

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia sebagai makhluk sosial (*zoon politicon*) yang tentunya tidak dapat hidup sendiri dan membutuhkan bantuan orang lain untuk menjalani kehidupan. Sebagai makhluk sosial tentunya manusia harus dapat berinteraksi dengan orang lain untuk dapat berbisnis dan menjalin hubungan. Dengan adanya hubungan manusia dapat menciptakan suatu perikatan untuk melaksanakan jual beli.

Perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam Bahasa Belanda *verbintenis*. Perikatan artinya hal yang mengikat Antara orang yang satu dan orang yang lain. Hal yang mengikat itu merupakan peristiwa hukum (*rechtsteifen*), dimana peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Dalam hubungan hukum tersebut, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya dan pihak lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, juga sebaliknya. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut pihak penuntut (kreditor), sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut pihak yang dituntut (debitor). Sesuatu yang dituntut disebut prestasi.¹

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti: Bandung 2014, hlm.229.

Perikatan diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian dan undang-undang. Aturan mengenai perikatan meliputi bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum meliputi semua aturan yang berlaku bagi perikatan umum. Sedangkan bagian khusus meliputi semua aturan yang berlaku bagi perjanjian bernama sebagai perjanjian khusus yang banyak digunakan dalam masyarakat.

Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata yang menyatakan bahwa tiap tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidak samaan kepentingan dari para pihak. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.²

Secara yuridis, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji

² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proposionalistas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 1.

untuk melaksanakan suatu hal.³ Kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang lain saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁴

Sampai saat ini istilah “kontrak” atau “perjanjian” seringkali masih dipahami secara rancu dalam praktik bisnis. Pelaku bisnis banyak yang memahami bahwa kedua istilah tersebut mempunyai pengertian yang berbeda.⁵

Dalam perspektif KUHPerdara menurut Ahmad Miru⁶ kontrak dan hukum perjanjian tidak dikenal dalam BW karena dalam BW hanya dikenal perikatan yang lahir dari perjanjian dan yang lahir dari undang-undang, istilah perjanjian mempunyai pengertian yang berbeda dengan istilah kontrak, walaupun mengacu pada suatu perikatan yang berdasarkan pada perjanjian, namun pengertian kontrak lebih khusus ke dalam perjanjian yang bersifat tertulis, sedangkan istilah perjanjian sendiri bersifat umum karena baik perjanjian itu tertulis maupun tidak tertulis (lisan) bila kedua belah pihak sepakat maka telah terjadi suatu perjanjian yang mengikat pihak-pihak tersebut. Menurut Subekti⁷ pada istilah kontrak memiliki makna yang lebih sempit, hal ini dikarenakan

³ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 4.

⁴ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2011, hlm.2.

⁵ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm .15.

⁶ Ahmad Miru, op. Cit, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, hlm. 3.

⁷ Subekti *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Bogor, 2008, hlm. 5.

kontrak ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan secara tertulis, sedangkan untuk perjanjian yang tidak dilaksanakan secara tertulis (lisan) tidak dapat disebut kontrak. Beberapa jenis kontrak yang umum dilakukan komersial, misalnya perjanjian waralaba, kontrak kerja sama, perjanjian kerja sama, dan kontrak konstruksi (bangunan).

Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 ayat (1), dan (2) KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan undang-undang dinyatakan untuk itu.

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menunjukkan kekuatan terhadap perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan sebagai konsekuensinya berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini diimbangi dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberi perlindungan pada debitur dan

kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan.⁸

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian yang dibentuk karena pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak kebendaan dan pihak yang lain bersedia untuk membayar harga yang di perjanjikan. Obyek dari perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan sesuai dengan yang ditegaskan dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut Pasal 1458 KUHPerdara perjanjian jual beli telah sah mengikat apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan. Perjanjian jual belipun dapat dibatalkan apabila si penjual telah menjual barang yang bukan miliknya atau barang yang diperjual belikan tersebut telah musnah pada saat penjualan berlangsung.

Menyangkut keabsahan jual beli sendiri diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatakan adanya 4(empat) syarat yaitu, pertama harusnya ada kesepatan antara para pihak yang akan melakukan jual beli, lalu kecakapan para pihak untuk melakukan atau membuat suatu

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 82.

perikatan dan barang yang diperjual belikan harus merupakan suatu pokok persoalan tertentu serta, suatu sebab yang tidak terlarang.

