

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, yang disebut dengan kebutuhan papan. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.¹

Rumah mengalami perkembangan dari segi fungsinya seiring dengan perkembangan kebutuhan manusia, yaitu dari untuk tempat tinggal menjadi tempat tinggal dan tempat usaha yaitu rumah toko disingkat ruko. Sekarang berkembang pula fungsinya, yaitu untuk investasi. Ruko adalah bangunan yang memiliki dua fungsi sekaligus yaitu sebagai rumah tempat tinggal bagi keluarga dan tempat usaha.²

Menurut Purwantiasning dalam Blok Bappedalitbang Kota Probolinggo bahwa, “Sebagian besar ruko yang telah terbangun dijadikan sebagai investasi oleh para pembelinya, tidak lagi sekedar untuk untuk

¹ Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

² Bappeda Litbang, “*Pertumbuhan Ruko (Rumah Toko di Kota)*,” probolinggo.go.id, terakhir di modifikasi 2016, diakses Desember 12, 2022, bappedalitbang.probolinggo.go.id.

tempat tinggal dan usaha, juga untuk meningkatkan aset dan investasi pribadi.”³

Berdasarkan hasil penelitian tersebut di atas, ternyata ruko selain untuk rumah tinggal dan usaha juga menjadi rumah komersil. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.⁴

Purwantiasning mengemukakan beberapa alasan yang menyebabkan pesatnya pembangunan ruko disebuah wilayah terutama wilayah perkotaan, yaitu :⁵

- a. Pertumbuhan sektor ekonomi yang terjadi di suatu daerah mau tidak mau harus dibarengi pertumbuhan sarana pendukungnya. Ruko merupakan salah satu sarana yang mampu mewedahi aktivitas dagang/usaha para pemiliknya.
- b. Keuntungan yang diperoleh menginvestasikan modal dengan membeli ruko cukup menggiurkan, baik untuk dijual kembali atau disewakan.
- c. Membangun sebuah unit ruko relatif tidak memerlukan lahan yang besar. dan desainnya juga lebih sederhana dibandingkan dengan membangun rumah tinggal.

Pembangunan ruko di Kota Tanjungpinang saat ini juga mengalami perkembangan yang pesat. Hal tersebut terlihat sejak terbentuknya Kota Otonom Tanjungpinang berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia

³ *Ibid.*

⁴ Pasal 1 Angka 8 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

⁵ Bappeda Litbang, *Op.Cit*

Nomor 5 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Tanjungpinang. Selanjutnya dibentuknya Provinsi Kepulauan Riau, dan ditetapkan Tanjungpinang sebagai ibu kota Provinsi Kepulauan Riau berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2002 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Riau.

Kota Tanjungpinang terletak di Pulau Bintan, dengan koordinat $0^{\circ}5$ LU dan $104^{\circ}27$ BT, luas wilayahnya adalah $812,7$ km², beriklim tropis dengan temperatur rata-rata 23° C- 34° C, memiliki dua musim yaitu musim kemarau dan musim hujan. Tidak ada perbedaan yang *ekstrim* antara musim hujan dengan musim kemarau.⁶ Wilayah administrasi Kota Tanjungpinang terbagi atas 4 (empat) Kecamatan yaitu, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Kecamatan Bukit Bestari, Kecamatan Tanjungpinang Barat, dan Kecamatan Tanjungpinang Timur.⁷

Gambar 1.1 Peta Administrasi Kota Tanjungpinang



Sumber : Ditjen Cipta Karya, Rencana Program Investasi Jangka Menengah Kota Tanjungpinang, Tahun 2018.

⁶ ST. Teguh Susanto, "*Selayang Pandang*," Pemerintah Kota Tanjungpinang, terakhir dimodifikasi, 2017, diakses Juli 25, 2017, <https://www.tanjungpinangkota.go.id/>.

⁷ *Ibid.*

Kawasan potensial untuk bisnis di wilayah Kota Tanjungpinang, sebagian besar terletak dalam wilayah administrasi Kecamatan Tanjungpinang Timur. Oleh karena kawasan tersebut potensial untuk bisnis, maka pembangunan ruko juga mengalami perkembangan yang pesat di wilayah administrasi Kecamatan Tanjungpinang Timur.

Sebelumnya Kota Tanjungpinang adalah merupakan kota tradisional dengan aktifitas utama di sektor kelautan. Kemudian terjadi perubahan arah perkembangan Kota Tanjungpinang yaitu menjadi kota moderen dengan aktivitas utama di sektor perdagangan dan jasa.⁸

Perubahan arah perkembangan tersebut turut mempengaruhi percepatan pertumbuhan ruko, terutama pada kawasan yang potensial untuk bisnis, seperti yang terlihat saat ini disepanjang Jalan Basuki Rahmat, Jalan Pemuda, Jalan Raja Ali Haji. Ketiganya masuk dalam wilayah administrasi Kecamatan Bukti Bestari. Selanjutnya di sepanjang jalan D.I. Panjaitan, kawasan Bintang Center, kawasan Ganet, dan kawasan Bandara Raja Haji Fisabillah. Kawasan tersebut masuk dalam wilayah administrasi Kecamatan Tanjungpinang Timur.

