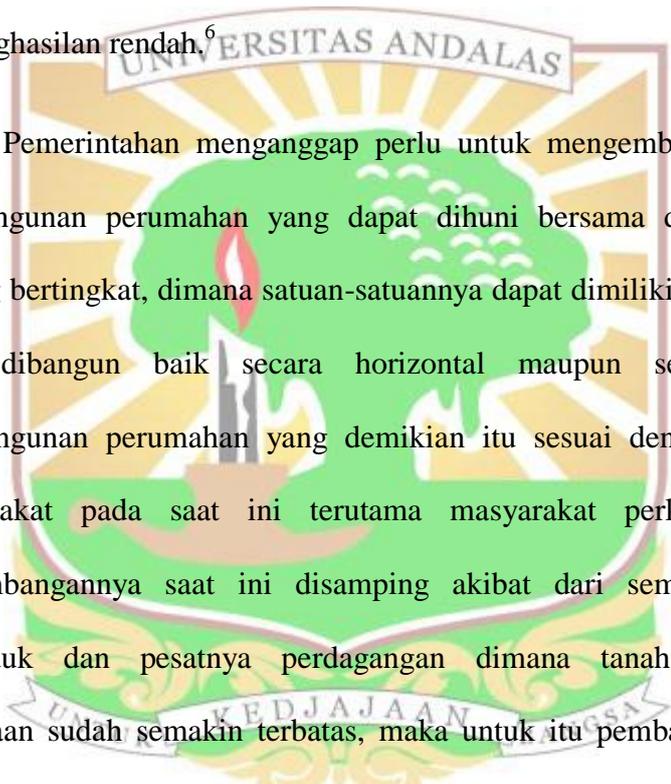
untuk satu keluarga).⁴ Sedangkan definisi atau pengertian rumah susun dirumuskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 (satu) Ayat 1, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang 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 hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari dua kata, yaitu 'con' yang berarti bersama-sama dan 'dominium' yang berarti pemilikan. Selanjutnya condominium memiliki arti sebagai suatu kepemilikan bangunan terdiri dari bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu pemilikan bangunan terdiri dari bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.⁵

⁴ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. 2 (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 967.

⁵Arie S. Hutagalung, "Sistem Condominium Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya bagi Developer/property Owner", (Makalah Program Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum Dan Kepengacaraan, FH-UI), Jakarta, hlm.1.

Perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai diartikan sebagai perumahan yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup di masyarakat. Perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai yang sering disebut dengan rumah susun, dibangun untuk mengantisipasi kebutuhan akan perumahan terutama bagi golongan masyarakat menengah kebawah dan mereka yang berpenghasilan rendah.⁶



Pemerintahan menganggap perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat pada saat ini terutama masyarakat perkotaan. Dalam perkembangannya saat ini disamping akibat dari semakin padatnya penduduk dan pesatnya perdagangan dimana tanah-tanah dipusat perkotaan sudah semakin terbatas, maka untuk itu pembangunan rumah susun semakin diminati.

Pelaksanaan pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan, pelaku pembangunan diatur dalam Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa “pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku

