

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (*DEVELOPER*) DALAM
PENJUALAN SATUAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA
SECARA *PRE PROJECT SELLING***

SKRIPSI



Oleh :

VINNA KHAIRUNNISA

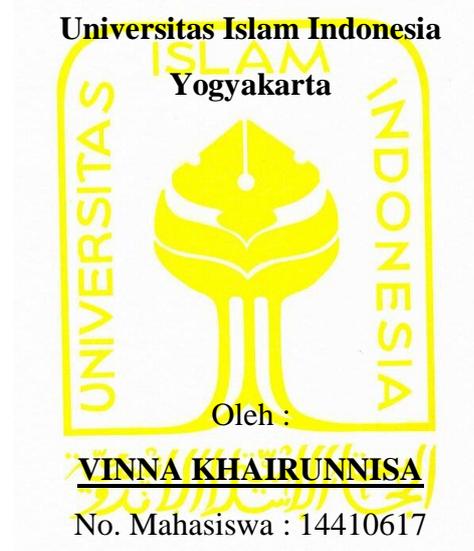
No. Mahasiswa : 14410617

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (*DEVELOPER*) DALAM
PENJUALAN SATUAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA
SECARA *PRE PROJECT SELLING***

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**



**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**



**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (*DEVELOPER*) DALAM
PENJUALAN SATUAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA SECARA *PRE*
*PROJECT SELLING***

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan ke
Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada tanggal 12 Maret 2018



Yogyakarta, 12 Maret 2018
Dosen Pembimbing Skripsi,

(Ratna Hartanto, S.H., LL.M.)

NIK. 104100101



**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (*DEVELOPER*) DALAM
PENJUALAN SATUAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA SECARA *PRE*
*PROJECT SELLING***

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas
Akhir/Pendadaran

Pada Tanggal 12 April 2018 dan Dinyatakan **LULUS**



Tim Penguji

1. Ketua : Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum.
2. Anggota : Ratna Hartanto, S.H., LL.M.
3. Anggota : Inda Rahadiyan, S.H., M.H.

Tanda Tangan

.....
.....
.....

Mengetahui :

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan,



(Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum.)

NIK. 844100101

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Vinna Khairunnisa

No. Mahasiswa : 14410617

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul :

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (DEVELOPER) DALAM PENJUALAN
SATUAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA SECARA PRE PROJECT SELLING**

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, saya menyatakan :

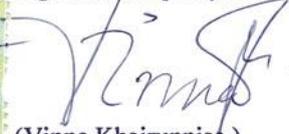
1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk pada kaidah, etika, dan norma-norma sebuah penulisan karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat).
3. Meskipun secara prinsip hak milik karya tulis ini ada pada saya, namun demi kepentingan akademik dan pengembangannya saya memberikan wewenang kepada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakannya sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi administrative ataupun sanksi pidana jika saya melakukan pelanggaran atas pernyataan tersebut, saya juga akan bersikap kooperatif apabila pelanggaran ini terjadi dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta melakukan penandatanganan berita acara tentang hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh fakultas, apabila ada tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini. Demikian surat ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani maupun rohani, serta dengan sadar tanpa ada tekanan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 12 Maret 2018

Yang membuat pernyataan





(Vinna Khairunnisa)
NIM. 14410617

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Vinna Khairunnisa
2. Tempat Lahir : Cirebon
3. Tanggal Lahir : 7 September 1996
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jalan Taman Siswa No. 150 C Yogyakarta
7. Alamat Asal : Taman Kapuk Permai Jalan Kapuk VII
Blok G Nomor 110 Kedawung, Cirebon
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Agus Darmawan
Pekerjaan Ayah : Kary. PDAM Kota Cirebon
 - b. Nama Ibu : Lien Laelasari
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan
 - a. TK AN-NAWWAA 2001-2002
 - b. SD Negeri Kartini V Kota Cirebon 2002-2008
 - c. SMP Negeri 4 Kota Cirebon 2008-2011
 - d. SMA Negeri 1 Kota Cirebon 2011-2014
10. Organisasi
 - a. Pramuka SMA Negeri 1 Kota Cirebon
 - b. Lembaga Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam
Indonesia Yogyakarta bidang Media Komunikasi dan Informasi
11. Hobby : Travelling, Menggambar

Yogyakarta, 12 Maret 2018

Yang bersangkutan,

(Vinna Khairunnisa)

HALAMAN MOTTO

"Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan" (Q.S. Asy-Syarah ayat 5)

"Selalu ada harapan bagi mereka yang sering berdo'a, selalu ada jalan bagi mereka yang berusaha"

"Berusahalah untuk tidak menjadi manusia yang berhasil tapi berusahalah menjadi manusia yang berguna" -Einstein



HALAMAN PERSEMBAHAN



Skripsi ini kupersembahkan teruntuk
Appa dan Ibu tercinta,
Adikku tersayang,
Keluarga besar yang selalu mendukung,
Serta sahabat-sahabatku,
Yang tiada hentinya untuk selalu mendo'akan serta
memberikan dukungan dan motivasi.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin, pada kesempatan yang baik dan berbahagia ini, penulis senantiasa memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, sehingga Tugas Akhir dalam bentuk Skripsi ini dapat terselesaikan sebagaimana mestinya.

Skripsi yang berjudul **“Tanggung Jawab Pengembang (Developer) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara Pre Project Selling”** ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulisan skripsi ini dapat terwujud atas bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, terimakasih atas segala kemudahan yang diberikan kepada hamba-Nya
2. Ibu Ratna Hartanto S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir, terimakasih atas bimbingan dan telah meluangkan waktunya bagi penulis dalam proses menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

4. Terkhusus Appa, Ibu dan Adikku tercinta yang tiada hentinya untuk selalu mendo'akan, memotivasi penulis agar bisa segera menyelesaikan akhir masa perkuliahan.
5. Sahabat-sahabat seperjuangan sewaktu SMA (Rizma Nurviarelda, Dwi Mulanasari, Disti Gita Cindara) yang pada saat ini juga sedang sama-sama berjuang menyelesaikan tugas akhir.
6. Group "Hamba Allah" (Deliana Harahap, Dinda Noor, Indri K, Nadea Fiky, Ria Yanuarti) terimakasih atas canda dan tawa yang selalu kalian berikan dan mengisi hari-hari di tanah perantauan. Semoga kedepannya kita tetap bisa menjalin komunikasi satu sama lain.
7. Lembaga Eksekutif Mahasiswa khususnya Departemen Media Komunikasi dan Infomasi MEDKOMINFO periode 2015/2016
8. KKN Unit 339 (Denik, Iqbal, Ali, Al, Hesti, Lhana, Ainun, Nia) terimakasih atas satu bulan yang cukup berkesan dan memberikan banyak pengalaman hingga menularkan kebodohan dan kekonyolan.
9. Teman-teman seperkuliahan lainnya (Febrina Suci, Namira, Aiya, Firda, Septi, Giri)
10. Moh. Tegar Jiwaraksa terimakasih atas asupan semangat yang selalu diberikan
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

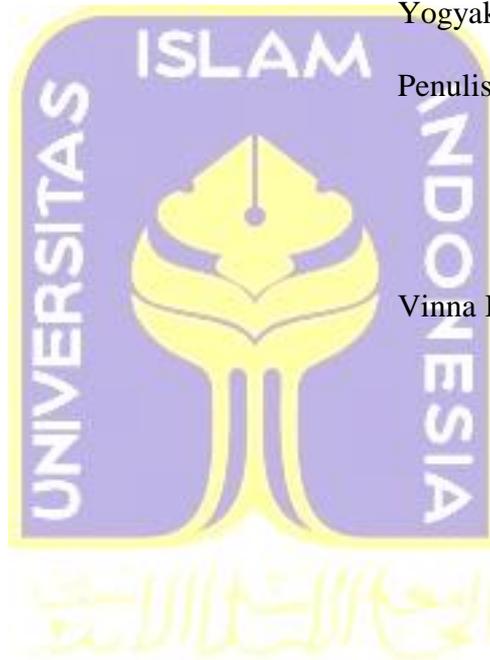
Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan pasti terdapat banyak kekurangan di dalamnya, oleh karena itu

dengan penuh kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca agar hasil penulisan ini dapat lebih bermanfaat dan menambah pemahaman penulis dan pembaca dalam bidang hukum. Penulis ucapkan terimakasih dan permohonan maaf yang tulus kepada berbagai pihak yang telah membantu selama pengerjaan tugas akhir ini. Semoga kebaikan yang banyak diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT.

Yogyakarta, 12 Maret 2018

Penulis

Vinna Khairunnisa



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
CURRICULUM VITAE	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Tinjauan Pustaka.....	7
F. Definisi Operasional.....	23
G. Orisinalitas Penelitian.....	24
H. Metode Penelitian.....	25
I. Kerangka Skripsi.....	28
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, RUMAH SUSUN, PENJUALAN DAN PEMILIKAN RUMAH SUSUN, WANPRESTASI SERTA PERBUATAN MELAWAN HUKUM	
A. Perjanjian pada umumnya.....	29
B. Rumah Susun	39
C. Penjualan dan Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	47
D. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum	59

BAB III :	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara <i>Pre Project Selling</i>	83
B.	Tanggung Jawab Pengembang (<i>Developer</i>) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara <i>Pre Project Selling</i>	104
BAB IV :	PENUTUP	
A.	Kesimpulan	122
B.	Saran.....	124

DAFTAR PUSTAKA



ABSTRAK

Pada tahun 2017, pengembang (developer) apartemen Meikarta yang terletak di kawasan Cikarang, Kabupaten Bekasi telah memasarkan satuan unit rumah susun dalam bentuk apartemen secara Pre Project Selling. Dengan adanya latar belakang tersebut maka penulis menarik dua rumusan masalah, yaitu mengenai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara Pre Project Selling dan tanggung jawab pengembang (developer) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara Pre Project Selling. Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah metode penelitian normatif. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan melalui metode pendekatan terhadap undang-undang yang berkaitan dengan studi ini yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Hasil studi ini menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan unit apartemen Meikarta yang melibatkan para pihak antara pengembang (developer) dan pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum karena terdapat persyaratan yang belum terpenuhi yaitu suatu hal tertentu dan kausa yang halal sebagaimana persyaratan tersebut ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta pihak pengembang (developer) dapat dimintai pertanggungjawaban atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengingat segala aspek legalitas (perizinan) yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengembang (developer) sebelum membangun apartemen Meikarta seperti Izin Analisis Dampak Lingkungan dan Izin Mendirikan Bangunan belum dipenuhi oleh pihak pengembang (developer) apartemen Meikarta.

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Pengembang (Developer), Pre Project Selling

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata.¹ Sebagaimana diketahui, Negara Indonesia merupakan suatu negara yang sedang membangun (*developing country*), dimana pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan di segala bidang, baik pembangunan di bidang fisik maupun di bidang non fisik.²

Salah satu bentuk realisasinya adalah pembangunan yang dilaksanakan berupa pembangunan yang diwujudkan dalam bentuk perumahan khususnya rumah susun. Pengaturan yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Beberapa tahun terakhir ini perkembangan pembangunan perumahan yang terdapat di kota-kota besar dalam bentuk rumah susun komersial seperti apartemen dan kondominium memang terjadi peningkatan yang cepat dan persaingan yang sangat ketat dalam menarik konsumen. Hal tersebut dikarenakan rumah susun memiliki konsep hunian bertingkat yang dianggap lebih praktis dan efisien di kota besar yang memiliki jumlah

¹ Djumialdji, *Hukum Bangunan*: Ctk. Pertama, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, Hlm. 1

² *Ibid*

penduduk tinggi namun dengan lahan yang sangat terbatas.³ Maka dengan adanya peningkatan yang sangat cepat akan kebutuhan masyarakat akan papan tersebut menimbulkan cara yang praktis dan cepat dalam menjual properti baik yang berbentuk perkantoran, perumahan maupun apartemen yang dilakukan oleh para pengembang (*developer*) terutama oleh divisi marketing (pemasaran) yang dikenal dengan sistem *Pre Project Selling*.

Pre Project Selling ini merupakan konsep pemasaran yang menjadi tren pada saat ini di Indonesia terutama bagi para pengembang proyek pemukiman (*developer*). Walaupun sebenarnya sejak tahun 1967, hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be constructed / vente d'immeuble a'construire*).⁴

Pre Project Selling biasanya dilakukan oleh pengembang (*developer*) dengan cara melakukan penjualan atau pemasaran kepada pembeli dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum objek jual beli yang bersangkutan itu belum dibangun atau belum didirikan dan pembeli akan membayar sejumlah uang awal kepada pengembang (*developer*) diikuti pembayaran angsuran seiring dengan berjalannya pembangunan sebagai tanda jadi untuk membeli sebuah satuan unit apartemen. Alasan mengapa pengembang (*developer*) diperbolehkan menerima uang dan

³ Lintang Yudhantaka, *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling*, terdapat dalam <http://e-journal.unair.ac.id/index.php/YDK/article/view/4793> diakses tanggal 15 November 2017 Pukul 19.20 WIB

⁴ Cornelius Van Der Merwe, *European Condominium Law*, (Cambridge University Press 2015), Hlm. 98

angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai adalah untuk memastikan bahwa pengembang dapat membiayai pembangunan gedung. Pengembang dapat meminjam lebih mudah dari lembaga keuangan dan pengembang kemudian dapat membayar kontraktor bangunan dengan uang yang diperolehnya dari pembeli.⁵ Bahkan ada pula yang melakukan konsep pemasaran *Pre Project Selling* ini sebagai tes pasar (*test water*) untuk mengetahui reaksi konsumen terhadap objek yang dipasarkan walaupun sebelum persyaratan seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin konstruksi dan izin lainnya tersebut belum dilengkapi.

Seperti pada kasus Proyek Properti Lippo Group, Kota Baru Meikarta di Cikarang, Kabupaten Bekasi yang belum mengantongi izin yang harus dipenuhi untuk membangun sebuah kawasan mengenai tata ruang dan lingkungan dan serta Lippo Group telah secara terang-terangan memasarkan ribuan hunian apartemen ditengah segala perizinan yang belum mereka kantongi. Bagi pihak Lippo Group khususnya dalam kasus Meikarta, penjualan yang dilakukan oleh pihaknya bukan penjualan produk ilegal tetapi memang di dalam dunia properti dikenal dengan istilah *Pre Project Selling* atau pemasaran produk properti sebelum dibangun (sistem inden) dan *Pre Project Selling* merupakan hal yang lazim dalam perusahaan properti sehingga tidak perlu ada izin kepada siapapun. Padahal informasi dasar tentang legalitas atau perizinan yang harusnya dikuasai oleh pengembang merupakan hal yang sangat penting

⁵*Ibid*, Hlm. 100

bagi pembeli. Menurut Sudaryatmo, ada beberapa perizinan yang semestinya diketahui pembeli saat pengembang memasarkan produk properti, diantaranya nomor sertifikat tanah dari Badan Pertanahan Nasional yang bertujuan untuk memastikan bahwa pengembang secara fisik dan legal sudah menguasai lokasi tanah yang akan dibangun.⁶

Sistem *Pre Project Selling* ini sebetulnya bisa menjadi persoalan yang serius bagi pembeli apabila dari pihak pengembang (*developer*) yang bersangkutan itu tidak bertanggung jawab misalnya dalam hal pembayaran uang muka yang sudah terlanjur dibayarkan sedangkan proyek tidak ada kejelasan sama sekali mengenai kapan pembangunan dimulai dan diakhiri. Sehingga hal tersebut tentunya sangat menentukan nasib pembeli mengenai haknya dalam mendapatkan sesuatu atau benda yang sesuai dengan apa yang sudah dibuat dalam perjanjian secara tertulis dengan bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat sepihak dan secara baku oleh pengembang yang seringkali pembeli tak dilibatkan dan hanya terima beres untuk ditandatangani sehingga pembeli berada dalam posisi lemah.⁷ Oleh karena itu pentingnya tanggung jawab dari pihak *developer* yang bersangkutan atas penjualan satuan unit apartemen sangat dibutuhkan terhadap pembeli apabila *developer* lalai menjalankan kewajibannya dalam perjanjian jual beli dengan sistem *Pre Project Selling*. Namun untuk sistem *Pre Project Selling* sendiri memang belum

⁶ Suhendra, *Dimana Hak Konsumen dalam Polemik Perizinan Meikarta*, terdapat dalam <https://tirto.id/di-mana-hak-konsumen-dalam-polemik-perizinan-meikarta-ctLE> diakses tanggal 11 November 2017 Pukul 14.20 WIB

⁷*Ibid*

ada peraturan hukumnya khususnya dalam mengatur tanggung jawab *developer* dalam perjanjian jual beli satuan unit apartemen.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk menganalisis tentang bagaimana tanggung jawab *developer* dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling* antara pihak pengembang (*developer*) dengan konsumen. Oleh sebab itu penulis mengambil judul tentang **“TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (*DEVELOPER*) DALAM PENJUALAN SATUAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA SECARA *PRE PROJECT SELLING*”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, dalam penelitian ini secara khusus, pokok-pokok permasalahan yang ingin dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling* ?
2. Lantas, bagaimanakah tanggung jawab pihak pengembang (*developer*) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling* ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji keabsahan perjanjian pengikatan jual beli satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling*.

