

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Negara Indonesia berdasarkan atas hukum, tidak berdasarkan kekuasaan, oleh karena itu diharapkan segala tindakan dan perbuatan harus berdasarkan atas hukum. Masalah hubungan hukum dan masyarakat sekarang ini mulai banyak dibicarakan didalam masyarakat, karena hukum merupakan salah satu kebutuhan dalam kehidupan sosial dimanapun manusia berada di dunia ini.

Interaksi sosial sesama manusia itu adakalanya menyebabkan konflik di antara mereka sehingga satu pihak harus mempertahankan haknya dari pihak lainnya atau memaksa pihak lain itu melaksanakan kewajibannya. Mengingat potensi munculnya konflik dalam hubungan antar manusia dibentuklah norma-norma hukum tertentu yang bertujuan menjaga ketentraman, keadilan, dan perlindungan hak dalam suatu masyarakat. Olehkarenanya, meskipun manusia sebagai makhluk sosial tetapi kepentingan – kepentingan bersifat pribadi sebagai suatu individu tetap dimiliki selama tidak melanggar hak individu lain dalam masyarakat. Dengan demikian hukum sebagai instrument sosial dapat difungsikan untuk mengatur berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi konflik. Dalam kehidupan tanah mempunyai fungsi yang sangat penting

dalam memenuhi berbagai kebutuhan hidup manusia akan perumahan, pertanian, perkebunan, maupun kegiatan industri yang mengharuskan tersedianya tanah.

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk matipun manusia memerlukan sebidang tanah. Tanah juga merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Dalam masalah tanah Pemerintah mempunyai perencanaan dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945. Tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas - komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional berpengaruh terhadap penataan penguasaan tanah oleh negara. Penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya, dengan hal tersebut perlunya penataan penggunaan tanah dengan memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah antara lain: fungsi sosial

hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, dan termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Sesuai dengan konstitusi negara Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang memberikan landasan bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk rakyat”. Dengan usaha yang terus - menerus dan terprogram, pembangunan di bidang pertanahan diharapkan dapat mewujudkan kondisi pemanfaatan dan pemilikan tanah yang dapat mendatangkan kesejahteraan dan ketentraman serta keamanan warga masyarakat, bangsa, dan negara.

Dalam pengertian yuridis tanah adalah permukaan bumi (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadinya kerusakan sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak – hak yang disediakan oleh Undang – Undang Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyai tanah dengan hak – hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Dengan demikian maka yang dipunyai

dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹

Pemukiman adalah merupakan kebutuhan utama atau primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Perumahan tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Pengaturan perihal perlunya pemukiman telah diarahkan pula oleh Undang - Undang Pokok Agraria yang di kenal dengan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih lanjutnya dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 yang telah menekankan pentingnya untuk meningkatkan dan memperluas adanya pemukiman yang layak baik seluruh masyarakat dan karenanya dapat terjangkau seluruh masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah. Mengingat dewasa ini perkembangan pembangunan di kota-kota besar semakin maju pesat, akibatnya pertumbuhan bergerak kearah horizontal.

¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, suatu telaah dari sudut pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, P.T. Raja Gravindo Perkasa, 1994, hlm. 229.

Penurunan kualitas lingkungan saat ini salah satunya diakibatkan dari terkikisnya lahan hijau oleh pembangunan perkotaan yang tidak memperhatikan dampak lingkungan, pembangunan saat ini lebih berorientasi pada fungsi-fungsi yang bersifat komersial. Pertumbuhan penduduk yang bertambah dengan cepat berbanding lurus dengan kebutuhan lahan untuk perumahan di wilayah-wilayah perkotaan. Proses pertumbuhan yang cepat di kota-kota ini disebabkan oleh tarikan kegiatan dan fungsi kota sebagai pusat pemerintahan, pusat perdagangan, pusat industri dan fungsi-fungsi lainnya. Untuk selanjutnya dalam rangka untuk peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta meningkatkan efektifitas dalam penggunaan tanah terutama pada lingkungan atau daerah yang padat penduduknya, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatan dari tanah betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak.