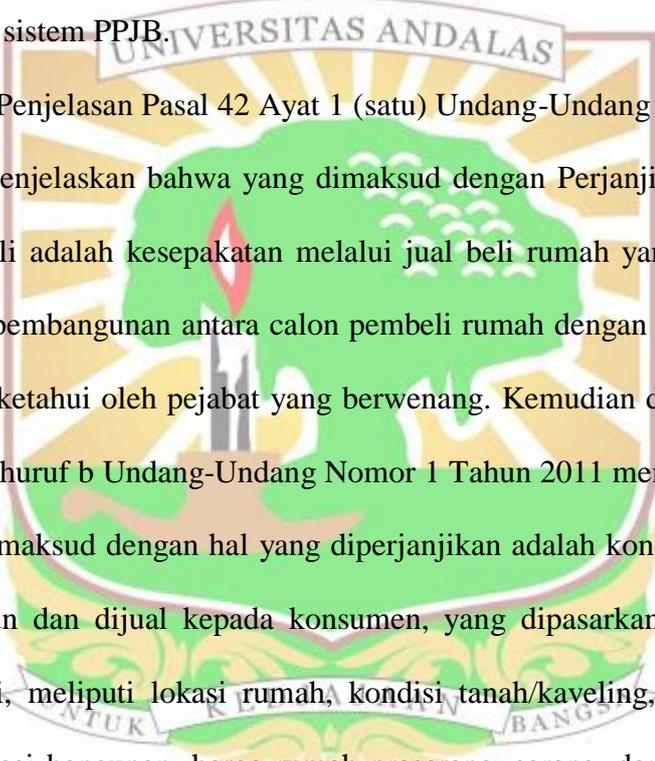
⁶ Chadijah Dalimunte, *Politik Hukum Agraria Nasional Terhadap Hak-Hak Atas Tanah*, Yayasan Pencerahan Mandailing, Medan, 2008, hlm.176.

pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”. Hal diatas yang dimaksud orang adalah orang perseorangan atau badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia (WNI) yang bergerak dibidang perumahan dan pengelolaan perumahan.

Dewasa ini, pada umumnya penyelenggaraan pembangunan rumah susun atau sering disebut *developer*, dalam melakukan pemasaran dan penjualan secara *off-plan*. Yang dimaksud dengan pemasaran dan penjualan secara *off-plan* adalah penawaran suatu properti yang dilakukan oleh *developer* kepada masyarakat walaupun pembangunan fisiknya belum selesai dilaksanakan. Dalam Pasal 18 Ayat 1 (satu) Undang-Undang Rumah Susun, menyatakan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat uji kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah setempat dan di dalam Pasal 21 Ayat 1 (satu) dijelaskan mengenai sanksi pidana bagi yang melanggarnya.

Akan tetapi hal ini menjadi rancu karena menurut para pengembang (*developer*), penjualan secara *off-plan* ini dapat dilakukan dengan mengadakan jual beli yang tertuang dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berpedoman pada Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun, yang mengatur mengenai hal-hal apa saja yang dapat diperjanjikan dalam suatu surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun.

Dalam hal jual beli mengenai rumah susun, pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Ayat 3 (tiga) Peraturan Pemerintah Nomor 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.



Penjelasan Pasal 42 Ayat 1 (satu) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli adalah kesepakatan melalui jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Kemudian di Pasal 42 Ayat 2 (dua) huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan hal yang diperjanjikan adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Selanjutnya Pasal 42 Ayat 2 (dua) huruf e Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) adalah hal yang telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen)

dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT//M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Pasal 1 (satu) Ayat 1 yang dimaksud dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Selanjutnya dalam Pasal 1 (satu) Ayat 2 perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Menurut pendapat R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁷ Merujuk pada pendapat R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus

⁷ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 4.

dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimungkinkan untuk dibuat meskipun pada hakikatnya tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Perjanjian diatur dalam buku III KUHPer yang 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. Dalam Pasal 1313 KUHPerdata dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.

Maksudnya adalah timbulnya suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamai perikatan. Dengan demikian perjanjian itu berupa suatu rangkaian antara dua orang yang membuatnya. Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan yang diatur didalam Pasal 1233 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian, baik karena Undang-Undang. Perjanjian tersebut bersifat mengikat sehingga menimbulkan hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Pasal 1234 KUHPerdata menjelaskan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu. Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 1998, hlm. 75.

melaksanakan kewajibannya maka hal tersebut dikatakan telah terjadinya wanprestasi.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak.⁹ Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Adapun bentuk wanprestasi menurut R. Subekti dalam Johannes Ibrahim terdapat ada empat macam yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Seperti kasus yang penulis ambil dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL. Kasus yang akan penulis angkat adalah bermula dari Perjanjian utang-piutang yang dilakukan oleh PT. Graha Rayhan Triputra (tergugat) dengan PT. Abadi Prima Inti Karya (penggugat), sebagaimana tergugat memiliki utang kepada penggugat sebesar Rp 32.209.100.959,- (tiga puluh dua milyar dua ratus sembilan juta seratus ribu sembilan ratus lima puluh sembilan