2. Untuk mengetahui tanggung jawab pihak pengembang (*developer*) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling*.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam tujuan penelitian, maka manfaat yang dapat diberikan adalah :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi pengembangan ilmu pengetahuan mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling*.
- b. Memberikan kontribusi pengembangan pengetahuan mengenai tanggung jawab bagi pengembang (*developer*) dalam penjualan satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling*, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Manfaat Praktis

- a. Agar masyarakat khususnya pengembang (*developer*) mengetahui akan tanggung jawabnya dalam melakukan penjualan satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling* sehingga dikemudian hari dapat mengantisipasi dan terhindar dari kerugian yang akan terjadi.

E. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian ini timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut atau perikatan.⁸

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁹ Dari pengertian perjanjian pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diuraikan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah :

- a. Suatu perbuatan
- b. Ada dua orang/lebih
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Pengertian perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁰

⁸ Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Jakarta, 2012, Hlm. 8

⁹ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*: CV Mandar Maju, Bandung, 2000, Hlm. 4

R. Subekti menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu timbulah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan.¹¹

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian.¹²

Untuk sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

a. Sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.¹³

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Untuk membuat suatu perjanjian para pihak harus cakap.

Cakap disini menurut hukum adalah seseorang yang memiliki

¹¹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2004, Hlm. 74

¹² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1985, Hlm. 138

¹³ Mariam Darius Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, Hlm. 27

kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum.¹⁴ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menentukan siapa saja pihak yang tidak cakap, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang berada di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.¹⁵

c. Suatu hal tertentu

Hal tertentu maksudnya adalah objek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.¹⁶ Prof. Subekti S.H., menyatakan bahwa mengenai hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.¹⁷

d. Suatu sebab yang halal.

Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁸ Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang disini adalah undang-undang yang bersifat melindungi

¹⁴ Akhmad Budi Cahyono dkk, *Mengenal Hukum Perdata*, CV Gitama Jaya, Jakarta, 2008, Hlm. 130

¹⁵ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁶ Akhmad Budi Cahyono dkk, *Op Cit*, Hlm. 131

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1987, Hlm. 19

¹⁸ Akhmad Budi Cahyono dkk, *Op Cit*, Hlm. 132

kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.¹⁹

2. Tinjauan Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.²⁰

Perjanjian jual-beli adalah perjanjian tukar-menukar pada mana salah satu prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian tukar-menukar uang berhadapan dengan uang dan barang berhadapan dengan barang. Pada perjanjian jual-beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas baik barang (benda) yang berwujud maupun tidak berwujud.²¹

Wujud dari hukum jual-beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pihak-pihak, yang saling berjanji, yaitu penjual dan pembeli. Penyerahan yang dimaksud ialah penyerahan barang oleh penjual untuk menjadi kekuasaan dan kepemilikan dari pembeli. Dalam jual-beli, kewajiban penjual adalah untuk menyerahkan barang kepada pembeli. Dengan adanya perjanjian jual-

¹⁹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Ctk. Kedua, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, Hlm. 99

²⁰ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²¹ Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982, Hlm. 1

beli maka hak milik dari benda yang di jual belum pindah hak miliknya kepada si pembeli. Pemindahan hak milik baru akan terjadi apabila barang yang dimaksud telah diberikan ke tangan pembeli. Maka selama penyerahan belum terjadi, hak-hak milik barang tersebut masih berada dalam kekuasaan pemilik/penjual. Tujuan utama dari jual-beli adalah memindahkan hak milik atas suatu barang dari seseorang tertentu kepada orang lain.²²

Perjanjian jual-beli dan perjanjian pada umumnya menurut sistem *Burgerlijk Wetboek* adalah konsensuil yang ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “*Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*”.²³ Dalam sistem tersebut berlaku asas yang dinamakan konsensualitas. Asas konsensualitas adalah bahwa pada dasarnya perjanjian itu timbul karena kesepakatan dan sudah ada sejak tercapai kata sepakat. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dan karena itu tidak diperlukan suatu formalitas.²⁴

Selain bersifat konsensuil, perjanjian jual beli juga bersifat obligatoir dimana dengan adanya jual beli tersebut belum memindahkan hak milik dari benda yang menjadi objek jual-beli,

²² Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm. 1-2

²³ Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁴ Hartono Soerjopratiknyo, *Op Cit*, Hlm. 3

perjanjian itu hanya meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, yakni meletakkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya kepada pembeli. Jadi, hak milik atas barang yang dijual tersebut tidak berpindah dari penjual kepada pembeli selama penyerahan belum dilakukan.²⁵

a. Hak dan Kewajiban Pihak Penjual

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUHPerdara) dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual-beli (Pasal 1474 KUHPerdara), penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk :²⁶

- 1) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
- 2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli;
- 3) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut. Dalam Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa, sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian.

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1987, Hlm. 80

²⁶ Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm. 127

Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya.

Bahwa dalam perjanjian jual-beli, penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun, namun ada pembatasannya, yaitu :

- 1) Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatannya yang telah dilakukan olehnya, semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal.²⁷
- 2) Si penjual dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya.²⁸

Selain adanya kewajiban, penjual pun memiliki hak yang meliputi :

- 1) Hak menyatakan batal demi hukum, apabila pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian terhadap barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah tanpa memberi peringatan

²⁷ Pasal 1494 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁸ Pasal 1495 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

terlebih dahulu kepada pihak pembeli, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual.²⁹

- 2) Penjual berhak untuk tidak menyerahkan barang yang dijualnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.³⁰

b. Hak dan Kewajiban Pihak Pembeli

Kewajiban utama pihak pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerdato adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.³¹ Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.³² Menurut Pasal 1515 KUHPerdato, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan.

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut Pasal 1459 KUHPerdato merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut.³³

²⁹ Pasal 1518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁰ Pasal 1478 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³¹ Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³² *Ibid*

³³ Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

3. Tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti perjanjian pada umumnya, bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) agar dapat dikatakan berlaku secara sah maka harus memenuhi syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian yang dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi³⁴ :

- a. Sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni.³⁵ PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. AJB ini merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.³⁶

PPJB merupakan perjanjian standar yang umumnya dibuat oleh pengembang. Mengingat yang membuat PPJB adalah pengembang,

³⁴ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁵ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, 2000, Hlm. 78

³⁶ Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tentunya ada kecenderungan faktor subyektif yang lebih menguntungkan pengembang dan dapat merugikan pembeli. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Banyak informasi yang tidak diberikan secara terbuka pada saat proses PPJB, misalnya terkait status kepemilikan tanah, spesifikasi bangunan, bagaimana jika terjadi keterlambatan penyerahan dan pelanggaran hak-hak kolektif pembeli yang dilakukan oleh pihak pengembang, misalnya terkait lahan parkir, taman, serta fasilitas-fasilitas lain yang diperjanjikan.³⁷

Kepmenpera Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah memuat beberapa aturan antara penjual atau pengembang perumahan (*developer*) dengan pembeli/konsumen perumahan, yaitu :

- a. Kewajiban penjual;
- b. Jaminan penjual;
- c. Kewajiban pembeli;
- d. Serah terima bangunan;
- e. Pemeliharaan bangunan;
- f. Penggunaan bangunan;
- g. Pengalihan hak;
- h. Ketentuan pembatalan pengikatan;
- i. Akta jual beli;

³⁷ Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling", *Jurnal Yuridika*, Universitas Airlangga, Edisi No. 1 Vol. 32, 2017, Hlm 86-87

4. Tinjauan Rumah Susun

Landasan hukum dari pembangunan rumah susun atau apartemen ini adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun j.o. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dianggap sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum saat ini.

Undang-Undang Rumah Susun ini menyatakan bahwa 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.³⁸

Rumah susun memiliki ciri khas sendiri dari pemukiman lainnya, dikarenakan rumah susun berdiri di atas tanah bersama. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun yang ditetapkan batas-batasnya dalam persyaratan izin bangunan.³⁹

Rumah susun dibagi ke dalam 4 (empat) jenis, yaitu :

³⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

³⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, Hlm. 92

a. Rumah Susun Umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

b. Rumah Susun Khusus

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

c. Rumah Susun Negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

d. Rumah Susun Komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan khususnya bagi developer atau pengembang. Pendanaan untuk rumah susun komersial sendiri berasal dari para investor.⁴⁰

Menurut Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, atau hak pengelolaan. Untuk tanah dengan hak pengelolaan, undang-undang memberikan pengaturan khusus yaitu bahwa penyelenggara pembangunan wajib

⁴⁰ Falah Meydiandra dan Indri Fogar Susilowati, "Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun di Apartemen Metropolis Surabaya", *Jurnal Novum*, Edisi No. 2 Vol. 3, Universitas Negeri Surabaya, 2017, Hlm. 2

menyelesaikan status hak guna bangunan di atas tanah tersebut sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.⁴¹

5. Tinjauan Pengembang (*Developer*)

Pihak yang melakukan pembangunan rumah susun disebut pelaku pembangunan rumah susun atau yang cukup disebut pelaku pembangunan. Pelaku pembangunan menurut Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah *“setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”*. Yang dimaksud dengan setiap orang dalam pembahasan ini adalah orang perseorangan atau badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.⁴²

Pengertian Perusahaan Pembangunan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.⁴³

⁴¹Karya Ilmiah *“Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Apartemen (Satuan Rumah Susun)”* terdapat dalam <http://mhum.narotama.ac.id/resume-skripsi/PDF> diakses tanggal 26 November 2017 Pukul 14:52 WIB

⁴²<http://www.jurnalhukum.com/pembangunan-rumah-susun/> diakses tanggal 3 Desember 2017 Pukul 17.00 WIB

⁴³ Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 PP Nomor 4 Tahun 1988 bahwa sebelum memulai pengerjaan pembangunan Rumah Susun, pengembang harus memperoleh dahulu IMB, serta memintakan pengesahan atas pertelaan dari Pemerintah Daerah. Pertelaan, yang dibuat oleh pengembang yang menunjukkan batasan yang jelas dari Satuan Rumah Susun secara vertikal dan horizontal harus ada sebagai bagian dari gambar rencana arsitektur menjadi salah satu persyaratan yang harus dilampirkan pada waktu pengembang mengajukan permohonan IMB Rumah Susun.

Untuk penjualan rumah susun, developer harus menempuh langkah-langkah tertentu, yaitu :

- a. Areal tanah untuk pembangunan kondominium telah dikuasai secara sah dengan hak guna bangunan atau hak lain;
- b. Bangunan kondominium yang telah selesai dibangun telah memenuhi syarat teknis dan administratif dari pemerintah daerah setempat;
- c. Telah dibuat akta pemisahan yang memuat pertelaan setiap satuan rumah susun dan penetapan nilai perbandingan proporsional yang telah disahkan pemerintah daerah;
- d. Akta pemisahan yang telah disahkan pemerintah daerah didaftarkan di kantor pertanahan disertai sertifikat hak guna bangunan atas tanah bersama dan izin layak huni;

- e. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni telah disetujui oleh pemerintah daerah;
- f. Sertifikat satuan rumah susun telah diterbitkan oleh kantor pertanahan atas nama developer.⁴⁴

Biasanya pihak developer mengadakan kegiatan yang disebut pemasaran pendahuluan dengan membuat satu atau beberapa unit percontohan. Bisa pula pihak developer hanya membuat gambar rumah susun yang akan dibangun kemudian pendaftaran pemesanan.⁴⁵

6. Tinjauan tentang Tanggung Jawab

Tanggung jawab (*Product Liability*) dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk, dari orang atau badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut.

Tanggung jawab (*Product Liability*) tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting bagi pengembang dalam penjualan satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling* terhadap pembeli. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :

⁴⁴ Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004, Hlm. 57

⁴⁵ *Ibid*

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of Liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, di mana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict Liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan, dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada

pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.⁴⁶

7. Tinjauan tentang *Pre Project Selling*

Strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para pengembang. Biasanya rumah susun yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah rumah susun saja, perizinan yang diwajibkan belum tuntas diurus, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya berada dimana. Strategi pemasaran rumah susun seperti ini dalam praktik dikenal dengan istilah *Pre Project Selling*.⁴⁷

F. Defnisi Operasional

1. Tanggung jawab didefinisikan sebagai suatu sikap kesediaan dari orang atau badan untuk menanggung segala sesuatu yang dihasilkan yaitu berupa suatu produk, dari orang atau badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut.
2. Meikarta adalah sebuah nama apartemen yang dibangun di kawasan Cikarang, Kabupaten Bekasi

⁴⁶ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2000, Hlm.

⁴⁷ Yohanes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Universitas Airlangga Surabaya, 1996, Hlm. 13

3. *Pre project selling* adalah strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun.

G. Orisinalitas Penelitian

Penelitian hukum dengan judul “Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling*” ini bukanlah plagiasi dari hasil karya peneliti lain, karena hasil dari penelitian hukum ini diperoleh melalui suatu penelitian hukum yang dilakukan sendiri oleh penulis. Ada beberapa penelitian hukum tentang tanggung jawab pengembang dalam penjualan satuan unit apartemen secara *pre project selling*, yaitu :

1. Muhammad Pratomo A, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan judul *Tanggung Jawab Pengembang Apartemen dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen secara Pre Project Selling (Studi Kasus Gagal Serah Apartemen M-Icon)* ditinjau dari sudut tanggung jawab dan perlindungan hukum terhadap pembeli. Rumusan masalah yang diangkat adalah bagaimana tanggung jawab pengembang apartemen dalam penjualan satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling* dan bagaimana perlindungan terhadap pembeli satuan rumah susun. Hasil penelitiannya adalah :
 - a) Pengembang Apartemen M-Icon, telah terbukti bertindak merugikan bagi pihak pembeli apartemen M-Icon karena melakukan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu

dengan melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan tidak memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- b) Berdasarkan Pasal 1365, 1366, 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembeli apartemen M-Icon dapat menuntut PT Graha Anggoro Jaya, selaku pemilik brand *Majestic Land*, untuk bertanggung jawab memberikan ganti rugi.

H. Metode Penelitian

Di dalam memperoleh, mengumpulkan, serta menganalisa setiap bahan hukum maupun informasi yang sifatnya ilmiah, diperlukan metode agar karya tulis mempunyai susunan yang sistematis dan konsisten.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual yaitu mengkaji rumusan masalah dengan Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan perundang-perundangan yang terkait dengan permasalahan (isu hukum) dan berbagai referensi mengenai perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli, *pre project selling*, tanggung jawab pengembang (*developer*).

3. Objek Penelitian

- a. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling*

- b. Tanggung jawab pengembang (developer) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling*.