Terdapat sanksi tertentu terhadap pelanggaran dari ke-4(empat) syarat tersebut, jika para pihak melanggar ketentuan mengenai kesepakatan dan kecakapan dalam melakukan jual beli, artinya para pihak melanggar syarat subyektif dan akibat atas pelanggaran tersebut perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan bilamana para pihak melanggar ketentuan atau syarat obyektif yaitu mengenai suatu pokok tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang maka akibat dari pelanggaran tersebut perjanjian haruslah batal demi hukum.

Namun dalam prakteknya perjanjian jual beli tidak selalu berjalan lancar karena suatu sebab-sebab tertentu, dan bila terjadi suatu pelanggaran atau tidak terpenuhinya prestasi saat proses perjanjian berjalan maka akibatnya akan timbul ganti rugi antara para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian tersebut.

Ganti rugi adalah penggantian berupa uang atau barang orang lain terhadap seseorang yang merasa telah dirugikan. Gugatan ganti rugi sendiri secara umum terbagi menjadi gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Suatu gugatan wanprestasi diajukan karena adanya pelanggaran terhadap perjanjian (wanprestasi) dari salah satu pihak, artinya bilamana seseorang tidak melaksanakan prestasinya dalam suatu perjanjian hal tersebut dapat dikatakan wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati

dalam perikatan.⁹ sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Sesuai dengan yang ditegaskan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu perbuatan melawan hukum (PMH) yang merugikannya.

Seperti yang terjadi pada PT Surya Bumimegah Sejahtera dan Kolonel Laut Bhirawa Budijuana tentang pembelian unit apartemen Central Business District. PT Surya Bumimegah Sejahtera merupakan suatu perseorangan terbatas di Surabaya yang bergerak di bidang property, kedua belah pihak tersebut telah melakukan jual beli atas unit apartemen yang dibangun oleh PT Surya Bumimegah Sejahtera, dimana PT Surya Bumimegah Sejahtera adalah sebagai pihak yang menjual unit tersebut dan Kolonel Bhirawa Budijuana adalah sebagai pihak yang membeli unit apartemen tersebut.

Pada dasarnya menurut Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman rumah tinggal, rumah deret, atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa perjanjian

⁹ Abdul kadir Muhammad, Op. Cit, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 241.

pendahuluan jual beli dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepastian atas hal yang diperjanjikan, kepastian akan kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan sarana prasarana dan utilitas umum serta keterbangunan perumahan yang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan bangunan.

Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman pun menjelaskan bahwa Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).

Dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur secara khusus tentang persyaratan pembangunan mengenai rumah susun, berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 syarat untuk membangun rumah susun adalah pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan teknis dan pengawasan teknis.

Selanjutnya dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa persyaratan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administratif yang berupa hak atas tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) , selanjutnya dalam pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis yaitu persyaratan yang berkaitan dengan struktur

bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain lain yang berhubungan dengan rancang bangun. Serta pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yaitu persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan.

Namun PT Surya Bumimegah Sejahtera sebagai perusahaan yang bergerak dibidang property ini telah menjual unit apartemen Central Bussiness District tanpa dilengkapi kepemilikan izin mendirikan bangunan kepada konsumen. Padahal dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen menegaskan bahwa pelaku usaha berkewajiban memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi barang atau jasanya.

PT Surya Bumimegah Sejahtera juga mengesampingkan Pasal 23 dan 24 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun yaitu peraturan yang memuat tentang persyaratan untuk mendirikan bangunan.

Colonel Birawa Budjuwana selaku pembeli atas unit 2 (dua) apartemen milik PT Surya Bumimegah Sejahtera menjadi salah satu konsumen PT Surya Bumimegah Sejahtera sejak 10 juni 2014 dan 5 agustus 2014, awalnya colonel Birawa Budjuwana tercatat sebagai konsumen yang baik di PT Surya Bumimegah Sejahtera karena sejak angsuran ke 1 hingga angsuran ke 10 telah memenuhi prestasinya sebagai konsumen. Namun dikarenakan diketahui bahwa unit apartemen yang dibelinya tidak memiliki izin mendirikan bangunan maka kolonel Biwara Budjuwana membatalkan atas pembelian unit apartemennya dan meminta ganti rugi dengan menarik seluruh angsuran yang telah

dibayarinya dengan total Rp 126.578.000 (seratus dua puluh enam juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu). Namun PT Surya Bumimegah Sejahtera tidak menanggapinya dengan baik.