⁹ Salim, HS, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPperdata*, Rajawali Pers, 2006, hlm.98

rupiah), sehubungan dengan pekerjaan kontruksi yang dilakukan oleh penggugat selaku penerima pekerjaan kontruksi yang diberikan oleh tergugat atas proyek pembangunan Apartemen Pancoran Riverside Tower I, II, dan III yang berlokasi di Jalan Pengadegan Timur I No. 30 Pengadegan Pancoran Jakarta Selatan, berdasarkan:

i. Surat Perjanjian Kerja Nomor 068/SPK/GRTP/XI/2010 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Inti Karya perihal pengerjaan proyek Tower I, II, dan III Apartemen Pancoran Riverside.

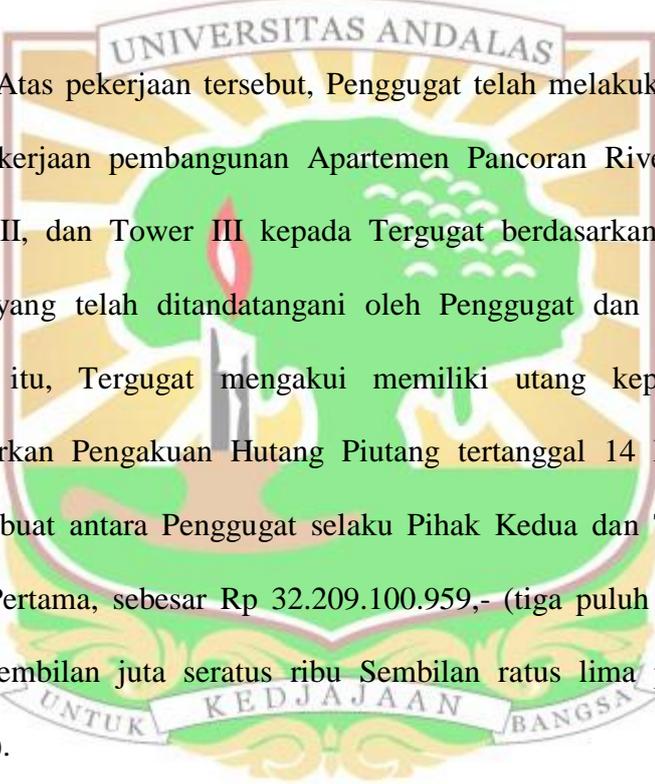
ii. Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/SPP-PRS/GRTP-APIK/III/2011 tanggal 8 Maret 2011 antara PT. Graha Rayhan Triputra dan PT. Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan struktur, arsitektur, mekanikal elektrikal, dan plumbing proyek apartemen Pancoran Riverside Jakarta beserta segala perubahannya yang tercantum pada:

a. Addendum I Nomor 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/III/2013 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan struktur, arsitektur, mekanikal elektrikal, dan plumbing proyek apartemen Pancoran Riverside.

b. Addendum I Nomor 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/11/2014 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan struktur, arsitektur,

mekanikal elektrik, dan plumbing proyek apartemen Pancoran Riverside.

- c. Addendum II Nomor 003/SPP-PRS/GRTP-APIK/10/2015 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan struktur, arsitektur, mekanikal elektrik, dan plumbing proyek apartemen Pancoran Riverside.



Atas pekerjaan tersebut, Penggugat telah melakukan serah terima atas pekerjaan pembangunan Apartemen Pancoran Riverside Tower I, Tower II, dan Tower III kepada Tergugat berdasarkan seluruh Berita Acara yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itu, Tergugat mengakui memiliki utang kepada Penggugat berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang tertanggal 14 Desember 2016 yang dibuat antara Penggugat selaku Pihak Kedua dan Tergugat selaku Pihak Pertama, sebesar Rp 32.209.100.959,- (tiga puluh dua milyar dua ratus Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah).

Berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang tersebut, PT Graha Rayhan Triputra melaksanakan pembayaran cicilan utang untuk bulan Desember 2016 sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah) dan bulan Januari 2017 sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) kepada PT Abadi Prima Inti Karya. Pada tanggal 27 Februari 2017, PT Abadi Prima Inti Karya mengirimkan Surat kepada

PT Graha Rayhan Triputra dengan Nomor 02-17/APIK-Direktur/142 perihal Pemberitahuan Pembayaran Hutang.

Surat PT Abadi Prima Inti Karya 27 Februari 2017 diterima oleh PT Graha Rayhan Triputra pada tanggal 28 Februari 2017, pada pokoknya Surat Penggugat (PT Abadi Prima Inti Karya) 27 Februari 2017 meminta Tergugat (PT Graha Rayhan Triputra) untuk memenuhi kewajiban pembayaran cicilan utang PT Graha Rayhan Triputra pada bulan Februari 2017 sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah. Atas Surat 27 Februari 2017, PT Graha Rayhan Triputra tidak menanggapi dan tidak melakukan pembayaran cicilan utang PT Graha Rayhan Triputra berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang.

Pada tanggal 2 Juni 2017, PT Abadi Prima Inti Karya mengirimkan Surat kepada PT Graha Rayhan Triputra dengan Nomor 06-17/APIK-Dir/198 perihal Permohonan Pembayaran yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- i) Tergugat tidak menjalankan kewajiban pembayaran cicilan Utang dari bulan Februari 2017 s.d. Juni 2017 berdasarkan

Pengakuan Hutang Piutang, yang mana seluruh jumlahnya adalah Rp 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta Rupiah).

- ii) Tergugat meminta seluruh sisa kewajiban utang Tergugat berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang yaitu pada saat itu sejumlah Rp 28.509.100.959 (dua puluh delapan milyar lima

ratus Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah) dikompensasi dengan jual beli Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan.

Pada tanggal 8 Agustus 2017, Tergugat (PT Graha Rayhan Triputra) membalas Surat Penggugat (PT Abadi Prima Inti Karya) 2 Juni 2017 kepada Penggugat dengan nomor 066/SEK/PT-GRTP/VIII/2017 perihal Balasan Surat Pembayaran Hutang. Pada pokoknya Surat Tergugat 8 Agustus 2017 menyampaikan kepada Penggugat sebagaimana Penggugat kutip sebagai berikut:

- “1. Mengenai penyelesaian hutang PT Graha Rayhan Tri Putra ke PT Abadi Prima Inti Karya, Kami akan membayarkan kurang lebih sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar) beberapa unit Apartemen. Dengan perhitungan harga Rp 18.000.000,-/m².
2. Sisa dari hutang tersebut akan Kami bayarkan dengan dana kas setelah hitungan kedua belah pihak selesai.”

Pada tanggal 15 Agustus 2017, penggugat dan tergugat membuat Berita Acara Kesepakatan antara penggugat selaku pihak kedua dan tergugat selaku pihak pertama tentang Penyelesaian Kewajiban Kompensasi Hutang. Tanggal 17 November 2017, tergugat menyerahkan kepada penggugat rekap dan catatan Direktur Utama PT Graha Rayhan Tri Putra (*in casu* Tergugat) atas unit jaminan apartemen untuk PT Abadi Prima Inti Karya (*in casu* Penggugat)

dimana terdapat 65 (enam puluh lima) unit yang akan diserahkan atau senilai Rp 24.706.095.112,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus enam juta Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas Rupiah).

Selanjutnya tergugat (PT Graha Rayhan Triputra) membayar utang dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No.30 Pengadegan Jakarta Selatan sebanyak 13 Unit Komersial dan 31 Unit Hunian. Dan pada tanggal 28 November 2017, menindaklanjuti Rekap dan Catatan tergugat 17 November 2017, penggugat dan tergugat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside di Jakarta atas 11 unit komersial dan 33 unit hunian. Setelah penggugat menerima dan melakukan pengecekan terhadap seluruh PPJB Lunas 28 November 2017, pada tanggal 12 Desember 2017, penggugat mengirimkan Surat kepada tergugat Nomor 12-17/Apik/Dirut/282 perihal Penyelesaian Kewajiban Pembayaran PT Graha Rayhan Tri Putra.