4. Sumber Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian dengan mengumpulkan dan menghimpun data serta mengkaji berbagai sumber data yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat secara yuridis. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan antara lain :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- 4) SK Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
- 5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, misalnya buku, jurnal, hasil penelitian dan sebagainya.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier, bahan pelengkap seperti, kamus, dan ensiklopedia.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini yakni dengan menggunakan studi kepustakaan, yaitu teknik mengumpulkan literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian ini, kemudian dianalisis dan diambil kesimpulannya.

6. Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif yang meliputi kegiatan pengklasifikasian bahan hukum, *editing*, penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi, dan pengambilan kesimpulan.

7. Kerangka Skripsi

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam proses gambaran hasil skripsi ini, maka disusun kerangka penelitian dalam bentuk bab-bab skripsi secara sistematis, serta memuat alasan-alasan logis yang ditulis dalam bab-bab dan keterkaitan antara satu bab dengan bab yang lain, yakni sebagai berikut :

- BAB I** Bab ini mengandung pendahuluan yang merupakan Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penelitian.
- BAB II** Bab ini menjelaskan tentang tinjauan umum mengenai perjanjian, rumah susun, penjualan dan kepemilikan rumah susun, wanprestasi serta perbuatan melawan hukum.
- BAB III** Bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis serta pembahasannya sesuai dengan masalah yang diangkat oleh penulis.
- BAB IV** Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran, yang dapat dijadikan sebagai masukan terkait tanggung jawab developer dalam penjualan satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling* terhadap pembeli.

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, RUMAH SUSUN,
PENJUALAN DAN PEMILIKAN RUMAH SUSUN, WAN PRESTASI
SERTA PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

A. Perjanjian pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian ini timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut atau perikatan.⁴⁸

Pengertian perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴⁹

Menurut KRMT Tirtidiningrat, S.H. perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.⁵⁰

⁴⁸ Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Jakarta, 2012, Hlm. 8

⁴⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*: CV Mandar Maju, Bandung, 2000, Hlm. 4

⁵⁰ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Ombat, Yogyakarta, 2013, Hlm. 2

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”.⁵¹ Dari pengertian perjanjian pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diuraikan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah :

- d. Suatu perbuatan
- e. Ada dua orang/lebih
- f. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

R. Subekti menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu timbulah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan.⁵²

2. Unsur-Unsur dalam Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam Perjanjian :⁵³

a. Unsur *Esensialia* dalam Perjanjian

Unsur *Esensialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih

⁵¹ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵² Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditasi pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2004, Hlm. 74

⁵³ Kartini Muljadi et.al., *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, Hlm. 84

pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *Esensialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli dibedakan dari perjanjian tukar menukar, karena jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata adalah :

“suatu perjanjian engan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”,⁵⁴

Sedangkan tukar menukar menurut Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum perdata adalah :

“suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”.⁵⁵

Dengan rumusan Pasal 1457 dan Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat kita ketahui bahwa jual beli dibedakan dari tukar menukar dalam wujud pembayaran harga. Jadi jelas bahwa unsur *Esensialia* adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak.⁵⁶

⁵⁴ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁵ Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁶ Kartini Muljadi, *Op Cit*, Hlm. 85-86

b. Unsur *Naturalia* dalam Perjanjian

Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak. Bagian ini merupakan sifat alami (*natuur*) perjanjian secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti penjual wajib menjamin bahwa barang tidak ada cacat (*vrijwaring*).⁵⁷ Contoh lainnya, berdasarkan ketentuan Kitab- Undang-Undang Hukum Perdata, penjual wajib menanggung biaya penyerahan. Ketentuan ini berdasar kesepakatan dapat dikesampingkan para pihak.⁵⁸

c. Unsur *Aksidentalialia* dalam Perjanjian

Unsur *accidentalialia* adalah unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak. Misalnya, di dalam suatu perjanjian jual-beli tanah, ditentukan bahwa jual-beli ini tidak meliputi pohon atau tanaman yang berada di atasnya.⁵⁹

3. Asas-asas dalam Hukum Perjanjian

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi : “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*”

⁵⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, Hlm. 67

⁵⁸ Pasal 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁹ Prof. Ridwan Khairandy, *Loc Cit.*

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :⁶⁰

- a) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- b) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- c) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- d) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- e) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- f) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional.

2) Asas Konsensualisme

Bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*concensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas, tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil tetapi cukup melalui konsensus belaka.⁶¹

Asas konsensualisme tidak mensyaratkan suatu kontrak harus dibuat dalam bentuk yang tertulis, kecuali beberapa bentuk dari kontrak yang harus dibuat dalam bentuk tertulis, sebagai contohnya adalah kontrak perdamaian, kontrak pertanggungan dan kontrak hibah.⁶²

⁶⁰ Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis Contract Drafting*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hlm. 15-16

⁶¹ Evi Ariyani, *Op Cit*, Hlm. 12

⁶² *Ibid*

3) Asas Kepastian Hukum

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tersebut sebagaimana menghormati Undang-Undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.⁶³

4) Asas Iktikad Baik

Tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi : “*Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik*”. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

⁶³ Hasanuddin Rahman, *Op Cit*, Hlm. 21

Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh iktikad baik, kepatutan dan kepatantasan. Bukannya iktikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.⁶⁴

Pembatasan terhadap asas iktikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas iktikad baik ini diartikan dalam dua pengertian:⁶⁵

- a) Asas iktikad baik dalam pengertian subjektif, iktikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak.
- b) Asas iktikad baik dalam pengertian objektif, yaitu iktikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.

4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

a. Syarat Sah Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-

⁶⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, Hlm. 374

⁶⁵ *Ibid*, Hlm. 375

Undang Hukum Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu pokok persoalan tertentu; (4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :

- 1) Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan
- 2) Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).⁶⁶

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.⁶⁷

a) Syarat Subyektif

- 1) Sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam

⁶⁶ Kartini Muljadi et.al., *Op Cit*, Hlm. 93-94

⁶⁷ *Ibid*, Hlm. 94

perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.⁶⁸

Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kesesuaian kehendak antara dua saja belum melahirkan perjanjian, karena kehendak tersebut harus dinyatakan, harus nyata bagi pihak yang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain. Apabila pihak yang lain tersebut telah menyatakan menerima atau menyetujuinya, maka timbullah kata sepakat.⁶⁹

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat kehendak atau kata sepakat tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut, yaitu adanya paksaan (*dwang*), adanya kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*), dan adanya penipuan (*bedrog*), dan dalam perkembangan lebih lanjut, dikenal pula cacat kehendak yang lain, yakni penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁷⁰

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Untuk membuat suatu perjanjian para pihak harus cakap.

Cakap disini menurut hukum adalah seseorang yang memiliki

⁶⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang timbul dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm 164

⁶⁹ R.M. Panggabean, "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 4 Vol. 17, Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, 2010, Hlm. 5

⁷⁰ J. Satrio, *Op Cit*, Hlm. 268

kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menentukan siapa saja pihak yang tidak cakap, yaitu :

- a) Orang-orang yang belum dewasa;
- b) Mereka yang berada di bawah pengampuan;
- c) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

b) Syarat Obyektif

1) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu atau adanya obyek perjanjian yaitu prestasi (pokok perjanjian. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi dapat berupa perbuatan positif atau perbuatan yang negatif, artinya prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan dan dapat dinilai dengan uang.⁷¹ Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1332 KUHPerdata yaitu bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi obyek perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdata bahwa barang yang diperjanjikan paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Pasal

⁷¹ Evi Ariyani, *Op Cit*, Hlm. 8-9

1334 KUHPerdota menetapkan bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Yang tidak diperbolehkan adalah memperjanjikan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka.

2) Suatu sebab yang halal.

Menurut Pasal 1337 KUHPerdota bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.⁷²

Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan dengan ketertiban umum. J. Satrio memaknai ketertiban umum sebagai hal-hal yang berkaitan dengan masalah kepentingan umum, keamanan negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dapat dikatakan berkaitan masalah ketatanegaraan.⁷³

B. Rumah Susun

1. Pengertian Rumah Susun

Di Barat, seperti Amerika Serikat rumah susun ini biasa disebut *apartement*, tetapi di Belanda biasa disebut *flat*. Mereka umumnya

⁷² Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷³ J. Satrio, *Op Cit*, Hlm 127

menggunakan istilah yang sama, baik untuk rumah susun yang dihuni oleh lapisan masyarakat kelas atas, menengah, maupun bawah.⁷⁴

Di Indonesia ada kecenderungan bahwa istilah rumah susun digunakan oleh penghuni lapisan masyarakat bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana. Sedangkan rumah susun bagi penghuni lapisan masyarakat atas, dengan sarana yang mewah dan modern sering disebut *apartemen*.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa 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.⁷⁵

Pengertian bagian bersama dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.⁷⁶ Pengertian benda bersama, dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun,

⁷⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm.

⁷⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁷⁶ Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.⁷⁷ Tentang tanah bersama dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah sebidang tanah atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.⁷⁸

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan empat jenis rumah susun, yaitu :⁷⁹

e. Rumah Susun Umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

f. Rumah Susun Khusus

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

g. Rumah Susun Negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

⁷⁷ Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁷⁸ Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁷⁹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, Hlm.

h. Rumah Susun Komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan khususnya bagi developer atau pengembang. Pendanaan untuk rumah susun komersial sendiri berasal dari para investor.⁸⁰

2. Asas-asas Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun di Indonesia berlandaskan pada :⁸¹

a. Asas Kesejahteraan Umum

Dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud bahwa pembangunan rumah susun dilakukan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.

b. Asas Keadilan dan Pemerataan

Asas ini memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak.

⁸⁰ Falah Meydiandra dan Indri Fogar Susilowati, "Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun di Apartemen Metropolis Surabaya", *Jurnal Novum*, Edisi No. 2 Vol. 3, Universitas Negeri Surabaya, 2017, Hlm. 2

⁸¹ *Ibid*, Hlm. 157

c. Asas Keserasian dan Keseimbangan dalam Peri Kehidupan

Asas ini mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.

3. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Yang melaksanakan pembangunan rumah susun disebut pelaku pembangunan rumah susun. Pelaku pembangunan rumah susun adalah setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman. Yang dimaksud orang adalah orang perorangan atau badan hukum. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman.⁸²

Pelaku pembangunan rumah susun dapat berupa perorangan atau badan hukum, yaitu :⁸³

- a) Perorangan Warga Negara Indonesia
- b) Perorangan Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
- c) Badan Usaha Swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT)
- d) Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum
Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)
- e) Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota

⁸² Urip Santoso, *Op Cit*, Hlm. 411

⁸³ *Ibid*, Hlm. 413

f) Lembaga Negara, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Badan Otorita

Hendaknya perlu diingat ketentuan Permendagri No. 5 tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan bahwa :⁸⁴

“Badan penyelenggara pembangunan perumahan harus berbentuk badan hukum yang didirikan di Indonesia, berkedudukan di Indonesia. Jika badan tersebut bermodal asing, harus berbentuk suatu perusahaan campuran atau patungan (*joint venture*) dengan modal nasional, sesuai dengan kebijaksanaan penanaman modal”.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan pelaksanaan pembangunan rumah susun, yaitu :

- a) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab Pemerintah.
- b) Pembangunan rumah susun umum yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
- c) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat dilaksanakan oleh badan nirlaba dan badan usaha.
- d) Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang.

⁸⁴ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004, Hlm. 23

4. Kewajiban Penyelenggara Pembangunan dalam Pembangunan Rumah Susun

Penyelenggara pembangunan bangunan sistem rumah susun menurut ketentuan Pasal 25 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mempunyai kewajiban sebagai berikut

“Memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horisontal dengan akta pemisahan. Dengan demikian, akta pemisahan rumah susun menjadi tanda bukti pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.⁸⁵

Dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ditetapkan bahwa pelaku pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).⁸⁶ Yang dimaksud dengan laik fungsi adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rumah susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB).⁸⁷

⁸⁵ Imam Kuswahyono, *Ibid*, Hlm. 38

⁸⁶ Urip Santoso, *Ibid*, Hlm. 416

⁸⁷ *Ibid*, Hlm. 417

Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Kewajiban tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.⁸⁸

5. Tanah Tempat Pembangunan Rumah Susun

Menurut Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah:

a) Hak Milik

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Milik adalah warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.⁸⁹

b) Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).⁹⁰

c) Hak Pakai atas tanah negara

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara adalah warga negara Indonesia,

⁸⁸*Ibid*, Hlm. 416

⁸⁹*Ibid*, Hlm. 412

⁹⁰*Ibid*

orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Otorita, badan keagamaan, badan sosial, badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).⁹¹

d) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).⁹²

Sebagai ketentuan lain yang secara khusus menentukan untuk melindungi kepentingan para pembeli satuan rumah susun (SRS), maka pengembang (*developer*) harus menyelesaikan status hak guna bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) itu. Sebelum itu tidak boleh menjual satuan rumah susun yang telah selesai dibangun. Artinya pengembang (*developer*) harus menyelesaikan status tanah dari HPL menjadi HGB, baru dapat menjual satuan rumah susun.⁹³

C. Penjualan dan Pemilikan Satuan Rumah Susun

1. Penjualan Satuan Rumah Susun

Pelaku pembangunan rumah susun dapat menjual satuan rumah susun kepada masyarakat melalui dua cara, yaitu :

⁹¹ *Ibid*

⁹² *Ibid*

⁹³ Imam Kuswahyono, *Op Cit*, Hlm. 24

- a) Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan rumah susun sekurang-kurangnya harus memiliki :⁹⁴

- 1) Kepastian peruntukkan ruang;
- 2) Kepastian hak atas tanah;
- 3) Kepastian status penguasaan rumah susun;
- 4) Perizinan pembangunan rumah susun;
- 5) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Proses jual-beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris.⁹⁵

R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga.⁹⁶ Perjanjian

⁹⁴ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, Hlm. 428

⁹⁵ *Ibid*

⁹⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, dikutip dari Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan", *Jurnal Arena Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 9, Badan Pertanahan Nasional Mataram, 2016, Hlm. 205

Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan antara pengembang (*developer*) perumahan dan calon pembeli akan melakukan jual beli rumah beserta hak atas tanahnya.⁹⁷ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dibuktikan dengan akta notaris yang berwenang untuk membuat perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :⁹⁸

- 1) Status kepemilikan tanah;
- 2) Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 3) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- 4) Keterbangunan paling sedikit 20%; dan
- 5) Hal yang diperjanjikan.

Pihak-pihak yang terkait dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu :⁹⁹

1. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Penyelenggara pembangunan rumah susun adalah warga negara Indonesia, Perseroan Terbatas (PT), dan Perum Perumnas yang menyelenggarakan pembangunan rumah susun.

2. Pembeli Rumah

Pembeli rumah adalah orang atau badan hukum yang membeli rumah susun yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan rumah susun.

⁹⁷Urip Santoso, *Op Cit*, Hlm. 239

⁹⁸Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁹⁹Urip Santoso, *Op Cit*, Hlm. 243

3. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk akta.

Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh para pihak ini tentunya melahirkan hak dan kewajiban baik bagi penjual maupun pembeli, yaitu :

1. Hak Penyelenggara Pembangunan, antara lain :¹⁰⁰
 - a. Mendapatkan izin usaha dalam bidang pembangunan perumahan sepanjang semua persyaratan dipenuhi;
 - b. Mendapatkan hak atas tanah dari Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sepanjang semua persyaratan dipenuhi;
 - c. Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sepanjang semua persyaratan dipenuhi;
 - d. Memasarkan rumah yang akan dibangunnya melalui media promosi;
 - e. Mendapatkan sejumlah uang sebagai pembayaran harga penjualan rumah susun;
 - f. Mendapatkan sejumlah uang sebagai angsuran penjualan rumah;
 - g. Mendapatkan sejumlah uang sebagai bunga penjualan rumah;

¹⁰⁰*Ibid*, Hlm. 244

- h. Mengenaikan denda kepada pembeli apabila pembeli melalaikan kewajiban; dan
 - i. Membatalkan perjanjian secara sepihak apabila pembeli rumah tidak membayar angsuran dalam sekian bulan secara berturut-turut sebagaimana yang diperjanjikan.
2. Kewajiban Penyelenggara Pembangunan, antara lain :¹⁰¹
- a. Memiliki izin usaha di bidang pembangunan perumahan;
 - b. Memiliki atau menguasai hak atas tanah;
 - c. Menyelesaikan sertifikat hak atas tanah;
 - d. Melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - e. Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - f. Membangun perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
 - g. Menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - h. Menjamin bahwa hak atas tanah dan bangunan rumah yang dibangunnya tidak berada dalam keadaan sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang;
 - i. Menyelesaikan pembangunan perumahan dan menyerahkan kepada pembeli dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak dengan berita acara penyerahan; dan

¹⁰¹ *Ibid*, Hlm 244-245

- j. Membuat akta jual beli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang apabila harga hak atas tanah beserta bangunan rumah di atasnya dibayar lunas oleh pembeli.