Berdasarkan paparan diatas, penulis tertarik untuk meneliti tentang ganti rugi kepada konsumen atas pembelian unit apartemen yang dikembangkan oleh PT Bumi Megah Sejahtera dan dimuat dalam bentuk skripsi dengan judul **“Ganti Rugi atas Jual Beli Unit Apartemen Central Bisnis & Distrik antara PT Surya BumiMegah Sejahtera dan Pembeli dihubungkan dengan Buku III Hukum Perdata”**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana terjadinya jual beli Apartemen Central Bisnis & Distrik tanpa Izin Mendirikan Bangunan ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap ganti rugi atas jual beli Apartemen Central Bisnis & Distrik tanpa Izin Mendirikan Bangunan dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli Apartemen Central Bisnis & Distrik tanpa Izin Mendirikan Bangunan antara PT Surya Bumimegah Sejahtera dengan Kolonel Birawa Budjuwana?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis terjadinya jual beli Apartemen Central Bisnis & Distrik tanpa Izin Mendirikan Bangunan.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum atas ganti rugi terhadap jual beli Apartemen Central Bisnis & Distrik tanpa Izin Mendirikan Bangunan dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis penyelesaian sengketa jual beli Apartemen Central Bisnis & Distrik tanpa Izin Mendirikan Bangunan antara PT Surya Bumimegah Sejahtera dengan Kolonel Birawa Budijuwana.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Kegunaan Secara Teoritis

Diharapkan hasil skripsi ini dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran, baik dalam pembangunan ilmu hukum pada umumnya dan pengembangan hukum perdata, khususnya dalam bidang perumahan dan permukiman.

2. Kegunaan Secara Praktis

Tulisan dalam skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi komunitas hukum perdata dalam memahami perkembangan hukum mengenai perumahan dan

permukiman serta perlindungan hukum bagi penghuni rumah susun untuk menindaklanjuti kerugian yang disebabkan oleh pengembang.

E. Kerangka Pemikiran

Sila ke-5 Pancasila menunjukkan bahwa keadilan sosial harus didapatkan oleh seluruh rakyat Indonesia, keadilan yang dimaksud adalah adil terhadap diri sendiri, Tuhan maupun sesama.¹⁰ Selain sila ke-5 Pancasila, Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-4 mengatakan bahwa salah satu tujuan dan cita-cita bangsa Indonesia yaitu mendirikan Negara Kesatuan Republik Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum.

Perwujudan dari tujuan dan cita-cita bangsa tersebut dalam memajukan kesejahteraan rakyat guna mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain dari pada itu Negara Kesatuan Republik Indonesia juga merupakan Negara yang harus menjunjung tinggi hukum sebagai bentuk perlindungan bagi seluruh warga negaranya. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 Amandemen ke - IV yaitu bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan Negara Hukum.¹¹

¹⁰ Kaelan, *Pendidikan Pancasila*, Yogyakarta, Paradigma. 2010. hlm 66

¹¹ <http://www.bpkp.go.id/uu/file/1/9.bpkp>, diunduh pada tanggal 29 Desember 2016, pukul 19.30 WIB.

Salah satu usaha dalam mewujudkan keadilan dan kesejahteraan rakyat Indonesia dibidang ekonomi, maka Negara mengamanatkannya didalam Pasal 33 Ayat (1) Undang – Undang Dasar 1945 yang menyatakan sebagai berikut : “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.”

Selanjutnya dalam Pasal 33 Ayat (4) Undang – Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”

Mochtar Kusumaatmadja¹², berpendapat bahwa ada dua hal yang perlu diperhatikan dalam pembangunan hukum, yaitu persoalan hukum sebagai alat perubahan (pembangunan) serta pembinaan atau perkembangan hukum itu sendiri. Masyarakat sebagai suatu organisasi kehidupan akan terus membangun dan bertahan hidup dengan cara yang teratur, karena dalam suatu cara organisasi yang teratur dapat mengarahkan pada maksud dan tujuan organisasi itu sendiri. Cara yang teratur tersebut merujuk pada suatu ketertiban yang menjadi syarat pokok (fundamental) bagi adanya suatu masyarakat yang teratur. Hukum diperlukan sebagai alat untuk mewujudkan tujuan tersebut. Selain ketertiban, tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang

¹² Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep – Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Kumpulan Karya Tulis, Alumni, Bandung, 2006, hlm.21.

berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya. Untuk itu mencapai ketertiban dalam masyarakat ini diperlukan adanya kepastian dalam pergaulan antar manusia dalam masyarakat.¹³

Dalam mencapai tujuan dari kepastian hukum tersebut diperlukan sebuah alat untuk membangun kehidupan masyarakat. Hukum merupakan sebuah sarana yang dapat digunakan untuk menjaga dan memelihara pembangunan masyarakat tersebut, menurut Mochtar Kusumaatmadja hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat, karena hukum tidak hanya memiliki fungsi untuk mencapai ketertiban saja namun hukum harus dapat membantu proses perubahan masyarakat itu.¹⁴

Hukum yang diharapkan dapat membantu proses perubahan tersebut harus didukung dengan keberadaan hukum yang baik, untuk dapat menentukan kekuatan berlakunya hukum maka harus memenuhi 3 syarat. Pertama, yaitu bahwa hukum harus memenuhi aspek yuridis, bahwa produk hukum itu tidak bertentangan dengan norma dasar (*grundnorm*) atau hukum yang lebih tinggi, kedua aspek sosiologis yaitu bahwa efektifitas kaedah hukum itu didasarkan adanya “pengakuan” atau diterima dan diakui dengan sendirinya oleh masyarakat. Ketiga, aspek filosofis yaitu bahwa kaedah hukum tersebut sesuai dengan cita-cita hukum (*Rechtsidee*) sebagai nilai positif yang tertinggi., tidak lupa juga penegakan hukum yang konsisten dan konstitusional.

¹³ Ibid, hlm.3-4.

¹⁴ Ibid, hlm.14

Berdasarkan hal tersebut sebelum adanya penegakan hukum, haruslah terdapat hukum itu sendiri.¹⁵ Seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan Indonesia merupakan Negara hukum, maka bisa diartikan bahwa segala bidang kehidupan masyarakat di Indonesia harus berdasarkan hukum dan setiap orang berhak untuk mendapatkan jaminan, pengakuan, perlindungan, serta kepastian hukum yang adil juga perlakuan yang sama di hadapan hukum. Realisasi makna dari Undang-Undang Dasar 1945 tersebut adalah salah satu cara untuk menjamin fungsi hukum tersebut berjalan untuk membangun masyarakat.

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Dalam hal ini Sudikno Mertokusumo mengartikan bahwa :¹⁶ “Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan mendapatkan sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu untuk memperoleh kepastian hukum.”

Teori hukum yang berasal dari Jeremy Bentham yang menerapkan salah satu prinsip dari aliran utilitarianisme kedalam lingkungan hukum, yaitu bahwa :¹⁷ “Manusia akan bertindak untuk mendapatkan kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan mengurangi

¹⁵ Otje Salman, dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka kembali*, Reflika Aditama, Bandung, 2004, hlm.149.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm.34

¹⁷ H.M. Agus Santoso. *Hukum, Moral, dan Keadilan, sebuah kajian filsafat hukum*, Kencana, Jakarta, 2012. Hlm.58-59.

penderitaan.” Bentham selanjutnya berpendapat bahwa pembentuk undang-undang hendaknya dapat melahirkan undang-undang yang dapat mencerminkan keadilan bagi semua individu. Dengan berpegang pada prinsip tersebut di atas, perundangan itu hendaknya dapat memberikan kebahagiaan yang terbesar bagi sebagian besar masyarakat.¹⁸

Berdasarkan uraian diatas dalam melakukan praktek jual beli, maka penjual dan pembeli harus membuat suatu perjanjian terlebih dahulu agar terciptanya kepastian hukum dan perjanjian tersebut harus mentaati aturan-aturan yang mengatur tentang isi perjanjian serta mengikuti asas-asas yang berlaku sesuai dengan hukum positif di Indonesia. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Perbuatan di sini diartikan sebagai perbuatan hukum yang bertujuan untuk menimbulkan suatu akibat hukum bagi pihak-pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, dengan kata lain perbuatan tersebut harus secara sadar dan memenuhi syarat sahnya perjanjian karena akan menimbulkan perikatan untuk melaksanakan suatu kewajiban dalam lapangan harta kekayaan bagi mereka yang melakukan perjanjian tersebut.