Bahwasanya tergugat tidak membalas atau menanggapi surat dari penggugat. Selanjutnya penggugat dan tergugat membuat kesepakatan bersama penyelesaian kewajiban pembayaran hutang PT Graha Rayhan Triputra kepada PT Abadi Prima Inti Karya dimana tergugat mengakui bahwa tergugat memiliki hutang kepada penggugat sebesar Rp 24.713.600.000 (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) yang dibayarkan dengan Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan

Timur I No. 30 Pengadegan Pancoran Jakarta Selatan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani oleh penggugat dan tergugat.

Pada tanggal 13 September 2018, penggugat mengirimkan surat kepada tergugat Nomor 09-18/APIK-DIR/370 perihal Penyelesaian Kewajiban Serah Terima Unit Apartemen Pancoran Riverside (Surat penggugat 13 September 2018). Pada pokoknya Surat penggugat 13 September 2018 meminta kepada tergugat untuk melakukan serah terima atas unit-unit berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 selambat-lambatnya tanggal 18 September 2018.

Setelah penandatanganan PPJB Lunas 28 November 2017, penggugat (PT Abadi Prima Intikarya) mengirimkan surat yang menjelaskan bahwa jumlah harga keseluruhan 13 (tiga belas) unit komersial dan 31 (tiga puluh satu) unit hunian Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No.30 Pengadegan Pancoran Jakarta Selatan dibandingkan jumlah utang tergugat (PT Graha Rayhan Putra) masih terdapat selisih sebesar Rp 7.843.600.000 (tujuh milyar delapan ratus empat puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“WANPRESTASI DALAM PENYELESAIAN PERJANJIAN KERJASAMA PT. GRAHA RAYHAN TRIPUTRA DENGAN PT. ABADI PRIMA INTI KARYA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN PANCORAN**

RIVERSIDE JAKARTA SELATAN (Studi Kasus Putusan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL)”.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas penulis ingin merumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa bentuk wanprestasi dan bentuk perlindungan hukum dalam penyelesaian perjanjian kerjasama PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT Abadi Prima Inti Karya dalam pembangunan rumah susun (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL)?
2. Bagaimana akibat wanprestasi dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) (Studi Kasus Putusan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL)?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini bagi penulis adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk dan melakukan analisis wanprestasi dan perlindungan hukum dalam penyelesaian perjanjian kerjasama PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Inti Karya dalam pembangunan rumah susun (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL).
2. Untuk mengetahui dan melakukan analisis akibat wanprestasi dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) (Studi Kasus Putusan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL)

D. Manfaat Penelitian

Manfaat hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

a) Memperdalam pengetahuan mengenai ilmu hukum khususnya dibidang hukum perdata.

b) Penelitian ini dapat memberikan informasi yang jelas mengenai

Wanprestasi Dalam Penyelesaian Perjanjian Kerjasama PT. Graha Rayhan Triputra Dengan PT. Abadi Prima Inti Karya Dalam Pembangunan Rumah Susun (Studi Kasus Putusan Nomor 160/Pdt.G /2019/PN JKT.SEL).

c) Dapat memperkaya ilmu pengetahuan penulis pada khususnya dengan berbagai literatur yang dijadikan sebagai referensi penulisan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat dijadikan pembelajaran dan wawasan tentang Wanprestasi Dalam Penyelesaian Perjanjian Kerjasama PT. Graha Rayhan Triputra Dengan PT. Abadi Prima Inti Karya Dalam Pembangunan Rumah Susun (Studi Kasus Putusan Nomor 160/Pdt.G /2019/PN JKT.SEL)

E. Metode Penelitian

Metode berasal dari kata *methods* (Yunani) yang dimaksud adalah cara atau menuju suatu jalan. Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu

subjek atau objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat di pertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya.¹⁰

Menurut Soejono Soekanto, metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹¹

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang diajukan, maka spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif. Penelitian yang menggunakan pendekatan Yuridis Normatif berarti pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah bersifat Deskriptif Analitis. Deskriptif Analitis adalah untuk menggambarkan, menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh dan mengkaji sistematis, serta menemukan fakta-fakta hukum berkenaan dengan masalah yang diteliti.