3. Hak Pembeli, antara lain :¹⁰²

- a. Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan rumah susun yang dibelinya;
- b. Mendapatkan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- c. Mendapatkan rumah susun yang dibelinya pada waktu yang telah disepakati dengan penyelenggara pembangunan;
- d. Mendapatkan jaminan bahwa hak atas tanah dan bangunan rumah susun yang dibelinya tidak berada dalam keadaan bersengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang;
- e. Mengangsur harga pembelian rumah susun yang besarnya atas dasar kesepakatan dengan penyelenggara pembangunan;
- f. Membayar lunas bebas pajak dan beban bea;
- g. Menggunakan hak atas tanah dan bangunan rumah susun untuk fungsi rumah tempat tinggal;
- h. Mendapatkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang terdiri dari :
 - 1) Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah;
 - 2) Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;

¹⁰²*Ibid*, Hlm. 245

3) Pertelaan mengenai besarnya hak bersama;

Kesemuanya merupakan satu kesatuan tak terpisahkan

4. Kewajiban Pembeli¹⁰³

- a. Menyatakan bahwa calon pembeli telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
- b. Setiap calon pembeli setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;
- c. Yang menjadi tanggung jawab calon pembeli meliputi :
 - 1) Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan
 - 2) Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
 - 3) Biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya

¹⁰³ Bagian III Nomor 5 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;

d. Setelah akta jual-beli ditandatangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat :

1) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual.

2) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notari/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.

e. Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, calon pembeli tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangun perumahan dan permukiman.

b) Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Proses jual-beli satuan rumah susun yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.¹⁰⁴

Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan notaris untuk Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) satuan rumah susun sebagai bukti peralihan hak atas tanah beserta bangunan rumahnya dari pengembang (*developer*) kepada pembeli rumah.¹⁰⁵

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan ada dua macam sertifikat yang berkaitan dengan rumah susun, yaitu :

- 1) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)

Berdasarkan tujuan penyelenggaraan rumah susun pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yaitu memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.¹⁰⁶ Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam pemilikan satuan rumah susun tersebut, maka diberikan surat tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah tanda bukti kepemilikan atas

¹⁰⁴ Urip Santoso, *Op Cit*, Hl. 428

¹⁰⁵ *Ibid*

¹⁰⁶ Pasal 3 huruf h Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan.¹⁰⁷

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :¹⁰⁸

- a) Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
- c) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pemilik satuan rumah susun adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah.

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan sebanyak unit pada bangunan rumah susun dan diterbitkan atas nama pemilik satuan rumah susun.

¹⁰⁷ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹⁰⁸ Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) sebagai surat tanda bukti hak mempunyai sifat pembuktian sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.¹⁰⁹

¹⁰⁹ Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2) Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun

Dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa pengertian Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) adalah tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.¹¹⁰

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :¹¹¹

- a) Salinan buku bangunan gedung;
- b) Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- c) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
- d) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung dan sertifikat ini dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta harus didaftarkan di

¹¹⁰ Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹¹¹ Urip Santoso, *Op Cit*, Hlm. 432

kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum apabila Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) ini dijadikan jaminan utang secara fidusia.

D. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Wanprestasi

Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditor.¹¹²

Dalam melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitor tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya. Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasan, yaitu :

- a) Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;
- b) Karena keadaan memaksa (*force majeure, overmacht*), sesuatu yang terjadi di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.¹¹³

Hal tersebut dapat dikatakan bahwa debitor melakukan wanprestasi. Wanprestasi atau cidera janji adalah suatu kondisi dimana debitor tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual). Wanprestasi dapat juga terjadi dimana

¹¹² Ridwan Khairandy, *Op Cit*, Hlm. 277

¹¹³ *Ibid*, Hlm 278

debitor tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam undang-undang.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *wanprestatie*. *Wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan. Jadi, wanprestasi adalah prestasi yang buruk atau jelek. Secara umum artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

2. Bentuk Wanprestasi

Bentuk-bentuk wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, atau tidak sempurna memenuhi prestasi. Tindakan wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian, atau tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).¹¹⁴

a) Tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi

Dalam hal ini debitor sama sekali tidak memberikan prestasinya.

Hal itu bisa disebabkan karena debitor memang tidak mau berprestasi

atau bisa juga disebabkan karena memang kreditor obyektif tidak

¹¹⁴ Sophar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di ASEAN Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, Hlm. 66

mungkin berprestasi lagi atau secara subyektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi.

b) Terlambat berprestasi

Disini debitor berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan. Sebagaimana sudah disebutkan di atas, debitor digolongkan ke dalam kelompok “terlambat berprestasi” kalau objek prestasinya masih berguna bagi kreditor. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau *mora*.

c) Tidak sempurna memenuhi prestasi (keliru berprestasi)

Disini debitor memang dalam pemikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya yang diterima kreditor lain daripada yang diperjanjikan. Jadi dalam kelompok ini penyerahan yang tidak sebagaimana mestinya dalam arti tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

3. Hak pembeli terhadap penjual yang wanprestasi

Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan bahwa apabila pembeli menderita kerugian karena penjual melakukan wanprestasi, maka pembeli memiliki cara untuk melakukan upaya hukum atau hak, yaitu :

- a) Meminta pelaksanaan perjanjian; atau
- b) Meminta ganti rugi; atau

- c) Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi; atau
- d) Dalam perjanjian timbal balik, dapat diminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.¹¹⁵

4. Pernyataan Lalai

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa debitor harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Sehubungan dengan hal ini Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan :

“penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru mulai diwajibkan jika debitor, walaupun telah dinyatakan lalai tetap lalai memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan”

Jadi, maksud berada dalam keadaan lalai adalah peringatan atau pernyataan dari kreditor saat selambat-lambatnya debitor wajib berprestasi. Apabila tenggang waktu tersebut dilampaui, maka debitor ingkar janji (wanprestasi).

5. Ganti rugi

Pasal 1243 KUHPerdata memerinci ganti rugi yang mencakup biaya, kerugian, dan bunga. Biaya adalah semua pengeluaran atau ongkos yang telah secara riil dikeluarkan oleh pihak dalam perjanjian. Kerugian yang

¹¹⁵ Ridwan Khairandy, *Op Cit*, Hlm. 282

dimaksud di sini adalah kerugian yang secara nyata diderita menimpa harta benda kreditor. Kerugian terhadap harta benda tersebut terjadi akibat kelalaian debitor. Adapun yang dimaksud dengan bunga adalah kerugian terhadap hilangnya keuntungan yang diharapkan andai debitor tidak melakukan wanprestasi.

6. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah “perbuatan melawan hukum”, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah “*onrechtmatige daad*” atau dalam bahasan Inggris disebut dengan istilah “*tort*”.¹¹⁶

Kata *tort* itu sendiri memiliki arti yaitu “salah”. Tetapi, khusus di dalam bidang hukum, kata *tort* itu berkembang sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.

Perbuatan melawan hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1365 hingga Pasal 1380. Rumusan Pasal 1365 KUHPerdata adalah

“tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.¹¹⁷

Perbuatan melawan hukum lebih diartikan sebagai sebuah perbuatan ‘melukai’ (*injury*) daripada pelanggaran terhadap kontrak

¹¹⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hlm. 2

¹¹⁷ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(*breach of contract*). Apalagi gugatan perbuatan melawan hukum umumnya tidak didasari dengan adanya hubungan kontraktual.¹¹⁸

a. Bentuk Pertanggungjawaban dalam Hukum Perdata

Pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati disebut wanprestasi dan pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan wanprestasi. Sedangkan pelanggaran terhadap suatu ketentuan undang-undang dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain disebut Perbuatan Melawan Hukum (PMH), pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum.¹¹⁹

Karenanya bentuk pertanggungjawaban dalam hukum perdata dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu pertama, pertanggungjawaban kontraktual, kedua adalah pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum, dan tanggung gugat. Perbedaan antara tanggung jawab kontraktual, tanggung jawab perbuatan melawan hukum, dan tanggung gugat adalah apakah dalam hubungan hukum tersebut terdapat perjanjian atau tidak.¹²⁰

1) Tanggung Jawab Kontraktual

Tanggung jawab kontraktual didasarkan adanya hubungan kontraktual. Hubungan kontraktual adalah hubungan hukum yang

¹¹⁸ Rosa Agustina et.al., *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, Hlm. 3

¹¹⁹ *Ibid*, Hlm. 4

¹²⁰ *Ibid*

dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban terhadap para pihak dalam perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dan karenanya menimbulkan kerugian bagi pihak lain, pihak yang dirugikan tersebut dapat menggugat dengan dalil wanprestasi.¹²¹

2) Tanggung Jawab Perbuatan Melawan Hukum

Tanggung jawab perbuatan melawan hukum hadir untuk melindungi hak-hak seseorang. Hukum dalam perbuatan melawan hukum menggariskan hak-hak dan kewajiban-kewajiban saat seseorang melakukan perbuatan baik kesalahan atau kelalaian atau melukai orang lain dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.¹²²

3) Tanggung Gugat

Istilah tanggung gugat (*liability*) dan tanggung jawab (*responsibility*) seringkali kurang dipertegas makna perbedaannya dalam masyarakat. Untuk membedakan penggunaan *responsibility* dengan *liability*, Goldie menyatakan bahwa istilah *responsibility* digunakan untuk menunjuk pada *duty*, atau menunjuk pada standar pemenuhan suatu peran sosial yang ditetapkan oleh sistem hukum tertentu. Untuk istilah *liability* digunakan untuk menunjuk pada

¹²¹ *Ibid*

¹²² *Ibid*, Hlm. 6

konsekuensi dari suatu kesalahan atau kegagalan untuk melaksanakan suatu kewajiban atau untuk memenuhi suatu standar tertentu yang telah ditetapkan.¹²³

Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa, tanggung jawab dalam arti *liability* diartikan sebagai tanggung gugat yang berasal dari terjemahan *liability/aansprakelijkheid* yang merupakan bentuk spesifik dari tanggung jawab. Tanggung gugat merujuk kepada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu bentuk kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum. Dalam contoh, ia harus membayar ganti kerugian kepada orang atau badan hukum lain karena telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sehingga menimbulkan kerugian bagi orang atau badan hukum lain. Istilah tanggung gugat berada dalam ruang lingkup hukum privat.¹²⁴

J.H. Nieuwenhuis, berpendapat bahwa tanggung gugat merupakan kewajiban untuk menanggung ganti kerugian sebagai akibat pelanggaran norma. Perbuatan melanggar norma tersebut dapat terjadi karena Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau

¹²³ <http://adln.lib.unair.ac.id/files/disk1/532/gdlhub-gdl-s3-2013-sudiarto-26584-9.-bab-i-a.pdf> diakses pada tanggal 22 Februari 2018 Pkl. 10:40 WIB

¹²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2008, Hlm. 258

Wanprestasi.¹²⁵ Lebih jauh, Nieuwenhuis menguraikan bahwa tanggung gugat bertumpu pada dua tiang, yaitu pelanggaran hukum dan kesalahan.

Mengacu kepada pendapat J.H. Nieuwenhuis, maka dapat ditarik satu pemahaman bahwa tanggung gugat itu dapat terjadi karena :¹²⁶

1. Kesalahan yang terjadi disebabkan dengan adanya perjanjian antara para pihak yang merugikan salah satu pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Perbuatan Melawan Hukum). Tanggung gugat semacam inidikenal dengan tanggung gugat berdasarkan unsur kesalahan dalam perkembangannya juga karena pembuktian menjadi tanggung gugat atas dasar praduga tak bersalah.
2. Undang-Undang, maksudnya seseorang atau pihak tertentu itu dinyatakan bertanggung gugat karena kesalahan yang dilakukannya, tetapi ia bertanggung gugat karena ketentuan undang-undang. Tanggung gugat ini dinamakan tanggung gugat risiko.

¹²⁵ J.H. Nieuwenhuis, *Hoofdstukken Verbintenissenrecht*, terjemahan, Universitas Airlangga, Surabaya, 1985, Hlm. 135

¹²⁶ <http://business-law.binus.ac.id/2016/05/31/mempertanyakan-konsepsi-tanggung-gugat/> diakses pada tanggal 22 Februari 2018 Pkl. 5:48 WIB

b. Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur :¹²⁷

1) Perbuatan

Istilah *daad* (perbuatan) dalam Pasal 1365 KUHPerdara memiliki segi positif dan negatif.¹²⁸ Segi positifnya adalah bermakna berbuat sesuatu atau melakukan sesuatu sedangkan segi negatifnya bermakna tidak berbuat sesuatu.

Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif /tidak berniat melakukannya).¹²⁹

2) Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan pada unsur pertama dikatakan memenuhi unsur kedua yaitu melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut :

¹²⁷ *Ibid*, Hlm. 8

¹²⁸ Ridwan Khairandy, *Op Cit*, Hlm. 303

¹²⁹ *Ibid*.

a) Melanggar hak subjektif orang lain

Melanggar hak subjektif orang lain berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Sifat hakikat dari hak subjektif wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memperolehnya demi kepentingannya.¹³⁰

Hak subjektif dapat dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
2. Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.¹³¹

b) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Yang dimaksud dengan suatu tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku adalah suatu tingkah laku yang bertentangan dengan suatu ketentuan undang-undang.¹³²

Yang dimaksud dengan undang-undang disini adalah semua peraturan yang sah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan mempunyai daya ikat keluar.

¹³⁰ Rosa Agustina et.sl., *Loc Cit*

¹³¹ Ridwan Khairandy, *Op Cit*, Hlm. 308

¹³² Rosa Agustina et.al., *Op Cit*, Hlm. 9

c) Bertentangan dengan kesusilaan

Bertentangan dengan kesusilaan diartikan sebagai bertentangan dengan norma-norma sosial atau nilai-nilai moral dalam masyarakat, sepanjang norma tersebut diterima oleh anggota masyarakat sebagai/dalam bentuk peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis.

d) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

Perbuatan yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan, yaitu :¹³³

(1) Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;

(2) Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.¹³⁴

3) Ada kesalahan

Unsur kesalahan ini menekankan pada kombinasi antara kedua unsur di atas di mana perbuatan (yang meliputi kesengajaan atau kelalaian) yang memenuhi unsur-unsur melawan hukum. Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan

¹³³ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1979, Hlm. 82-83

¹³⁴ *Ibid*, Hlm. 8-9

bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah¹³⁵

4) Ada kerugian;

Pasal 1365 KUHPerdara menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti kerugian..¹³⁶kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum meliputi kerugian harta kekayaan atau material dan ideal atau immaterial.¹³⁷

Kerugian material pada umumnya mencakup kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan. Sedangkan kerugian ideal meliputi ketakutan, terkejut, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.