Pembangunan ruko pada kawasan tersebut di atas pada umumnya dilakukan oleh pengembang atau lebih dikenal dengan *developer*. Pengembang pada umumnya mereka juga sebagai pemilik dan penjual tanah

⁸ "Rencana Progran Investasi Jangka Menengah Kota Tanjungpinang," Cipta Karya, terakhir di modifikasi, diakses 2018, <https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/>.

dan bangunan.⁹ Pengembang adalah orang perseorangan dan/atau badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.¹⁰

Pengembang tersebut harus terdaftar dalam keanggotaan asosiasi Pengembang. Keanggotaan asosiasi pengembang dibuktikan dengan :

- a. Terdaftar dalam sistem registrasi Pengembang Rumah Umum; dan
- b. Memiliki surat keanggotaan dalam asosiasi Pengembang yang diakui oleh Pemerintah.¹¹

Pengembang dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB pada saat bangunan dalam tahap proses pembangunan.¹² PPJB adalah kesepakatan antara pengembang dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh Pengembang sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.¹³ Bahkan Pengembang dapat memasarkan tanah dan/atau bangunan yang menjadi agunan.¹⁴

⁹ Lampiran I, Angka I Romawi, Angka 1, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor:09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

¹⁰ Pasal 1 Angka 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum.

¹¹ Pasal 5 Ayat (1) Huruf b Dan Ayat (2) Huruf a Dan Huruf b Peraturam Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum.

¹² Lampiran I, Angka II Romawi, Angka 2, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor:09/KPTS/M/1995tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

¹³ Pasal 1 Angka 2, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun.

¹⁴ Peraturan Mentri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Dalam jual beli tanah dan bangunan dapat terjadi sengketa antara pengembang atau penjual dengan konsumen atau pembeli. Seperti sengketa jual beli tanah dan ruko Bintang Permata Indah Blok C Nomor 2 Tanjungpinang antara Ibu SA sebagai Konsumen atau Pembeli dengan Bapak SO sebagai Pengembang atau Penjual. Penulis mengetahui sengketa tersebut ketika melaksanakan kuliah magang di Kantor Notaris dan PPAT RO di Jalan Ir. Sutami Komplek Ruko Dendang Ria Tanjungpinang. Ibu SA datang ke kantor Notaris dan PPAT tersebut menceritakan permasalahan Jual Beli Tanah dan Ruko tersebut di atas bahwa :

“Ibu SA pada hari Rabu tanggal 2 Maret 2016, membeli satu unit ruko siap huni berikut tanahnya di Komplek Ruko Bintang Permata Indah, Blok C Nomor 2 Tanjungpinang dari Bapak SO atau Pengembang . Jual beli tanah dan ruko tersebut disepakati seharga Rp. 590.000.000,- (Lima Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah), pembayaran secara lunas dengan uang tunai. Jenis kepemilikan atas tanah dan ruko tersebut adalah Hak Milik atas nama Pengembang .

Pada hari Rabu tanggal 2 Maret 2016, Ibu SA telah membayar booking fee sebesar Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan membayar angsuran ruko sebesar Rp.475.000.000,- (Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang diterima oleh Ibu SU staf kantor Bapak SO. Besoknya hari Kamis tanggal 3 Maret 2016, Ibu SA membayar pelunasan ruko sebesar Rp 90.000.000, (Sembilan Puluh Juta Rupiah) juga diterima oleh Ibu SU staf kantor Bapak SO. Jual beli tanah dan ruko tersebut diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB Nomor : 94/SBC/PJB/III/2016. PPJB tersebut adalah akta dibawah tangan karena dibuat oleh Penjual dan ditandatangani oleh pihak Penjual dan Pembeli tanpa adanya saksi-saksi. Tanah dan ruko tersebut pada hari Kamis tanggal 3 Maret 2016, telah diserahkan kepada Ibu SA berdasarkan Berita Acara Serah Terima Kunci tanggal 3 maret 2016. Namun jual beli tanah dan ruko tersebut belum ada Akta Jual Beli atau AJB yang dibuat oleh PPAT sampai dengan bulan Maret 2021 tersebut. Jadi sudah lebih kurang 5 (lima) tahun sejak pelunasan ruko tersebut, AJB tanah dan ruko tersebut belum dibuat, karena tanah dan ruko sedang diagunkan. Penjual tidak menjelaskannya kepada Ibu SA sebelumnya. Akibat belum ada AJB Ibu SA tidak dapat mengalihkan nama dari Penjual kepada Pembeli dalam sertifikat tanda bukti hak

atas tanah dan ruko Bintang Permata Indah Blok C Nomor 2 Tanjungpinang.¹⁵

Tanah dan ruko masuk benda tak bergerak. Jual beli benda tak bergerak menurut ketentuan Pasal 617 KUHPerdara, bahwa “ Tiap-tiap akta dengan mana benda tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman pembatalan...”¹⁶

Selanjutnya menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, “ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya , kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”¹⁷

Akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 617 KUHPerdara dan akta yang dibuat PPAT yang berwenang dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam praktek jual beli tanah dan/atau bangunan dikenal dengan AJB. AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT, ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi dihadapan PPAT dan PPAT juga ikut menandatangani.