¹⁰ Prof. Dr. Suteki, S.H.,MHum. Galang Taufani,S.H.,MH,(1970) *Metodologi Penelitian Hukum*,Depok: Rajawali Pers.hlm.148.

¹¹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta. hlm. 6.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang berfokus pada norma hukum positif yang mengatur tentang Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Pembangunan Rumah Susun.

Dalam penelitian hukum normatif, data yang digunakan

berupa data sekunder yang terdiri atas :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum pendukung utama yaitu bahan hukum pendukung utama atau bisa juga dikatakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat. Bahan hukum primer berupa ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan objek kajian dan juga berkaitan dengan permasalahan hukum yang akan dipecahkan bahan hukum primer diantaranya adalah :

- a. Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah diubah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011
- d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

- e. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman



- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
- i. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Untuk Rumah Susun Umum dan Satuan Rumah Susun
- j. Putusan Pengadilan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Sekunder yaitu memberikan penjelasan dari mengenai bahan hukum primer yaitu, buku-buku yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian, hasil penelitian dan karya tulis ilmiah,

makalah-makalah serta jurnal hukum dan literatur yang terkait dengan penelitian.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan masalah yang dikaji oleh penulis seperti: kamus, bibliografi, juga berupa data yang diambil dari internet, dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian ini penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data dengan melakukan penelusuran dan menelaah bahan pustaka (literatur, hasil penelitian, majalah ilmiah, jurnal ilmiah). Bahan hukum yang dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat, membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya.

5. Pengolahan dan Analisis Data

Hasil penelitian disajikan dalam bentuk uraian-uraian yang tersusun secara sistematis, artinya data sekunder yang diperoleh akan dihubungkan satu dengan yang lain disesuaikan dengan permasalahan

yang diteliti, sehingga secara keseluruhan merupakan satu kesatuan yang utuh dengan kebutuhan penelitian.

Untuk menganalisis data yang diperoleh akan digunakan metode analisis normatif merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pokok permasalahan.

F. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan ini terdiri dari beberapa Bab. Adapun sistematika yang dimaksud adalah :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis menjelaskan secara garis besar tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Pada bab ini, penulis membahas tentang Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun Dan Hak Milik, Pengertian Rumah Susun, Asas-asas Rumah Susun, Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun, Tahap-tahap Pembangunan Rumah Susun, Jenis-jenis Rumah Susun, Ruang Lingkup Penyelenggaraan Rumah Susun, Kepemilikan Rumah Susun, Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian, Pengertian Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, Asas-asas Perjanjian, Perjanjian Utang Piutang, Pihak-pihak dalam perjanjian utang piutang, Tanggungjawab apabila terjadi wanprestasi, Tinjauan Umum Mengenai Pembelian Rumah Susun dari Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun, Pembelian Rumah dengan

Sistem Lunas, Pembelian Rumah dengan Sistem Kredit, dan Pembelian Rumah dengan Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli serta hal-hal yang berkaitan dengan topik penelitian.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai yang berisikan bagaimana Wanprestasi dalam penyelesaian perjanjian kerjasama PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Inti Karya dalam pembangunan rumah susun (Studi Kasus Putusan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL).

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan berupa pernyataan-pernyataan atau jawaban langsung dari permasalahan yang dirumuskan pada bab pertama dan pembahasannya pada bab ketiga. Dalam bab ini juga diberikan saran yang diperlukan dan disesuaikan dengan kesimpulan yang berhubungan dengan penelitian ini.