Prinsip ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum ditujukan untuk memulihkan kepada keadaan semula sebelum terjadinya kerugian karena perbuatan melawan hukum. Namun demikian, Buku III KUHPerdara tidak menentukan jenis ganti rugi yang dapat dituntut oleh korban pelaku perbuatan melawan hukum. Namun, Mahkamah Agung melalui yurisprudensinya secara analogi menerapkan ketentuan ganti rugi karena wanprestasi yang

¹³⁵ Rosa Agustina, *Op Cit*, Hlm. 10

¹³⁶ Ridwan Khairandy, *Op Cit*, Hlm. 311

¹³⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, Hlm.

ditentukan Pasal 1243 KUHperdata ke dalam ganti rugi yang dapat dituntut karena perbuatan melawan hukum.¹³⁸

5) Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Dalam hukum perdata ajaran kausalitas digunakan untuk menemukan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan untuk membebaskan tanggung jawab kepada pelaku.¹³⁹

Dalam menentukan adanya hubungan kausal terdapat teori yang dapat digunakan yaitu sistem “dapat dipertanggungjawabkan secara layak” yang dikemukakan oleh Koster. Faktor-faktor yang ada dalam sistem tersebut adalah sebagai berikut :

- a) Sifat kejadian yang menjadi dasar tanggung jawab;
- b) Sifat kerugian
- c) Tingkat kemungkinan timbulnya kerugian yang dapat diduga
- d) Beban seimbang bagi pihak yang dibebani kewajiban untuk membayar ganti kerugian dengan memperhatikan kedudukan finansial pihak yang dirugikan.

¹³⁸ Ridwan Khairandy, *Op cit*, Hlm. 312

¹³⁹ *Ibid*, Hlm. 313

c. Alasan Pembenaar Perbuatan Melawan Hukum

Sifat melawan hukum dapat terhapus dengan adanya unsur pembenaar (*rechtvaardigingsgrond*). Masalah-masalah khusus yang meniadakan sifat melawan hukum yang disebut dasa-dasar pembenaar, selalu mengandung sifat eksepsional dan hanya sebagai pengecualian membenarkan penyimpangan terhadap norma umum yang melarang perbuatan bersangkutan.¹⁴⁰

Dasar-dasar pembenaar dapat dibagi menjadi dua golongan utama yaitu dasar pembenaar yang berasal dari undang-undang dan yang tidak berasal dari undang-undang, antara lain :¹⁴¹

1) Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Keadaan memaksa adalah tekanan dari luar yang tidak tertahankan dan tidak hanya jika ada keadaan yang tidak memungkinkan untuk melawannya (*overmacht* absolut), tetapi juga dalam keadaan dimana orang yang bersangkutan sudah mengusahakan sampai batas dimana ia tidak perlu melawan lebih lanjut (*overmacht* subjektif).

Hal lain yang perlu diperhatikan mengenai keadaan dalam perbuatan melawan hukum selain keadaan memaksa adalah keadaan darurat (*noodtoestand*). Rutten menjelaskan “*noodtoestand*” terjadi, bilamana kewajiban untuk tidak melakukan suatu perbuatan karena

¹⁴⁰*Ibid*, Hlm. 314

¹⁴¹*Ibid*, Hlm. 314-315

adalah sifat melawan hukum, dihapus oleh kewajiban hukum atau kepentingan yang lebih tinggi.¹⁴²

2) Pembelaan Terpaksa (*noodweer*)

Pasal 49 KUHPidana merumuskan, bahwa barang siapa melakukan perbuatan, yang terpaksa dilakukan untuk membela dirinya atau orang lain, untuk membela kehormatan dirinya atau orang lain atau membela harta benda miliknya sendiri atau orang lain terhadap serangan dengan sengaja yang datangnya secara tiba-tiba.¹⁴³

Perbedaan antara pembelaan terpaksa berbeda dengan keadaan darurat sangat jelas. Pembelaan terpaksa, seseorang yang menghadapi serangan dengan sengaja yang datangnya secara tiba-tiba yang tidak dapat dielakkan lagi. Sementara keadaan darurat, serangan yang datang tidak sengaja.¹⁴⁴

3) Peraturan Undang-Undang

Peraturan undang-undang adalah tiap peraturan yang dikeluarkan oleh suatu kekuasaan yang oleh Undang-Undang Dasar atau undang-undang diberikan wewenang untuk membuat peraturan dan yang dibuat berdasarkan kewenangan tersebut.¹⁴⁵

¹⁴² Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, Hlm. 61 dikutip oleh Rosa Agustina et.al., *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, Hlm. 13

¹⁴³ Pasal 49 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

¹⁴⁴ Rosa Agustina et.al., *Op Cit*

¹⁴⁵ Ridwan Khairandy, *Op Cit*, Hlm. 316

4) Perintah Jabatan

Pasal 51 KUHPidana memuat ketentuan bahwa tidaklah dapat dihukum barang siapa yang melakukan perbuatan untuk melaksanakan suatu perintah jabatan yang diberikan oleh penguasa yang berwenang untuk itu. Namun, peniadaan hukuman hanya berlaku jika terpenuhi dua syarat, yaitu :

- a) Bilamana perintah tersebut oleh bawahan secara iktikad baik dianggap sebagai diberikan secara sah, dan
- b) Pelaksanaannya adalah termasuk lingkungan kewajiban pegawai bawahan tersebut.¹⁴⁶

E. Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Hukum Islam

1. Pengertian Akad

Istilah akad berasal dari bahasa Arab yaitu *'Aqada Ya'qidu 'Aqdan* yang berarti perjanjian atau persetujuan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad, ikatan antara ujung sesuatu (dua perkara), baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara abstrak, dari satu atau dua sisi. Atau juga mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain, sehingga

¹⁴⁶*Ibid*

bersambung, kemudian keduanya menjadi satu benda, sambungan, yaitu sambungan yang memegang kedua tepi itu dan mengikatnya.¹⁴⁷

Dalam hal ini akad atau kontrak menurut istilah adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya. Dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa kontrak merupakan kesepakatan bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih melalui ijab dan qabul yang memiliki ikatan hukum bagi semua pihak yang terlibat untuk melaksanakan apa yang menjadi kesepakatan tersebut.

2. Pengertian dan Hukum Jual Beli

Jual beli dalam Hukum Kontrak Islam dikenal istilah *al-bay'*. *Al bay'* berasal dari kata *al buyu'* (jamak, plural) yang secara literal berarti tukar-menukar (*mubahadah*) dan kemudian dimaknai sebagai jual beli. *Al bay'* dimaknai sebagai mengambil sesuatu dan memberikan sesuatu. Seseorang mengambil sesuatu dari penjual yang telah mengulurkan tangannya baik dengan tujuan untuk akad (perjanjian) atau menyerahkan sesuatu yang disepakati harganya.¹⁴⁸

Bay', oleh Ibn Arfa didefinisikan sebagai suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat kewajiban pihak-pihak untuk saling menyerahkannya kekayaan atau barang. Ahli hukum yang lain mendefinisikan *bay'* sebagai

¹⁴⁷Muhammad Aswad, "Asas-Asas Transaksi Keuangan Syariah", *Jurnal Iqtishadia*, Edisi No. 2 Vol. 6, STAIN Tulungagung, 2013, Hlm 346

¹⁴⁸Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, Hlm. 5-6

pertukaran antara suatu komoditas di satu sisi, dan harga di sisi lainnya. Di sini para pihak saling mengalihkan kepemilikan kekayaan atau barang.¹⁴⁹

Jual beli atau *bay'* dalam makna generik adalah penyerahan objek tertentu yang memiliki nilai hukum dalam arti pertukaran sesuatu yang ekuivalen, atau menurut mazhab Sya'fi, penyerahan benda tertentu untuk selamanya yang dipertukarkan dengan harga tertentu. Penyerahan barang tersebut merupakan *consideration* dalam *bay'* (*Tamlīk al 'ayn bil 'iwad*). Akibat hukum dari perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas barang yang dijual dari penjual kepada pembeli. Pertukaran yang ekuivalen adalah antara benda dan harga dalam bentuk uang.¹⁵⁰

3. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur'an dan al-hadits, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275 :¹⁵¹

...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba... (Q.S. al-Baqarah: 275)

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil pemahaman bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hambanya dengan baik dan melarang praktek jual beli yang mengandung riba.¹⁵²

Firman Allah :

¹⁴⁹*Ibid.*

¹⁵⁰*Ibid*, Hlm. 6-7

¹⁵¹ Shobirin, "Jual Beli dalam Pandangan Islam", *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Edisi No. 2 Vol. 3, 2015, Hlm. 242

¹⁵²*Ibid*, Hlm. 243

Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu...(Q.S. al-Baqarah:198)

Said Sabiq mendefinisikan:

“Saling menukar harta dengan harta atas dasar suka sama suka”

Oleh Imam An-Nawawi didefinisikan :

“saling menukar harta dengan harta dalam bentukpemindahan milik”

Dalam definisi di atas ditekankan kepada *“hak milik dan pemilikan”*, sebab ada tukar menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki seperti sewa menyewa.¹⁵³

4. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual-Beli adalah merupakan suatu akad, dan dipandang sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat jual-beli.¹⁵⁴

a) Rukun Jual Beli

Adapun yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual-beli terdiri dari :

- 1) Adanya pihak penjual dan pihak pembeli;
- 2) Adanya uang dan benda; dan
- 3) Adanya lafadz

Dalam suatu perbuatan jual –beli, ketiga rukun ini hendaklah dipenuhi, sebab andai kata salah satu rukun tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan jual-beli.¹⁵⁵

¹⁵³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, Hlm. 114

¹⁵⁴ *Ibid*, Hlm. 118

b) Syarat Sahnya Jual-beli

Agar suatu jual-beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli sah, haruslah dipenuhi syarat-syarat yaitu :¹⁵⁶

- 1) Jual-beli itu terhindar dari cacat seperti cacat seperti barang yang diperjualbelikan tidak jelas, baik jenis, kualitas, maupun kuantitasnya. Begitu juga harga tidak jelas, jual-beli itu mengandung unsur paksaan, penipuan, dan syarat-syarat lain yang mengakibatkan jual-beli rusak.
- 2) Apabila barang yang diperjual-belikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual. Sedangkan barang yang tidak bergerak, dapat dikuasai pembeli setelah surat-menyerat diselesaikan sesuai dengan kebiasaan setempat.¹⁵⁷

Terdapat syarat yang terkait dengan pelaksanaan jual beli dan syarat yang terkait dengan kekuatan hukum akad jual-beli. Syarat yang terkait dengan pelaksanaan jual-beli yaitu jual-beli baru dapat dilaksanakan apabila yang berakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual-beli. Umpamanya, barang itu milik sendiri (bukan milik orang lain atau hak orang yang terkait dengan barang itu. Kemudian syarat yang terkait dengan kekuatan hukum akad jual-beli adalah Ulama fikih sepakat menyatakan bahwa suatu jual-beli baru bersifat mengikat, apabila jual-beli itu terbebas dari segala macam, *khiyar*, yaitu hak pilih untuk menentukan

¹⁵⁵ Chairuman Pasaribu et.al., *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, Hlm. 34

¹⁵⁶ *Ibid*, Hlm. 35

¹⁵⁷ M. Ali Hasan, *Op Cit*, Hlm. 125

atau membatalkan jual –beli. Apabila jual-beli mempunyai hak *khiyar*, maka jual-beli itu belum mengikat dan masih dapat dibatalkan.¹⁵⁸

5. Jual Beli *Murabahah*

Murabahah merupakan masdar dari kata *rabaha-yurabihu-murabahatan*. Secara terminologi, dalam kitab *Tuhfah al-Fuqaha* disebutkan :

“Jual beli *murabahah* adalah kepemilikan objek jual beli dengan jual beli seraya memberikan pengganti sejumlah dengan harga awal dan tambahan keuntungan atau laba”

Menurut Veithzal Rivi, jual beli *murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya.

Dasar hukum *murabahah* dalam Al-Qur’an terdapat dalam surat Al-Baqarah ayat 275 :

“ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

Firman Allah dalam surat Al-Nisaa ayat 29 :

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu dan janganlah kamu

¹⁵⁸*Ibid*, Hlm. 125-127

membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Rukun jual beli *murabahah* sama halnya dengan jual beli pada umumnya, yaitu ada pihak penjual, pihak pembeli, barang yang dijual, harga dan akad. Sementara syarat jual beli *murabahah* adalah :

- a. Para pihak yang berakad harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa;
- b. Barang yang menjadi objek transaksi adalah barang yang halal serta jelas ukuran , jenis dan jumlahnya;
- c. Harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan mekanisme pembayarannya disebutkan dengan jelas;
- d. Pernyataan serah terima dalam ijab kabul harus dijelaskan dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang terlibat berakad.

6. Pembayaran yang didahulukan (*As-Salam*)

Pembayaran yang didahulukan atau jual-beli pesanan (*indent*) dalam istilah Hukum Islam disebut dengan “*As-Salam*”, adapun yang dimaksud dengan pembayaran yang didahulukan adalah penjualan suatu barang yang masih berada dalam tanggungan pihak penjual, namun pembayaran terhadap barang tersebut telah dilakukan oleh pihak pembeli terlebih

dahulu.¹⁵⁹ Pada umumnya, penjual meminta uang muka lebih dahulu sebagai tanda pengikat dan sebagai modal.¹⁶⁰

Jual beli *as-Salam* ini dibenarkan dalam Islam, sebagaimana firman Allah :¹⁶¹

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah, tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan hendaklah kamu menuliskannya... (Al-Baqarah: 282).

Dari ayat tersebut jelas menyebutkan bahwa hukum jual-beli *as-Salam* ini mengandung ketentuan waktu yang harus jelas.

Adapun yang menjadi syarat sahnya pembayaran yang didahulukan (demikian juga pembayaran yang dikemudiankan), yaitu :¹⁶²

- 1) Syarat Pembayaran (Modal)
 - a) Jelas alat pembayaran apa yang digunakan;
 - b) Jelas jumlahnya; dan
 - c) Batas waktu penyerahan diketahui.
- 2) Syarat Barangnya
 - a) Bahwa barang yang akan diserahkan berada dalam kekuasaan penjual;
 - b) Kriteria barang dan jumlahnya jelas; serta
 - c) Batas waktu penyerahan diketahui.

¹⁵⁹ Chairuman Pasaribu et.al., *Op Cit*, Hlm. 48

¹⁶⁰ M. Ali Hasan, *Op Cit*, Hlm. 144

¹⁶¹ *Ibid*

¹⁶² Chairuman Pasaribu et.al., *Op Cit*, Hlm. 49

7. Unsur Kelalaian dalam Jual-Beli

Menurut ulama fikih, bentuk kelalaian dalam jual-beli diantaranya :

- a) Barang yang dijual itu, bukan milik penjual (barang titipan, jaminan hutang ditangan penjual, barang curian).
- b) Sesuai perjanjian, barang tersebut harus diserahkan ke rumah pembeli pada waktu tertentu, tetapi ternyata barang tidak diantarkan dan tidak tepat waktu.
- c) Barang tersebut rusak sebelum sampai ke tangan pembeli.
- d) Barang tersebut tidak sesuai dengan contoh yang telah disepakati.¹⁶³

Dalam kasus-kasus seperti ini, risikonya adalah ganti rugi dari pihak yang lalai. Ganti rugi dalam akad semacam ini disebut *adh-dhoman* (jaminan atau tanggungan). Jaminan dipandang penting dalam jual-beli, agar tidak terjadi perselisihan terhadap akad yang telah disetujui kedua belah pihak . jaminan tersebut dapat berbentuk barang dan dapat berbentuk uang, semuanya tergantung kesepakatan bersama.

¹⁶³ M. Ali Hasan, *Op Cit*, Hlm. 127

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara *Pre Project Selling*

Keabsahan suatu perjanjian merupakan hal yang penting dalam hukum perjanjian karena hal ini menjadi penentu dalam proses hubungan hukum para pihak selanjutnya. Sebagaimana diketahui bahwa dalam dunia bisnis, perjanjian merupakan instrument penting yang senantiasa membingkai hubungan hukum dan mengamankan transaksi para pihak.¹⁶⁴

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan, bentuk perjanjian jual beli satuan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* yang dibuat dan lazim dipergunakan dalam dunia bisnis properti oleh pengembang (*developer*) dilakukan dengan cara menuangkannya dalam bentuk perjanjian baku yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal ini semata-mata dibuat untuk memudahkan transaksi perdagangan yang dilakukan oleh para pihak yang membuat perjanjian sepanjang isinya tidak merugikan kedua belah pihak.