Diatur juga dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian yaitu :

¹⁸ Antonius Cahyadi dan E. Fernando M Manullang, *Pengantar ke Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, 2007. Hlm.62.

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian,
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, hal ini mengandung pengertian bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Syarat pertama ini didukung oleh Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Syarat kedua adalah cakap untuk membuat perjanjian. Syarat kedua ini merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Dewasa menurut Pasal 433 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap sehingga harus ditaruh di bawah pengampuan. Pasal 433 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pula bahwa seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya. Tegasnya syarat kecakapan untuk membuat perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya dan bagi miliknya maupun dalam

hubungannya dengan keselamatan keluarganya. Syarat ini didukung oleh Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang yang belum dewasa,
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan,
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

sedangkan dewasa menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan adalah berusia 18 tahun atau telah menikah. Sehat akal pikiran artinya tidak cacat mental, bukan pemboros dan tidak berada di bawah pengampuan.

Syarat yang ketiga adalah suatu hal tertentu, menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja dapat ditentukan atau diperjanjikan. Syarat ketiga ini didukung oleh Pasal 1334 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal ini melarang barang-barang yang akan masuk hak warisan seseorang dijadikan sebagai objek perjanjian. Obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini mengandung arti bahwa benda yang menjadi obyek

perjanjian adalah barang yang diterima secara umum, baik berwujud maupun tidak berwujud. Benda/barang berwujud yaitu benda/barang yang dapat ditangkap dengan panca indera, sedangkan benda/barang yang tidak berwujud yaitu hak-hak atas benda/barang yang berwujud.

Syarat yang keempat atau terakhir untuk syahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal. Syarat ini didukung oleh Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan jo Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab ini dilarang oleh undang-undang atau bila sebab bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Dalam suatu perjanjian terdapat beberapa asas-asas perjanjian, meliputi

1. Asas kebebasan berkontrak, yaitu asas dimana setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat syah perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum. Sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya artinya perjanjian apapun dan dengan siapapun selama perjanjian

tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku maka perjanjian tersebut sah.”

2. Asas Kepastian Hukum, yaitu para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi oleh hukum, sehingga bila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar para pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang dibuat.
3. Asas Itikad Baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya.
4. Asas Konsensualisme dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kesepakatan, pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu kecuali dalam hal undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian.
5. Asas Kepribadian dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak

memberikan kesepakatannya, seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Akibat hukum yang ditimbulkan dari suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Subekti¹⁹ memberikan penjelasan mengenai Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa memang sudah semestinya hakim pertamanya harus memperhatikan apa yang diperjanjikan oleh para pihak yang melakukan perjanjian tersebut, kemudian jika dalam surat perjanjian terdapat sesuatu hal yang tidak diatur dan dalam undang-undang tidak terdapat sesuatu ketentuan mengenai hal tersebut, maka barulah hakim menyelidiki bagaimana biasanya suatu hal semacam itu diatur dalam praktek, akan tetapi apabila tetap tidak diketahui maka hakim harus menetapkannya berdasarkan perasaannya sesuai keadilan.

Pada umumnya, suatu perjanjian hanya berlaku terhadap pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPerdata), karena seperti yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-

¹⁹ Subekti *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Bogor, 2008, hlm. 15.

undang bagi mereka yang membuatnya. Maksud dari “perjanjian yang dibuat secara sah” adalah perjanjian yang dibuat, tidak bertentangan dengan undang-undang karena isi perjanjian tersebut bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Itikad baik dalam melaksanakan suatu perjanjian mempunyai peranan yang penting, bahkan Subekti²⁰ mengatakan bahwa itikad baik merupakan sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian, karena merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut hanya menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Suatu perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata pelaksanaan perjanjian tersebut.

Sebenarnya itikad baik (*te goeder trouw*) yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran, dapat dibedakan kedalam itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian dan itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.²¹ Itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum merupakan perkiraan dalam hati sanubari manusia bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan hubungan hukum secara sah

²⁰ *Ibid*, hlm. 19

²¹ <http://ukmh.blogspot.co.id/2013/02/dasar-hukum-perjanjian-jual-beli.html>, diunduh pada Kamis 2 Februari 2017, pukul 15.07

menurut hukum sudah terpenuhi semuanya, sedangkan itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari suatu hubungan hukum maksudnya adalah itikad baik dalam hati sanubari manusia yang selalu ingat bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma kepatutan dan keadilan, dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.