¹⁵ Keterangan Ibu SA selaku Konsumen atau Pembeli, di Kantor Notaris atau PPAT di Jalan Ir. Sutami Komplek Ruko Dendang Ria, Tanjungpinang, Bulan Februari 2021, Pukul 10.30 Wib.

¹⁶ Pasal 617 KUHPerdara, Terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004). hlm.180.

¹⁷ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya dalam Lampiran I, angka II tentang Kewajiban Penjual, dan angka 4, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, bahwa kewajiban Pengembang atau Penjual, salah satunya adalah Penjual wajib mengurus segera pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan.¹⁸

Berdasarkan hal-hal yang disampaikan Ibu SA tersebut di atas, jual beli tanah dan ruko Bintang Permata Indah Blok C Nomor 2 Tanjungpinang antara Pengembang sebagai Penjual dengan Konsumen sebagai Pembeli belum memenuhi ketentuan Pasal 617 KUHPerdara, yaitu belum adanya AJB sebagai akta otentiknya. PPJB Nomor : 94/SBC/PJB/III/2016 tersebut bukan akta jual beli dan bentuknya adalah akta di bawah tangan. Oleh karena tidak ada AJB, maka peralihan haknya tidak dapat didaftarkan. AJB adalah syarat pendaftaran peralihan hak menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

AJB adalah bukti terjadinya peralihan hak atas tanah dan ruko tersebut melalui jual beli. Oleh karena AJB belum ada, maka tidak ada bukti peralihan hak atas tanah dan ruko tersebut melalui jual beli dari Penjual kepada Pembeli. Selain tidak adanya bukti peralihan hak atas tanah dan ruko, peralihan hak atas tanah dan ruko tersebut juga tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang sebagaimana

¹⁸ Lampiran I, Angka 4, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

Sedangkan pengembang atau penjual wajib mengurus segera pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana ketentuan dalam Lampiran I, angka dan angka 4, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Oleh karena belum didaftarkan perpindahan hak milik atas tanah dan ruko tersebut, maka belum dapat dilakukan pergantian nama dalam sertifikat dari Penjual kepada pembeli.

Secara hukum belum terjadi perpindahan hak atas tanah dan ruko dari Pengembang atau Penjual kepada Pembeli. Penyerahan tanah dan ruko oleh Pengembang atau Penjual kepada Pembeli sebagaimana disebutkan oleh Ibu SA tersebut di atas adalah penyerahan fisik saja bukan penyerahan kepemilikan secara hukum. Sedangkan Ibu SA sudah melunasi harga tanah dan ruko tersebut.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap “ Penyelesaian jual beli tanah dan rumah toko Bintang Permata Indah Blok C Nomor 2 Tanjungpinang antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli“. Hasil penelitian tersebut ditulis dalam bentuk Skripsi.

1.2. Rumusan Masalah

Agar penelitian Penulis dapat dioperasionalkan, Penulis merumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah dan ruko Bintang Permata Indah Blok C Nomor 2 Tanjungpinang antara Pengembang sebagai Penjual dengan Konsumen sebagai Pembeli ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah dan ruko Bintang Permata Indah Blok C Nomor 2 Tanjungpinang antara Pengembang sebagai Penjual dengan Konsumen sebagai Pembeli ?

1.3. Tujuan Penelitian

★ Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah dan ruko Bintang Permata Indah Blok C Nomor 2 Tanjungpinang antara Pengembang sebagai Penjual dengan Konsumen sebagai Pembeli.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa jual beli tanah dan ruko Bintang Permata Indah Blok C Nomor 2 Tanjungpinang antara Pengembang sebagai Penjual dengan Konsumen sebagai Pembeli.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoretis

Manfaat teoretis adalah untuk pengembangan pengetahuan hukum jual beli tanah dan bangunan, khususnya jual beli tanah dan ruko antara pengembang sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli dan penyelesaian sengketanya bagi Penulis.

1.4.2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis adalah diperolehnya pengetahuan pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan, khususnya tanah dan ruko antara Pengembang dan Konsumen dan tata cara penyelesaian sengketanya bagi Penulis, Pengembang, Konsumen, sebagai bahan penelitian bagi pihak-pihak yang ingin meneliti jual beli tanah dan bangunan khususnya jual beli tanah dan ruko selanjutnya, dan sebagai referensi dalam perkuliahan hukum jual beli tanah dan bangunan.