¹⁶⁴ Agus Yudha Hernoko, *Keseimbangan Versus Keadilan dalam Kontrak (Upaya Menata Struktur Hubungan Bisnis dalam Perspektif Kontrak yang Berkeadilan)*, terdapat dalam <http://repository.unair.ac.id/40106/1/gdlhub-gdl-grey-2016-hernokoagu-40586-pg.05-16-h.pdf> diakses pada tanggal 22 Februari 2018 Pkl. 6:02 WIB

Pertama, pelaku pembangunan rumah susun atau pengembang (*developer*) harus memenuhi ketentuan administratif terlebih dahulu sebelum melakukan pembangunan rumah susun, yaitu meliputi :¹⁶⁵

1. Status hak atas tanah

Menurut Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), Budi Situmorang menjelaskan bahwa dari lahan 500 Ha (lima ratus hektare) yang menjadi kawasan Meikarta belum sepenuhnya dimiliki oleh pihak pengembang (*developer*) karena di sana masih terdapat perkampungan, sawah dan hak-hak atas tanah lainnya sehingga pengembang (*developer*) harus menyelesaikan akuisisi seluruh lahan tersebut sebelum melakukan pembangunan dan pemasaran.¹⁶⁶

Di sisi lain, Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi, Daryanto, meyakini bahwa seluruh lahan yang akan dibangun kawasan Kota Baru Meikarta memang sudah dimiliki oleh Lippo Group, namun kepemilikannya tersebut terpecah-pecah dengan atas nama yang berbeda-beda tetapi masih dalam lingkup Lippo Group dan Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki belum atas pihak pengembang (*developer*).¹⁶⁷

¹⁶⁵ Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹⁶⁶ <https://finance.detik.com/properti/d-3609693/benarkah-grup-lippo-belum-sepenuhnya-kuasai-lahan-meikarta> diakses pada tanggal 21 Februari 2018 Pkl. 18:49 WIB

¹⁶⁷ *Ibid*

2. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pada bulan Agustus tahun 2017, Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPPT) Kabupaten Bekasi, Carwinda menjelaskan bahwa proyek Meikarta baru mendapatkan Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT) untuk lahan seluas 84,6 Ha (delapan puluh empat koma enam hektare) saja sedangkan proses perizinan yang lainnya, seperti Izin Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) belum didapatkan oleh pihak pengembang (*developer*) dalam membangun proyek tersebut.¹⁶⁸

Di tempat yang sama, Asisten II Bidang Pembangunan dan Perekonomian Pemrov Jabar, Eddy Nasution menegaskan, perizinan proyek Meikarta memang merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten Bekasi, sedangkan Pemerintah Provinsi Jawa Barat hanya memberikan sebuah rekomendasi yang bersifat hanya menjadi bahan pertimbangan.¹⁶⁹

Mengenai pengembangan, Eddy juga menegaskan bahwa Meikarta sudah mengirimkan surat untuk meminta rekomendasi terkait izin AMDAL untuk area pembangunan, namun mereka belum meraih rekomendasi tersebut sehingga pihaknya menerbitkan surat untuk menghentikan operasi pembangunan sementara dikarenakan izin AMDAL yang belum ada sehingga secara otomatis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pun belum ada karena izin AMDAL merupakan salah satu syarat untuk diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).¹⁷⁰

¹⁶⁸ <http://ekonomi.metrotvnews.com/mikro/ybJeJEnN-pembangunan-meikarta-belum-raih-izin-amdal-dan-imb> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 Pkl. 20:28 WIB

¹⁶⁹ *Ibid*

¹⁷⁰ *Ibid*

Berdasarkan data yang didapat, maka dapat diketahui bahwa pengembang (*developer*) dari proyek Meikarta ini belum memenuhi ketentuan administratif dikarenakan status hak atas tanah yang dimiliki bukan atas nama pengembang (*developer*), serta Izin Mendirikan Bangunan yang belum dikantongi karena Izin Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) belum didapat oleh pihak Lippo.

Selanjutnya, dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan (*Pre Project Selling*), pelaku pembangunan atau pengembang (*developer*) sekurang-kurangnya harus memiliki :¹⁷¹

1. Kepastian peruntukkan ruang;

Pada bulan Agustus tahun 2017, Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPPT) Kabupaten Bekasi, Carwinda menjelaskan bahwa proyek Meikarta baru mendapatkan Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT) untuk lahan seluas 84,6 Ha (delapan puluh empat koma enam hektare) saja bukan 500 Ha (lima ratus hektare) dari yang pihak pengembang (*developer*) Meikarta rencanakan.

2. Kepastian hak atas tanah;

Menurut Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), Budi Situmorang menjelaskan bahwa dari lahan 500 Ha (lima ratus hektare) yang menjadi kawasan Meikarta belum sepenuhnya dimiliki oleh pengembang (*developer*) karena di sana masih terdapat perkampungan,

¹⁷¹ Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

sawah dan hak-hak atas tanah lainnya sehingga pengembang (*developer*) Meikarta harus menyelesaikan akuisisi seluruh lahan tersebut sebelum melakukan pembangunan dan pemasaran.¹⁷²

Di sisi lain, Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi, Daryanto, meyakini bahwa seluruh lahan di Meikarta memang sudah dimiliki oleh Lippo Group, namun kepemilikannya tersebut terpecah-pecah dengan atas nama yang berbeda-beda tetapi masih dalam lingkup Lippo Group dan Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki belum atas nama pengembang (*developer*).¹⁷³

3. Kepastian status penguasaan rumah susun;

Berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan penguasaan satuan rumah susun, yaitu :

- a. Penguasaan satuan rumah susun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- b. Penguasaan satuan rumah susun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau disewa.
- c. Penguasaan satuan rumah susun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai, sewa, atau sewa beli.
- d. Penguasaan satuan rumah susun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.

¹⁷² <https://finance.detik.com/properti/d-3609693/benarkah-grup-lippo-belum-sepenuhnya-kuasai-lahan-meikarta> diakses pada tanggal 21 Februari 2018 Pkl. 18:49 WIB

¹⁷³ *Ibid*

Sebagaimana kita ketahui, bahwa Meikarta dalam melakukan proyek pembangunan apartemen ini masih memiliki kontra yang berkaitan dengan belum dikantonginya izin, baik Izin Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan Izin Mendirikan Bangunan dan kepastian status hak atas tanahnya pun belum terpenuhi dan tanah yang diberi Izin Penggunaan Peruntukkan Tanah (IPPT) oleh Pemerintah setempat untuk membangun proyek tersebut hanya seluas 84,6 Ha (delapan puluh koma enam hektare) dari yang direncanakan dan dipasarkan yaitu seluas 500 Ha (lima ratus hektare) sehingga secara otomatis pengembang (*developer*) dari pembangunan apartemen Meikarta ini belum memiliki kepastian terhadap penguasaan apartemen yang akan dibangunnya karena Izin Mendirikan Bangunan pun belum dimiliki oleh pihak pengembang (*developer*).

4. Perizinan pembangunan rumah susun;

Seperti yang telah kita ketahui, bahwa Pemerintah Kabupaten Bekasi dan Pemerintah Provinsi Jawa Barat baru memberikan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) untuk lahan seluas 84,6 Ha (delapan puluh empat koma enam hektare) saja terhadap proyek Meikarta ini.

Dengan mengantongi Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT), seharusnya pengembang (*developer*) belum bisa melakukan pembangunan. Sebab setelah Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT), pengembang harus membuat dan memiliki Izin Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) terlebih dahulu, lalu Izin Lingkungan kemudian Izin

Mendirikan Bangunan. Jika perizinan tersebut sudah beres, maka pembangunan dapat dilakukan oleh pihak pengembang (*developer*).

5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Seperti yang diketahui, adapun pihak perbankan yang turut membiayai dalam proses pembangunan rumah susun yaitu melalui Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang dijelaskan oleh ketua Sub Comm 3 Mortgage Bankers, Indrastomo Nugroho mengatakan bahwa pada dasarnya setiap bank dalam melakukan kerja sama dengan pihak pengembang (*developer*) hal yang pertama dilihat adalah aspek legalitas yang dimiliki oleh pihak pengembang (*developer*) karena apabila tidak ada aspek legalitas yang dimiliki oleh pihak pengembang (*developer*) dikhawatirkan akan menyebabkan kredit macet.¹⁷⁴

Dalam kasus Meikarta ini ditengah segala perizinan yang belum dikantongi oleh pengembang (*developer*) ditemui adanya pihak perbankan yaitu PT Bank Negara Indonesia yang mengakui bahwa akan tetap memproses penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk megaproyek properti Meikarta dengan memegang prinsip kehati-hatian.

Setelah pemasaran dilakukan, terdapat proses jual beli rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* yang dapat dilakukan dengan cara menuangkannya ke dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pihak pengembang

¹⁷⁴ <http://infobanknews.com/bahaya-kredit-macet-proyek-meikarta-mengintai/> diakses pada tanggal 3 Maret 2018 Pkl. 06:13 WIB

(*developer*) dan calon pembeli dalam penjualan (*Pre Project Selling*) satuan unit apartemen Meikarta ini dilakukan dengan cara mengambil Nomor Urut Pemesanan (NUP) dengan berlaku ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum dengan biaya tertentu sehingga memiliki esensi yang sama dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pihak pengembang (*developer*) dan calon pembeli dikatakan dapat melindungi proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara sah dan memenuhi syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Sepakatan mereka yang mengikatkan diri (*Kesepakatan/toestemming*)

Kesepakatan dalam perjanjian menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan dengan cara yang formal saja, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan melalui persesuaian kehendak dan pernyataan antara kedua belah pihak atau lebih mengenai apa yang akan mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakan dan kapan akan dilaksanakan serta siapa yang harus melaksanakan.

Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sepakat dinyatakan dan dibuktikan oleh para pihak melalui ditandatanganinya perjanjian tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang (*developer*) dan pembeli, di mana pengembang (*developer*) mengikatkan diri untuk menjual rumah atau

satuan unit rumah susun dan tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli membeli rumah atau satuan unit rumah susun dari pengembang (*developer*) dengan kewajiban membayar harga jualnya.¹⁷⁵ Jadi, kesepakatan yang terjadi di antara para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini lahir saat ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh pihak pengembang (*developer*) dan pembeli. Para pihak dianggap mengerti isi dari perjanjian yang dibuat dan pembeli dianggap menerima penawaran (*acceptatie*) dari penawaran (*offerte*) dari pengembang (*developer*) atas objek perjanjian yang dalam hal ini tanah beserta bangunannya serta harga yang harus dibayarkan dan akan melaksanakan jual beli manakala barang yang disepakati tersebut telah selesai yang tentunya beserta persyaratan lain yang melekat atasnya serta membayar harga yang telah disepakati.

Kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam proyek Meikarta ini ditandai dengan adanya penjualan apartemen Meikarta yang sudah terjual mencapai 150.000 unit apartemen.¹⁷⁶ Pada akhir bulan Agustus tahun 2017, Bapak Arif yang merupakan warga dari Grand Wisata Cikarang mengatakan bahwa dirinya menyambut positif akan hadirnya Kota Baru Meikarta ini karena memiliki prospektif yang bagus dari segi inventari, pembangunan ekonomi dan lapangan kerja sehingga

¹⁷⁵ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm. 78

¹⁷⁶ <https://finance.detik.com/properti/d-3714087/penjualan-meikarta-tembus-150000-unit-pembeli-banyak-warga-bekasi> diakses tanggal 26 Februari 2018 Pkl. 13:38 WIB

beliau tertarik dan sudah membeli satuan unit apartemen Meikarta serta berharap nantinya akan sesuai dengan yang dipasarkan.¹⁷⁷

Artinya, dengan adanya penjualan tersebut maka calon pembeli telah sepakat dan menyetujui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibuat oleh pihak pengembang (*developer*) mengenai keseriusannya dalam membeli satuan unit apartemen Meikarta.

2. Cakap dalam melakukan perbuatan hukum (Kecakapan/*bekwaamheid*)

Di dalam membuat suatu perjanjian, para pihak haruslah cakap menurut hukum dan pada umumnya kecakapan tersebut diukur dari standar kedewasaan untuk manusia kodrati dan kewenangan untuk badan hukum kecuali mereka yang dinyatakan tidak cakap oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu :¹⁷⁸

- a. Orang-orang yang belum dewasa, dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan memberikan ketentuan seseorang dikatakan dewasa ketika telah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah kawin.
- b. Mereka yang berada di bawah pengampuan (orang dungu, orang gila, orang yang mata gelap, orang yang boros). Meskipun, mereka dapat bertindak seperti orang yang cakap berbuat, namun tetap mereka adalah orang-orang yang termasuk berada di bawah pengampuan.

¹⁷⁷ <http://lifestyle.liputan6.com/read/3078497/konsumen-berharap-apartemen-meikarta-sesuai-dengan-iklan> diakses tanggal 26 Februari 2018 Pkl. 13:41 WIB

¹⁷⁸ Pasal 47 jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Syarat cakap dalam hukum di atas tentunya haruslah dipenuhi oleh para pihak dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena apabila kontrak yang dibuat oleh para pihak itu dilakukan oleh orang yang tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum maka kontrak tersebut berakibat dapat dibatalkan, artinya satu atau dua pihak dapat melakukan pembatalan atau tidak melakukan pembatalan.

Dalam pembangunan rumah susun, diatur pula mengenai siapa saja yang cakap dan dapat dikatakan sebagai pengembang (*developer*) atau pelaku pembangunan, yaitu :

- a. Perorangan Warga Negara Indonesia;
- b. Perorangan orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT)
- d. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)
- e. Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota
- f. Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Badan Otorita

Megaproyek Meikarta merupakan proyek andalan dua perusahaan properti milik group Lippo, yakni PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) dan PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK). Pengembang dari proyek Meikarta sendiri adalah PT Lippo Cikarang Tbk yang merupakan badan usaha swasta berbentuk Perseroan Terbatas yang memiliki kegiatan usaha dalam pengembangan kota yang meliputi pengembangan kawasan perumahan

dan industri, pengembangan infrastruktur dan fasilitas umum, dan penyediaan jasa-jasa pendukung.

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT), yang memiliki kewenangan bertindak dalam Perseroan Terbatas (PT) adalah direksi yang merupakan organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.

3. Suatu hal tertentu (Objek Tertentu/*een bepaald onderwerp*)

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah suatu hal tertentu yang merupakan objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan, artinya dalam membuat sebuah kontrak, apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat diterapkan atau disesuaikan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan, bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan.¹⁷⁹ Benda disini bukan merupakan objek sengketa,

¹⁷⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, Hlm. 186

apabila terbukti merupakan objek sengketa, maka benda tersebut tidak dapat diperjual-belikan.

Dalam proyek Meikarta, terdapat objek atau benda yang diperjual-belikan yaitu hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan. Rumah susun yang akan dijual pun wajib memiliki izin-izin yang diperlukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan serta terdapat pokok persoalan tertentu yaitu dalam hal pembayaran calon pembeli harus membayar *booking fee* sebagai tanda jadi dalam pembelian satuan unit apartemen Meikarta serta waktu serah-terima satuan unit apartemen itu sendiri.