Bilamana terjadi perjanjian jual beli tanpa ada itikad baik dari penjual untuk menjelaskan kondisi dan situasi dari barang yang menjadi objek jual beli serta bertentangan dengan undang-undang, artinya perbuatan tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata serta akibat dari perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata atau *burgerlijk wetboek* (BW) dalam buku ke III yang berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Lalu dalam pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya “

Selanjutnya dalam Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya.”

Berdasarkan kutipan Pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil yaitu berupa kerugian yang nyata diderita dan keuntungan yang harusnya diperoleh, dan penggantian kerugian immaterial yaitu dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat immaterial seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.²² Lazimnya, dalam praktik penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau

²² <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada Kamis 2 Februari 2017, pukul 15.05.

barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku.

Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu : kerugian yang bersifat *actual (actual loss)* dan kerugian yang akan datang. Dikatakan kerugian yang bersifat *actual* adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Sedangkan kerugian yang bersifat *dimasa mendatang* adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul *dimasa mendatang* akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pihak pelaku. Kerugian ini seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui pengumuman di media cetak dan atau elektronik terhadap pelaku. Ganti kerugian *dimasa mendatang* ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang sejatinya dapat dibayangkan *dimasa mendatang* dan akan terjadi secara nyata.

Masyarakat berhak untuk mengajukan tuntutan-tuntutan apabila mereka mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum. Untuk mengembalikan pada keadaan semula yang berimbang, maka untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang.
2. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :
 - a. Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
 - b. Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.²³

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi.

²³ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada Selasa 3 Januari 2017, pukul 15.21 Wib.

3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :
 - a. Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
 - b. Kerugian immateriil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat immateriil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.²⁴

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada azasnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang.

²⁴ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada Selasa 3 Januari 2017, pukul 15.21 Wib.

4. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian.
- Untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :
- a. *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).
 - b. *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.²⁵

Menurut Rosa Agustina²⁶ ,dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

²⁵ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada Selasa 3 Januari 2017, pukul 15.21 Wib.

²⁶ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, pasca sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003. hlm 117.

maka dapat diartikan bilamana seseorang memenuhi syarat tersebut artinya seorang tersebut melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga diharuskan untuk mengganti kerugian atas perbuatannya.

Ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya tersebut, sedangkan menurut Pasal 1243 KUHPerdara, pengertian ganti rugi menurut KUH Perdata lebih menitikberatkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, yakni kewajiban debitur untuk mengganti kerugian kreditur akibat kelalaian pihak debitur melakukan wanprestasi. Ganti rugi tersebut meliputi:

1. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan.
2. Kerugian yang sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur.
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan.

sedangkan ganti rugi dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara.

Berdasarkan uraian di atas pembangunan apartemen/ rumah susun adalah merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mengamalkan sila ke-5 sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, agar setiap warga Negara Indonesia mendapatkan tempat tinggal yang layak, sesuai dengan yang di sebutkan pada sila ke-5 bahwa "keadilan sosial bagi seluruh rakyat

Indonesia". Keadilan yang dimaksud bukanlah hanya mengenai hukum tetapi juga mencakup seluruh kehidupan warga Negara Indonesia.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun diartikan sebagai gedung atau bangunan bertingkat, terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing) untuk satu keluarga, serta disamakan artinya dengan flat.²⁷

Apartemen/rumah susun merupakan jawaban agar dalam pemenuhan perumahan permukiman dapat merata dan adil mengingat sempitnya lahan kota namun pertumbuhannya sangat pesat yang kemudian dapat menimbulkan tumbuhnya permukiman kumuh. Sekarang ini pembangunan rumah susun dikota besar terus mengalami peningkatan pesat, khususnya yang saat ini tumbuh subur sebagai salah satu gaya hidup bagi kalangan menengah ke atas adalah hidup dipermukiman apartemen atau kondonium, Apartemen/rumah susun juga membuat ruang kota lebih luas dan dapat digunakan sebagai peremajaan kota khususnya daerah kumuh.²⁸

Antara rumah susun dan apartemen pada dasarnya adalah sama, yaitu bangunan bertingkat yang dimiliki secara bersama dan bagian atau satuan yang dapat dimiliki secara terpisah. tetapi dari kenyataan yang ada dalam praktek terdapat beberapa perbedaan antara rumah susun dan apartemen, yaitu :

²⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa*, edisi keempat (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008) hlm. 118

²⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Sinar Graafika, 2012. hlm. 217

1. Pada rumah susun jelas dan selalu berfungsi sebagai rumah, artinya tempat tinggal atau hunian sedangkan apartemen artinya terpisah sehingga apartemen secara harfiah berarti ruang-ruang yang terpisah, istilah “apartemen” tidak dijelaskan secara tegas fungsinya.
2. Rumah susun jelas merupakan suatu apartemen sedangkan apartemen belum tentu rumah susun.
3. Pemilik satuan rumah susun memiliki atau memegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sedangkan pemilik (satuan) apartemen memegang atau mempunyai hak apartemen.²⁹

Jenis-jenis pada kepemilikan rumah susun pun dibagi menjadi 4 (empat) bagian sesuai dengan yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu :

1. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
2. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. 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.

²⁹ Nasroka Ernawati, 2011, *tinjauan yuridis terhadap jual beli apartemen the peak*, Vo. 1, No, 1.

4. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dalam sistem rumah susun terdapat 2 (dua) elemen pokok dalam sistem kepemilikannya, yaitu :

1. Kepemilikan yang bersifat perorangan yang dapat dinikmati secara terpisah.
2. Kepemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara perorangan tetapi dimiliki bersama dan dinikmati bersama.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan pekerjaan serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.³⁰

Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman bahwa kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan.

³⁰ Andi Hamzah dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineke Cipta, 1990. hlm 27

Secara khusus, pengaturan mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan juga terangkum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang rumah susun. Pengertian dari rumah susun sendiri menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang 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 vertical 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.

Undang-undang rumah susun mengalami perubahan ditahun 2011 dikarenakan Undang-Undang rumah susun yang sebelumnya banyak terdapat kekurangan dan kurang memfasilitasi perkembangan rumah susun pada masa ini, aturan tentang rumah susun juga diatur dalam Peraturan Pemerintah mengenai Rumah Susun, tetapi pengaturan pemerintah yang mengatur lebih lanjut mengenai rumah susun ini sendiri belum diperbaharui, sehingga masih memakai Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur secara khusus tentang persyaratan pembangunan mengenai rumah susun, berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun syarat untuk membangun rumah susun adalah pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan dan pengawasan teknis. Selanjutnya dalam Pasal 24 Undang-

Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa persyaratan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administratif yaitu perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan yang meliputi :

1. Status hak atas tanah, dan
2. Izin mendirikan bangunan (IMB)

Setelah persyaratan administratif terlaksana, selanjutnya dalam pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis yaitu persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang meliputi :

1. Tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan, dan
2. Keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan

Serta pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yaitu persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Penjualan mengenai rumah susun sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 42 ayat (1) yang menyebutkan bahwa rumah

tunggal, Rumah deret , dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman mengatur lebih khusus mengenai jual beli dari rumah susun. Pasal 45 menegaskan bahwa badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen)dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).

Dalam Pasal 42 ayat (2) sendiri mengatur mengenai syarat kepastian dari pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, persyaratan tersebut adalah :

1. Status kepemilikan tanah,
2. Hal yang diperjanjikan,
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk,
4. Ketersediaan sarana, prasarana, dan utilitas umum, dan
5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan pembangunan.

Secara khusus mengenai penjualan terhadap konsumen diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengenai hak konsumen bahwasannya :

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Serta dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengenai kewajiban pelaku usaha berkewajiban untuk:

- a. Beritikad baik dalam melakukan usahanya,

- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan,
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif,
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku,
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan,
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan,
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Berdasarkan ketentuan tersebut artinya konsumen memiliki hak untuk mengetahui kondisi dan situasi dari barang yang akan dijadikan objek jual beli tersebut. Hal tersebut adalah upaya untuk melindungi agar tidak terjadi suatu hal yang akan merugikan salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli dalam melaksanakan praktek jual beli.

