

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di Indonesia ditambah lagi dengan jumlah penduduk yang cukup besar di Indonesia dimana pada saat ini saja berdasarkan hasil Sensus Penduduk tahun 2014, jumlah penduduk Indonesia tercatat *250 juta jiwa*, jumlah ini bertambah sekitar 12,4 juta jiwa dari jumlah penduduk sebelumnya yang tercatat di tahun 2010.<sup>1</sup> Hal ini menyebabkan besarnya kebutuhan masyarakat akan suatu pemukiman yang layak. Sebab sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Hal ini tercantum pula pada Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 4 huruf a yang menyatakan bahwa penataan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat dan penjelasan umum Undang-undang Perumahan dan Pemukiman alinea kedua yang menyatakan bahwa perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan

---

<sup>1</sup> <http://healthliputan6.com> ( diakses 19 oktober 2014 19:35 WIB )

telah menjadi gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana private, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.

Akibat dari kebutuhan akan perumahan yang semakin meningkat, maka banyaklah perumahan-perumahan yang dibangun oleh para pengembang. Untuk setiap konsumen agar dapat membeli atau memiliki perumahan tersebut, terlebih dahulu harus mengadakan kesepakatan atau perjanjian antara pengembang (Developer) dengan pembeli. Biasanya perjanjian yang dibuat untuk itu dinamakan dengan Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli (PPJB) Rumah.

Dalam Undang-undang No.1 Tahun 2011 Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah adalah kesepakatan melakukan jual-beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat berwenang.<sup>2</sup>

Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB), biasanya diawali dengan perjanjian terlebih dahulu. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313 menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>3</sup> Sebelum diadakan jual beli terlebih dahulu dibuatkan suatu perjanjian, untuk menentukan kondisi-kondisi yang perlu disepakati, pada umumnya adalah peristiwa jual beli. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW Jual-Beli adalah Suatu perjanjian yang satu selaku penjual yang berjanji untuk menyerahkan suatu barang kepada pihak lain, yaitu pembeli, dan pembeli

---

<sup>2</sup> Pasal 42 ayat 1 Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>3</sup> L.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, PT. MegaPoin, 2001, hal 21

membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>4</sup> Jual beli atau pengikatan jual beli yang sebagaimana tersebut di atas, lazimnya disebut Perjanjian Pengikatan, pengertian dan maksud dari perjanjian pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Pada umumnya, PPJB dibuat secara otentik, sebaliknya ada juga Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara otentik adalah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya dihadapan notaris dan notaris melegalisir tanda tangan para pihak, sedangkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan adalah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang hanya dibuat oleh kedua belah pihak saja tanpa ada saksi notaris dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.<sup>5</sup> Baik Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi- saksi yang turut menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli (PPJB) tersebut. Kenapa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) bisa terjadi dan kenapa para pihak tidak langsung mengadakan jual-beli saja, yang dapat ditindak lanjuti untuk pengurusan administrasi. selanjutnya, seperti balik nama untuk sertifikat hak atas tanahnya. Hal ini disebabkan para pihak membuat Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli (PPJB), karena hal-hal dibawah ini :

- a. Pembayaran sebagai konsekuensi jual-beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap.
- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
- d. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Di atas adalah hal-hal yang menjadi alasan kenapa PPJB diperjanjikan atau dipilih oleh para pihak.

---

<sup>4</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>5</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis ( BW )*, PT. Sinar Grafika, 2001, hal 166

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis melakukan penelitian dengan judul “**Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ( Studi Pada Perumahan Griya Lestari Indah )**”.

### **1.2 Identifikasi Masalah**

Dalam pembuatan suatu karya tulis ilmiah khususnya skripsi, maka untuk mempermudah penulisan dalam pembahasan yang diajukan. Timbul pokok masalah dalam skripsi ini yaitu :

1. Apa saja yang menjadi syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah ditinjau dari Kitab UndangUndang Hukum Perdata dan Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ?
2. Apa akibat jika perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak ?

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Untuk memberi ruang lingkup yang jelas dalam pembahasan, maka perlu dilakukan pembatasan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah hanya dibatasi dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
2. Perjanjian Jual-Beli ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

## **1.4 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dan latar belakang yang telah diuraikan oleh penulis, maka penulis merumuskan permasalahan yang akan dibahas pada skripsi ini yakni sebagai berikut :

1. Apa saja yang menjadi syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ?
2. Apakah akibat jika perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak ?

## **1.5 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

### **1.5.1 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sesuai dengan pokok permasalahan yang ada, maka tujuan penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi dalam suatu Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah yang sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.
2. Untuk mengetahui Apa akibat jika suatu Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah tidak dilakukan oleh salah satu pihak

### **1.5.2 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Manfaat secara teoritis, berupa :

Hasil penelitian ini akan menambah wawasan dan pengetahuan dibidang karya ilmiah serta diharapkan dapat melengkapi dan mengembangkan pembendaharaan ilmu hukum perdata bagi penulis khususnya dibidang hukum perjanjian yang berkaitan dengan “Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah ditinjau dari Perundang-undangan yang berlaku”.

2. Manfaat secara praktis berupa :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi hukum dan akademis hukum, guna terbukanya wawasan tentang Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