Namun, berdasarkan hasil analisis bahwa pihak pengembang (*developer*) sebelum membangun rumah susun belum memenuhi syarat administratif sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun salah satunya adalah status hak atas tanah. Menurut Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), Budi Situmorang menjelaskan bahwa dari lahan 500 Ha (lima ratus hektare) yang menjadi kawasan Meikarta belum sepenuhnya dimiliki oleh pengembang (*developer*) karena di sana masih terdapat perkampungan, sawah dan hak-hak atas tanah lainnya sehingga pengembang Meikarta harus menyelesaikan akuisisi seluruh lahan tersebut sebelum melakukan pembangunan dan pemasaran. Sehingga dengan adanya hal tersebut, maka

tanah yang di atasnya akan dibangun apartemen Meikarta tersebut masih berupa tanah sengketa atau objek sengketa dikarenakan masih belum memperoleh kepastian status hak atas tanah sehingga objek tersebut tidak dapat diperjualbelikan

4. Suatu sebab yang diperbolehkan (Kausa Halal/*oorzaak*)

Syarat kausa yang halal dalam suatu perjanjian yaitu berkaitan dengan tujuan dari dibuatnya perjanjian tersebut. Syarat bahwa sebab perjanjian harus bersifat diperbolehkan hendaknya dipahami melalui kerangka prinsip kebebasan dalam menentukan isi hubungan perikatan yang mereka inginkan. Jika yang diinginkan para pihak merupakan hal yang terlarang, yaitu bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, maka perjanjian yang ingin dicapai oleh para pihak tentunya batal.¹⁸⁰

Untuk dapat menentukan adanya kausa halal atau tidak di dalam kasus Meikarta ini, dapat dilihat dari ketentuan mengenai syarat keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak hanya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melainkan ada beberapa syarat yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu pengembang harus memenuhi persyaratan terlebih dahulu terkait :¹⁸¹

¹⁸⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, 2000, Hlm. 7

¹⁸¹ Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

a. Kepastian atas status kepemilikan tanah;

Seperti yang sudah dijelaskan di atas, bahwa luas lahan yang dipasarkan seluas 500 Ha (lima ratus hektare) belum seluruhnya dimiliki oleh pihak pengembang (*developer*), dikarenakan di kawasan Kota Baru Meikarta tersebut masih terdapat area perkampungan, sawah dan hak-hak atas tanah lainnya sehingga pengembang (*developer*) Meikarta harus menyelesaikan akuisisi seluruh lahan tersebut sebelum melakukan pembangunan dan pemasaran.

b. Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

Mengenai pengembangan, Eddy juga menegaskan bahwa Meikarta sudah mengirimkan surat untuk meminta rekomendasi terkait izin AMDAL untuk area pembangunan, namun mereka belum meraih rekomendasi tersebut sehingga pihaknya menerbitkan surat untuk menghentikan operasi pembangunan sementara dikarenakan izin AMDAL yang belum ada sehingga secara otomatis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pun belum ada

c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

Yang dimaksud dengan prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunia rumah susun yang memenuhi standar tertentu untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak dihuni meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan tempat sampah.

Dalam hal prasarana, Kota Baru Meikarta terletak secara strategis yaitu di jantung koridor Jakarta-Bandung yang dikelilingi dengan kota

industri. Selain lokasi yang strategis, Kota Baru Meikarta juga memiliki prospek cerah dan menguntungkan mengingat lokasi Meikarta berada di antara mega proyek infrastruktur Indonesia di bidang transportasi, meliputi :¹⁸²

1) Pelabuhan Laut Patimban (Patimban Deep Seaport)

Pelabuhan ini merupakan pelabuhan dalam, dimana kapal besar dapat langsung merapat sehingga tak perlu lagi melewati Pelabuhan Tanjung Priok.

2) Bandara Internasional Kertajati

Dengan adanya Bandara Internasional Kertajati, akses transportasi di Meikarta akan lebih mudah untuk bepergian ke luar kota maupun luar negeri dikarenakan mereka tak perlu pergi jauh ke Cengkareng atau Bandara Internasional Soekarno-Hatta untuk menggunakan pesawat. Bandara yang terletak di kabupaten Majalengka ini dibangun untuk mengurangi kepadatan arus penumpang di Bandara Internasional Soekarno-Hatta

3) Kereta Api Cepat (*Light Rail Transport*)

Jalur kereta api cepat ini sedang dipersiapkan pembangunan yaitu jalur koridor 1 dengan tujuan Cawang-Bekasi Timur, dan koridor 2 dengan tujuan Stasiun Cikarang.

¹⁸² <http://news.liputan6.com/read/3070564/kota-baru-meikarta-diantara-mega-proyek-infrastruktur-indonesia> diakses pada tanggal 26 Februari WIB 4:22 WIB

4) *Automated People Mover (APM) Monorail*

Monorail ini juga akan dibangun di tengah Meikarta yang menjadi penghubung daerah-daerah industri di kawasan Cikarang serta terhubung dengan infrastruktur transportasi lainnya.

5) *Jalan Tol Layang (Elevated Toll)*

Jalan tol layang yang menghubungkan Jakarta-Cikampek diperkirakan akan selesai dibangun dua hingga tiga tahun mendatang sehingga dapat digunakan oleh Meikarta ketika sudah siap dihuni nantinya.

6) *Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung*

Kereta ini yang nantinya akan membuat perjalanan Jakarta-Bandung hanya dalam waktu 39 menit saja yang artinya, perjalanan dari Meikarta menuju Jakarta atau Bandung diperkirakan hanya memakan waktu sekitar 20 menit.

Sarana, yang dimaksud dengan sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaran dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi yang meliputi sarana sosial ekonomi yaitu pendidikan, kesehatan, peribatan dan perniagaan serta sarana umum seperti ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga, tempat pemakaman umum, sarana pemerintahan, dan lain-lain.

Di Kota Baru Meikarta juga akan dibangun sarana, meliputi tujuh pusat perbelanjaan seperti mall dengan total luas lahan 1,5 (satu koma

lima) juta meter persegi. Pusat kesehatan dan rumah sakit internasional, pusat keuangan internasional, sepuluh hotel internasional bintang lima serta perpustakaan nasional.¹⁸³

Tidak hanya itu, Kota Baru Meikarta pun akan dilengkapi fasilitas lainnya seperti teater opera dan pusat kesenian, seratus sekolah dasar (SD), lima puluh Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan Sekolah Menengah Atas (SMA) baik nasional maupun internasional, tiga universitas nasional, pusat riset industri, pusat pameran internasional, *Silicon Valley* Indonesia, dan masih banyak lainnya.¹⁸⁴

- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan;

Pada 29 Oktober 2017, Lippo Group melaksanakan penutupan atap (*topping off*) dua tower pertama yang masing-masing terdiri dari 32 lantai dengan total 900 unit apartemen dari lebih dua ratus tower di Meikarta yang sedang dan akan dibangun dalam beberapa tahun ke depan,¹⁸⁵ maka dapat dikatakan pembangunan Meikarta ini belum mencapai 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.

- e. Hal-hal lain yang diperjanjikan seperti kondisi satuan rumah susun yang dibangun dan dijual kepada calon pembeli yang sedang dipasarkan baik melalui media, promosi berupa lokasi dan bentuk

¹⁸³ *Ibid*

¹⁸⁴ *Ibid*

¹⁸⁵ <https://sorot.kompas.com/meikarta/read/2017/11/20/130200928/meikarta-masih-diburu-konsumen-karena-tingginya-kebutuhan-hunian> diakses pada tanggal 26 Februari 2018 Pkl. 5:21 WIB

satuan rumah susun, spesifikasi bangunan, harga satuan rumah susun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, dan waktu serah terima satuan rumah susun.

Berdasarkan analisis mengenai syarat-syarat keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bila ditinjau dari ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu :

1. Kesepakatan terpenuhi yang ditandai dengan adanya penjualan satuan unit apartemen Meikarta dan telah ada calon pembeli yang membeli satuan unit apartemen tersebut yang artinya menyatakan kesepakatan dan bersedia menerima segala penawaran yang diberikan oleh pihak pengembang (*developer*)
2. Kecakapan terpenuhi dikarenakan pengembang (*developer*) dari megaproyek Kota Baru Meikarta ini merupakan badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), yaitu PT Lippo Cikarang Tbk
3. Suatu hal tertentu tidak terpenuhi, dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pihak pengembang (*developer*) memuat objek yang diperjanjikan yaitu sebuah satuan unit apartemen yang dijual itu benar, namun tanah yang dikuasai oleh pihak pengembang (*developer*) masih berupa objek sengketa yang perlu diakuisisi sehingga belum memiliki kepastian status penguasaan hak atas tanah dan tidak dapat diperjual-belikan.

4. Kausa yang halal, di dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh pengembang (*developer*) terhadap calon pembeli tidak mengandung kausa yang halal dikarenakan bila melihat pada analisis yang dibuat oleh penulis terhadap Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, proyek Meikarta ini belum memenuhi syarat-syarat dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara keseluruhan yang dimulai dari belum terpenuhinya kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan, dan hal-hal lain yang diperjanjikan yang artinya apa yang dilakukan oleh pihak pengembang (*developer*) atas megaproyek Kota Baru Meikarta ini bertentangan dengan undang-undang.

Dengan adanya syarat suatu hal tertentu dan kausa yang halal sebagaimana syarat tersebut merupakan syarat objektif tetapi tidak dipenuhi atau dilanggar, maka perjanjian yang dimaksud tidak sah karena melanggar syarat objektif dari suatu perjanjian dan secara otomatis berakibat batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 1335 jo. 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang intinya adalah bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan dan

suatu sebab adalah terlarang, apabila undang-undang melarang atau berlawanan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.

Selanjutnya, sebagai akibat hukum dari tidak dipenuhinya persyaratan yang disebutkan dalam Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang bersifat kumulatif maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) batal demi hukum dikarenakan persyaratan-persyaratan tersebut merupakan sebab atau tujuan utama agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dituangkan dalam bentuk Nomor Urut Pemesanan (NUP) oleh pihak pengembang (*developer*) apartemen Meikarta terhadap calon pembeli adalah tidak sah dikarenakan sejumlah syarat sahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berupa syarat objektif tidak terpenuhi yaitu suatu hal tertentu dan kausa yang halal maupun dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu dalam proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pengembang (*developer*) tidak memenuhi syarat, sebagai berikut :

- a. Kepastian status hak atas tanah;
- b. Kepastian Izin Mendirikan Bangunan;
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan; dan

e. Hal-hal lain yang diperjanjikan.

B. Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara *Pre Project Selling*

Tanggung jawab dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk dari orang atau badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut.

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :¹⁸⁶

1. Kesalahan (*liability based on fault*);

Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, menghancurkan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu

- a. Adanya perbuatan;
- b. Adanya unsur kesalahan;
- c. Adanya kerugian yang diderita;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

2. Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*);

¹⁸⁶ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hlm. 92

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada pihak tergugat.

3. Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of non liability*);

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, di mana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah

4. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*);

Prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun, ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan memaksa (*force majeure*).

5. Pembatasan tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*).

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausul eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip –prinsip tanggung jawab lainnya.

Berbicara mengenai tanggung jawab, tanggung jawab pihak pengembang (*developer*) dalam penjualan satuan unit rumah susun dalam bentuk apartemen kepada pembeli secara umum sudah ada sejak pengembang (*developer*) yang bersangkutan ingin membangun apartemen. Salah satu bentuk tanggung jawabnya adalah mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan sebelum membangun apartemen tersebut sebagaimana persyaratan tersebut

telah diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menetapkan persyaratan pembangunan rumah susun, meliputi :

1. Persyaratan administratif

Yang dimaksud persyaratan administratif adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun yang meliputi :

- a. Status hak atas tanah; dan
- b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

2. Persyaratan teknis

Persyaratan teknis dalam pembangunan rumah susun terdiri dari :

- a. Tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukkan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- b. Keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

3. Persyaratan ekologis.

Persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa dalam pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan administratif dan teknis, karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni oleh banyak

orang sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan, dan kenikmatan dalam penghuniannya.¹⁸⁷

Terkait dengan skripsi ini, maka secara hukum pengembang (*developer*) harus memberikan jaminan kepada calon pembeli atas kenikmatan dan tidak adanya gangguan pihak ketiga yang merasa memiliki ataupun bentuk lain yang dapat mengganggu kenyamanan calon pembeli atas kepemilikan barang atau satuan unit apartemen yang dimiliki. Jaminan yang dimaksud adalah jaminan atas legalitas (perizinan) atas satuan unit apartemen yang dipesan tersebut dan jaminan tidak ada gangguan pihak ketiga untuk membongkar apartemen tersebut.

Pada kasus pembangunan megaproyek Kota Baru Meikarta yang membangun hunian berbentuk apartemen, PT Lippo Cikarang Tbk selaku pengembang (*developer*) tetap menguasai dan membangun apartemen tersebut sedangkan pihaknya belum memenuhi ketentuan persyaratan administratif yang berbentuk perizinan yang diperlukan sebelum melakukan pembangunan rumah susun, yaitu :

a. Status hak atas tanah

PT Lippo Cikarang selaku pengembang (*developer*) apartemen Meikarta belum sepenuhnya mengantongi izin pembangunan proyek pemukiman. Saat ini lahan yang dimiliki oleh PT Lippo Cikarang Tbk itu hanya berstatus izin kawan industri.

¹⁸⁷ Arie S. Hutagalung dikutip dari Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, Hlm 415

Kawasan Meikarta belum sepenuhnya dimiliki oleh pengembang (*developer*) karena disana masih masih terdapat perkampungan, sawah, dan hak-hak atas tanah lainnya sehingga pengembang Meikarta harus melakukan akuisisi seluruh lahan tersebut sebelum melakukan pembangunan dan pemasaran.

Di sisi lain, Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi, Daryanto, meyakini bahwa seluruh lahan di Meikarta memang sudah dimiliki oleh Lippo Group, namun kepemilikannya tersebut terpecah-pecah dengan atas nama yang berbeda-beda tetapi masih dalam lingkup Lippo Group dan Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki belum atas nama pengembang (*developer*) dari proyek apartemen Meikarta.

b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Izin Terpadu (BPMPT) Kabupaten Bekasi, Carwinda, menjelaskan bahwa proyek Meikarta baru mendapatkan Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT) untuk lahan seluas 84,6 Ha((delapan puluh koma enam hektare) saja sedangkan proses perizinan lainnya, seperti Izin Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) belum didapat oleh pihak pengembang (*developer*) dalam membangun proyek tersebut sehingga secara otomatis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pun belum ada.

Ditengah segala perizinan yang belum dipenuhi dan didapat dari pemerintah setempat seperti yang telah penulis jelaskan di atas, bahwa pihak

pengembang (*developer*) juga secara terang-terangan telah membuat iklan di beberapa stasiun televisi dan memasarkan proyeknya tersebut kepada masyarakat umum.

Menurut Ombudsman yang diwakili oleh komisionernya, Alamsyah Saragih, iklan tersebut tak sesuai kenyataan karena Lippo menyebutkan akan membangun Kota Baru Meikarta seluas 500 Ha (lima ratus hektare) namun, rancangan RDTR Kabupaten Bekasi hanya memberikan rekomendasi untuk kawasan Lippo Cikarang seluas 84,6 Ha (delapan puluh koma enam hektare) hal ini bisa menjadi pemicu dalam hal penipuan yang dapat merugikan para pihak yang terlibat khususnya pembeli dan masyarakat umum dan menyalahi aturan iklan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana iklan harus disajikan dengan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Dalam hal pengembang (*developer*) memasarkan rumah yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan kepada calon pembeli sudah tentu pengembang (*developer*) tidak memiliki iktikad baik dari semula. Dikatakan demikian karena memiliki surat izin mendirikan bangunan merupakan kewajiban dari pengembang (*developer*) sebelum melakukan pembangunan dan sebelum melakukan pemasaran. Kewajiban tersebut harus dipenuhi terlebih dahulu dan sudah tentu pengembang (*developer*) mengetahui kewajibannya sebagai penjual sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang

menyatakan bahwa ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pelaku pembangunan rumah susun sebelum rumah tersebut dipasarkan, yaitu :

1. Kepastian peruntukkan ruang;
2. Kepastian hak atas tanah;
3. Kepastian status penguasaan rumah susun;
4. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Selain itu pihak pengembang (*developer*) pun menyebut pemasaran Meikarta tersebut dengan sistem *Pre Project Selling*. Sistem *Pre Project Selling* sendiri merupakan strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun yang dapat dituangkan ke dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan hal ini sering digunakan oleh para pengembang (*developer*). Dalam kasus Meikarta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dituangkan ke dalam bentuk Nomor Urut Pesanan (NUP) yang didalamnya berlaku ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum yang esensinya sama dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Adapun ketentuan yang mengatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 bahwa pelaku pembangunan sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

1. Status kepemilikan tanah;
2. Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

3. Ketersediaan prasarana, saran, dan utilitas umum;
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
5. Hal yang diperjanjikan.