F. Metode penelitian

Dalam rangka penelitian ini, peneliti menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah *deskriptif analisis* untuk menulis fakta dan memperoleh gambaran menyeluruh mengenai peraturan perundang-undangan dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktik pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti.³¹ Selanjutnya penelitian akan menggambarkan serta menganalisa pengaturan serta penerapan dari jual beli atas satuan rumah susun.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis normatif*, yaitu metode yang dilaksanakan dengan menekankan pada aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum serta mengaitkan dengan pelaksanaannya di masyarakat.³² Penelitian ini juga menekankan pada penelitian kepustakaan yang menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer dan sekunder terkait dengan aturan hukum mengenai rumah susun.

³¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1998, hlm. 97-98

³² Soerjono Soekanto dkk, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajagrafindo Persada, Jakarta. 1983. hlm.

3. Tahap penelitian

Dalam penelitian ini tahap penelitian dilakukan melalui :

a. Penelitian Kepustakaan

penelitian kepustakaan adalah mengumpulkan sumber data primer, sekunder dan tersier. Dan penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, dengan mempelajari *literature*, majalah, Koran dan artikel lainnya yang berhubungan dengan objek yang diteliti. Penelitian kepustakaan menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, yaitu penelitian terhadap data sekunder, yang dengan teratur dan sistematis menyelenggarakan pengumpulan dan pengelolaan bahan pustaka untuk disajikan dalam bentuk layanan yang bersifat edukatif, informatif, dan reaktif kepada masyarakat.³³

- 1) Bahan hukum primer, Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan aturan lainnya yang berkaitan dengan rumah susun dan ganti rugi.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer sebagai bahan untuk dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm.42

primer, antara lain berupa buku-buku, artikel, hasil karya ilmiah para sarjana, putusan pengadilan nasional, media elektronik dan internet yang berkaitan dengan rumah susun dan ganti rugi.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan artikel di media massa,³⁴ terkait dengan rumah susun dan ganti rugi.

b. Penelitian Lapangan

guna menunjang data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, maka dapat dilakukan penelitian lapangan yaitu guna melengkapi data yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian lapangan dapat dilakukan dengan dialog dan tanya jawab dengan pihak-pihak yang akan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.³⁵

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan :

- a. Studi Dokumen: yaitu suatu alat pengumpulan data, yang digunakan melalui data tertulis,³⁶ dengan mempelajari materi-materi bacaan berupa literatur-literatur, catatan-catatan dan peraturan perundang-

³⁴ *Ibid*

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hlm. 98

³⁶ *Ibid*

undangan yang berlaku untuk memperoleh data sekunder yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang dibahas.

- b. Wawancara: yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada para pihak yang terlibat dalam permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.³⁷

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah:

- a. Dalam penelitian kepustakaan, alat pengumpulan data dilakukan dengan mempelajari materi-materi bacaan berupa literatur, buku-buku ilmiah, catatan hasil inventarisasi bahan hukum, perundang-undangan yang berlaku dan bahan lain dalam penelitian ini. Adapun alat yang digunakan dalam pengumpulan data kepustakaan yaitu berupa notebook, alat tulis, dan flash disk.
- b. Dalam penelitian lapangan peneliti menggunakan alat pengumpulan data berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk wawancara yang terkait dengan masalah yang akan diteliti, *notebook*, dan alat tulis yang berguna untuk melakukan pencatatan selama wawancara kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

6. Analisis Data

³⁷ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 82.

Soerjono Soekanto mengatakan bahwa analisis dapat dirumuskan sebagai sesuatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.³⁸ Analisis data dalam penelitian ini, data sekunder hasil penelitian kepustakaan dan data primer hasil penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan metode yuridis-kualitatif.

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa:³⁹

“Analisis data secara yuridis-kualitatif adalah cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, tanpa menggunakan rumus matematika.”

Analisis untuk data kualitatif dilakukan dengan cara pemilihan aturan-aturan dan mekanisme yang terkait mengenai ajaran penyalahgunaan keadaan menurut sistem hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia, dan membuat sistematika dari peraturan-peraturan tersebut sehingga akan diperoleh deskripsi mengenai objek yang diteliti. Dan sehingga mendapatkan jawaban sesuai dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini secara komprehensif, holistik dan mendalam.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk membuat tugas akhir ini dilaksanakan di:

a. Perpustakaan

³⁸ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982. hlm.37

³⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm. 98.

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung.

b. Instansi

1. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bandung, Jalan Mataram No. 17 Bandung
2. Dinas Tata ruang dan Cipta Karya Kota Bandung, Jalan Cianjur No. 34 Bandung.