Bila melihat dari analisis mengenai persyaratan administratif yang belum dipenuhi oleh pihak pengembang (*developer*), sedangkan pembangunan rumah susun dalam bentuk apartemen yaitu apartemen Meikarta tetap dilakukan dan berdiri tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan sudah tentu melanggar peraturan apalagi pihak pengembang (*developer*) sampai menjual satuan unit apartemen Meikarta tersebut yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan kepada calon pembeli. Sehingga pengembang (*developer*) telah melakukan 2 (dua) kesalahan yaitu membangun rumah tanpa izin mendirikan bangunan dan memasarkan rumah yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan yang artinya perbuatan tersebut merupakan sebuah Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, agar perbuatan tersebut dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum maka harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya Perbuatan

Seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum ketika dirinya melakukan perbuatan yang melanggar hukum, namun, ia juga dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ketika ia mengabaikan kewajiban hukumnya dengan tidak berbuat sesuatu. Perbuatan dalam hal ini bermakna cukup luas yang dapat mencakup perbuatan positif maupun perbuatan negatif.¹⁸⁸

Perbuatan positif yang melawan hukum berwujud melakukan sesuatu. Misalnya A memiliki sebuah lahan kemudian B dengan tanpa izin lalu memanfaatkan bahkan menduduki lahan tersebut. Perbuatan negatif adalah perbuatan yang berwujud tidak melakukan sesuatu. Misalnya A mengetahui kecelakaan lalu lintas dan mengetahui ada beberapa korban yang sekarat dan segera memerlukan pertolongan tetapi ia tidak segera memberikan pertolongan.¹⁸⁹

Pada kasus Meikarta, tergolong perbuatan yang negatif dimana PT Lippo Cikarang Tbk selaku pengembang (*developer*) mengetahui segala persyaratan dan mengetahui beberapa perizinan yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum membangun rumah susun namun pihaknya tidak segera mengurus segala persyaratan dan perizinan tersebut melainkan tetap melakukan pembangunan dan memasarkan bangunan yang sedang dibangunnya.

¹⁸⁸ Ridwan Khairandy, *Op Cit*, Hlm. 303

¹⁸⁹ *Ibid*, Hlm. 303-304

2. Perbuatan tersebut harus melawan hukum

Sebuah perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila meliputi hal-hal sebagai berikut :¹⁹⁰

a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku

Perbuatan PT Lippo Cikarang Tbk selaku pengembang (*developer*) dalam membangun sebuah apartemen Meikarta tidak patuh terhadap segala persyaratan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 merupakan perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku. Dimana pihak pengembang (*developer*) melanggar ketentuan dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mengatur bahwa pelaku pembangunan sebelum membangun rumah susun harus memenuhi segala ketentuan administratif, yaitu :

- 1) Status hak atas tanah; dan
- 2) Izin Mendirikan Bangunan

Sedangkan PT Lippo Cikarang Tbk selaku pengembang (*developer*) tidak memenuhi segala ketentuan tersebut seperti yang telah dijelaskan di atas.

Selain itu, pihak pengembang (*developer*) juga melakukan pemasaran pendahuluan terhadap pembangunan hunian dalam bentuk apartemen yang sedang dibangunnya melalui iklan-iklan yang ditayangkan di televisi padahal pihaknya belum memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam

¹⁹⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakkti, Bandung, 2013, Hlm. 11

Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun seperti yang telah penulis jelaskan di atas, yaitu :

1. Kepastian peruntukkan ruang;
2. Kepastian hak atas tanah;
3. Kepastian status penguasaan rumah susun;
4. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

b. Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum

Adapun hak pembeli yang dilanggar oleh pihak pengembang (*developer*) khususnya dalam hal pemasaran, yaitu seperti yang telah penulis jelaskan di atas bahwa pengembang (*developer*) secara terang-terangan telah mempromosikan serta membuat iklan di televisi-televisi di tengah segala perizinan yang belum dikantongi. Di dalam iklan tersebut menyebutkan bahwa luas lahan yang akan dibangun adalah seluas 500 Ha (lima ratus hektare), namun pada kenyataannya Pemerintah Provinsi hanya memberikan rekomendasi terkait Izin Penggunaan Peruntukkan Tanah (IPPT) hanya seluas 84,6 Ha (delapan puluh koma enam hektare). Dengan adanya informasi yang tidak sesuai, maka hal tersebut tentunya melanggar hak pembeli sebagai konsumen atas barang dan/atau jasa yang dihasilkan oleh pihak pengembang yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu mengenai

hak untuk mendapatkan informasi yang jelas, benar, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Bila mengacu pada pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa pelaku pembangunan rumah susun sebelum melakukan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan, meliputi :

- 1) Status hak atas tanah; dan
- 2) Izin Mendirikan Bangunan.

Artinya hal tersebut merupakan kewajiban dari pengembang (*developer*) untuk memenuhi segala persyaratan.

Seperti yang telah penulis analisis di atas bahwa pihak PT Lippo Cikarang Tbk selaku pengembang (*developer*) tetap membangun sebuah hunian berbentuk apartemen Meikarta dengan tidak memenuhi persyaratan administratif yang telah ditentukan dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang artinya perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan

Bertentangan dengan kaidah kesusilaan bermakna bertentangan dengan nilai-nilai moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Moral hanya menunjukkan norma-normanya kepada

manusia sebagai makhluk. Adapun susila mengajarkan manusia supaya menjadi anggota masyarakat yang baik.

e. Bertentangan dengan Keputusan

Bertentangan dengan keputusan adalah bertentangan dengan keputusan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat. Dalam hal ini harus diperhatikan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak.

Pembangunan proyek Meikarta bisa disebut tidak memperhatikan lingkungan sekitar, karena masih terdapat rumah-rumah warga yang berdekatan dengan lokasi proyek pembangunan tersebut yang mengakibatkan warga merasa bising dan infrastruktur yang biasa dipakai oleh warga mengalami kerusakan.

3. Kesalahan

Menurut J. Satrio kesalahan yang tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku si pelaku, yaitu kerugian. Perilaku dan kerugian dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan.¹⁹¹

Unsur kesalahan di dalam kasus Meikarta ini terdapat pada perilaku pengembang (*developer*) yang mana dalam hal sebelum melakukan pembangunan rumah susun, pengembang (*developer*) tidak memenuhi :

¹⁹¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang: Bagian Pertama*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hlm. 221

- a. Persyaratan administratif yang ditentukan dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang meliputi :
- 1) Status hak atas tanah; dan
 - 2) Izin Mendirikan Bangunan
- b. Persyaratan yang harus dimiliki oleh pelaku pembangunan sebelum melakukan pemasaran yang ditentukan dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun, yaitu :
- 1) Kepastian peruntukkan ruang;
 - 2) Kepastian hak atas tanah;
 - 3) Kepastian status penguasaan rumah susun;
 - 4) Perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - 5) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- c. Persyaratan dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mengatur bahwa sebelum membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki :
- 1) Kepastian peruntukkan ruang;
 - 2) Kepastian hak atas tanah;
 - 3) Kepastian status penguasaan rumah susun;
 - 4) Perizinan pembangunan rumah susun;
 - 5) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

4. Kerugian

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti kerugian. Kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum meliputi kerugian harta kekayaan atau material dan ideal atau immaterial.

Kerugian material pada umumnya mencakup kerugian yang diderita penderitanya dan keuntungan yang diharapkan. Sedangkan kerugian ideal meliputi ketakutan, terkejut, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.

Dengan adanya kerugian-kerugian yang diderita, maka pertanggungjawaban secara perbuatan melawan hukum adalah tanggung gugat. Gugatan yang dapat digugat oleh pembeli yang merasa dirugikan dapat berupa :

1. Uang
2. Pemulihan ke keadaan semula
3. Larangan untuk mengulangi perbuatan itu kembali
4. Putusan hakim bahwa perbuatannya bersifat melawan hukum

Kerugian dalam kasus Meikarta ini terjadi ketika dalam hal apabila timbul pemutusan penegasan pemesanan oleh pihak pengembang akibat kelalaian pembeli maka uang yang telah dibayar oleh pembeli kepada pengembang seperti *booking fee*, seluruh DP serta pajak-pajak antara lain Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang telah disetorkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan kepada pembeli.

5. Hubungan Sebab-Akibat antara Perbuatan dan Kerugian

Dalam hukum perdata ajaran kausalitas digunakan untuk menemukan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan untuk membebaskan tanggung jawab kepada pelaku.

Dari analisis di atas telah dijelaskan bahwa dalam kasus Meikarta ini pihak pengembang (*developer*) mengandung unsur perbuatan melawan hukum yaitu dimana pihak pengembang (*developer*) tetap membangun, mendirikan, memasarkan bangunan padahal pihak pengembang (*developer*) melanggar ketentuan-ketentuan dalam :

- a. Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi :
 - 1) Status hak atas tanah; dan
 - 2) Izin Mendirikan Bangunan
- b. Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan , pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki :
 - 1) Kepastian peruntukkan ruang;
 - 2) Kepastian hak atas tanah;
 - 3) Kepastian status penguasaan rumah susun;
 - 4) Perizinan pembangunan rumah susun; dan

- 5) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- c. Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dituangkan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris, setelah pelaku pembangunan memenuhi segala persyaratan kepastian atas :
- 1) Status kepemilikan tanah;
 - 2) Kepemilikan IMB;
 - 3) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - 4) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan]
 - 5) Hal yang diperjanjikan.

Dengan adanya perbuatan PT Lippo Cikarang Tbk selaku pengembang (*developer*) dari megaproyek Meikarta yang belum memenuhi segala perizinan yang telah disebutkan di atas dalam membangun hunian apartemen Meikarta secara legal yuridis apabila transaksi dilakukan tanpa memenuhi aturan undang-undang tentunya akan membuat posisi pembeli berada dalam kondisi yang sangat rentan untuk dirugikan karena pihak pengembang (*developer*) dari pembangunan apartemen Meikarta sendiri tidak memiliki jaminan atas kepastian pembangunan serta melanggar hak dari calon pembeli untuk mendapatkan status kepemilikan satuan unit apartemen yang telah dipesan dalam waktu yang telah dijanjikan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pada uraian analisis di atas, maka dalam penulisan skripsi ini dapat disimpulkan jawaban atas pertanyaan permasalahan hukum dalam rumusan masalah penelitian ini yaitu :

1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling* yang dituangkan dalam bentuk Nomor Urut Pemesanan (NUP) oleh PT Mahkota Sentosa Utama selaku pengembang (*developer*) terhadap calon pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu mengenai suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Lalu, dalam hal pengembang (*developer*) sebelum membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta ini juga tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang bersifat kumulatif maka perjanjian tersebut batal demi hukum dikarenakan persyaratan-persyaratan tersebut merupakan sebab atau tujuan utama agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat.

2. Mengenai tanggung jawab pengembang (*developer*) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling* atas tanah yang belum memiliki kepastian status hak atas tanah dan segala perizinan yang dibutuhkan sebelum membangun, memasarkan rumah susun, serta sebelum membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana persyaratan dan perizinan tersebut telah diatur dalam Pasal 28, Pasal 42 dan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun maka secara hukum pengembang (*developer*) dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Seharusnya pengembang (*developer*) sebagai penjual dari satuan unit apartemen harus memberi jaminan kepada calon pembeli atas kenikmatan dan gangguan dari pihak ketiga yang merasa memiliki ataupun bentuk lain yang dapat mengganggu kenyamanan pembeli atas kepemilikan barang atau rumah yang dimiliki. Jaminan yang dimaksud adalah jaminan atas segala legalitas (perizinan) dalam membangun rumah susun untuk diurus hingga selesai. Dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) tersebut, maka pihak pengembang (*developer*) dapat diminta pertanggungjawaban atas kerugian calon pembeli berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tanggung jawab pengembang (*developer*) berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum.

B. Saran

Berdasarkan simpulan yang telah didapatkan dari analisis di atas, maka saran yang dapat penulis sampaikan dalam penelitian ini adalah :

1. Pengembang (*developer*) sebaiknya apabila ingin membangun sebuah perumahan baik perumahan umum maupun rumah susun dalam bentuk apartemen hendaknya mengurus dan menyelesaikan segala perizinan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai syarat untuk membangun kawasan perumahan tanpa terkecuali. Setelah segala persyaratan untuk membangun rumah susun terpenuhi, maka pengembang (*developer*) diperbolehkan untuk membangun dan memasarkan produknya kepada masyarakat.

Bagi masyarakat khususnya calon pembeli harus meningkatkan kesadarannya untuk memahami hak dan kewajiban sebagai pembeli serta menggali informasi yang jelas agar terhindar dari masalah yang timbul di kemudian hari khususnya dalam jual beli apartemen.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Akhmad Budi Cahyono et.al., *Mengenal Hukum Perdata*, CV Gitama Jaya, Jakarta, 2008
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994
- Cornelius Van Der Merwe, *European Condominium Law*, (Cambridge University Press 2015)
- Djumialdji, *Hukum Bangunan: Ctk. Pertama*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2013
- Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis Contract Drafting*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996
- Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982
- Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- _____, *Hukum Perikatan, Perikatan yang timbul dari Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Kartini Muljadi et.al., *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003
- Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Jakarta, 2012
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013

- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2008
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bincaipta, Bandung, 1979
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013
- _____, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016
- Rosa Agustina, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2000
- Sophar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di ASEAN Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta 2013
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta, 1985
- _____, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1987
- _____, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2004
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Wirdjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, CV Mandar Maju, Bandung, 2000

- Yohanes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Universitas Airlangga, Surabaya, 1996
- Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, 2000

B. Jurnal

- Jurnal Arena Hukum, Edisi No. 2 Vol. 9, 2016
- Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam, Edisi No. 2 Vol. 3, 2015
- Jurnal Hukum, Edisi No. 4 Vol. 17, 2010
- Jurnal Iqtishadia, Edisi No. 2 Vol. 6, 2013
- Jurnal Novum, Edisi No. 2 Vol. 3, 2017
- Jurnal Yuridika, Edisi No. 1 Vol. 32, 2017.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- SK Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

D. Data Elektronik

<https://tirto.id/di-mana-hak-konsumen-dalam-polemik-perizinan-meikarta-ctLE>

<http://www.jurnalhukum.com/pembangunan-rumah-susun/>

<http://mhum.narotama.ac.id/resume-skripsi/PDF>

<http://adln.lib.unair.ac.id/files/disk1/532/gdlhub-gdl-s3-2013-sudiarto-26584-9.-bab-i-a.pdf>

<http://business-law.binus.ac.id/2016/05/31/mempertanyakan-konsepsi-tanggung-gugat/>

<https://aptmeikarta.com/meikarta/>

<http://repository.unair.ac.id/40106/1/gdlhub-gdl-grey-2016-hernokoagu-40586-pg.05-16-h.pdf>

<https://finance.detik.com/properti/d-3609693/benarkah-grup-lippo-belum-sepenuhnya-kuasai-lahan-meikarta>

<http://ekonomi.metrotvnews.com/mikro/ybJeJEnN-pembangunan-meikarta-belum-raih-izin-amdal-dan-imb>

<https://www.cnbcindonesia.com/market/20180223154847-17-5279/apa-alasan-lippo-melepas-sebagian-kepemilikan-meikarta>

<https://mei-karta.com/pro-kontra-polemik-dan-penipuan-kasus-meikarta/>

<https://www.suara.com/bisnis/2017/09/17/200558/ylki-sebut-lippo-group-tabrak-tiga-aturan-terkait-proyek-meikarta>

<https://ylki.or.id/2017/08/pernyataan-pers-ylki-minta-konsumen-tunda-pembelian-apartemen-kota-meikarta/>