Setiap orang berhak untuk hidup dan mempertahankan kehidupannya. Oleh sebab itu maka mereka membutuhkan hal-hal yang bisa digunakan untuk mempertahankan kehidupannya, yang meliputi: pangan, sandang, papan dan kebutuhan lainnya. Perumahan sebagai salah satu sarana untuk tempat berlindung ataupun tempat tinggal oleh setiap manusia terutama dalam hubungannya dengan perkembangan penduduk dari suatu bangsa. Demikian juga halnya dengan bangsa Indonesia sebagai suatu negara berkembang, soal perumahan merupakan kebutuhan utama, disamping kebutuhan sandang dan pangan. Sebab itu perbaikan dan

pengadaan perumahan terutama perumahan rakyat merupakan hal yang amat penting dalam pembangunan dewasa ini, karena ketiga unsur yaitu perumahan, sandang dan pangan merupakan unsur - unsur pokok kesejahteraan rakyat dan keadaanya memberikan pengaruh terhadap produktivitas kerja, guna meningkatkan ekonomi pada umumnya. Namun saat ini pembangunan perumahan mengalami kesulitan dimana setiap tahunnya angka kelahiran di Indonesia selalu mengalami peningkatan dan terbatasnya lahan areal tanah yang mengakibatkan harga tanah di kota-kota besar sangatlah mahal. Dalam hal tersebut dialami di kota-kota yang padat penduduknya khususnya seperti Jakarta, Surabaya, Bandung dan kota-kota lainnya. Sehingga dalam pembangunan perumahan tidak dapat terjangkau oleh rakyat yang tingkat ekonominya rendah sampai menengah.

Bisnis perumahan di perkotaan maupun di pinggiran merupakan sektor yang sangat menjanjikan. Tak pelak apabila perusahaan pembangunan perumahan (Pengembang) swasta tumbuh menjamur. Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Banyak kasus terjadi dalam bisnis properti/perumahan antara lain kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal penyerahan rumah yang molor, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknik bangunan, kualitas bangunan tidak sesuai perjanjian, serta fasilitas-fasilitas lain seperti fasilitas pemasangan air, instalasi listrik dan sarana prasarana lingkungan (fasilitas umum dan sosial),

maupun masalah legalitas seperti misalnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat rumah. IMB dan sertifikat yang dijanjikan kepada konsumen pada saat promosi penjualan rumah tidak dipenuhi.²

Banyaknya kasus dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidak sesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen. Salah satunya adalah kasus yang dialami oleh Della Anna yakni salah satu calon penghuni rusunami. Pada bulan April tahun 2008 Della Anna berkeinginan memiliki apartemen. Merasa saat itu harganya lebih tinggi dibandingkan harga rumah di atas tanah (*landed house*) untuk ukuran atau luas bangunan yang sama, maka rusunami menjadi pilihannya. Tergiur dengan harga yang relatif murah dan cara *developer* memasarkannya, akhirnya Della Anna memutuskan membeli 1 unit rusunami dengan 2 kamar tidur di daerah pinggiran Jakarta. Selain murah, beberapa pertimbangan memiliki dan tinggal di apartment/rusun adalah: praktis, nyaman, terbebas dari gangguan orang lain dan tentu saja *prestige*. Semula ia memang puas dengan harga awal.

Rincian berikut ini biaya yang dikeluarkan pada saat Pembelian Unit:

1. Harga Unit (2 Kamar - luasan \pm 33m²) : Rp. 144.000.000,-
2. Ppn : Rp. 14.400.000,-

² Erwin Kallo dkk, *Kolom Konsultasi Hukum dan Arsitektur*, Majalah Idea, Edisi 27/03-April, 2011, hlm 44.

3. Biaya AJB (Akta Jual Beli) : Rp. 9.500.000,-
4. Biaya Akad Kredit di Bank : Rp. 9.000.000,-
5. Total : Rp. 182.900.000,-

adapun beberapa biaya lain yang harus dibayar setelah Della Anna melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli:

- a. Biaya *View* adalah biaya khusus yang dikenakan oleh *developer*, nilainya bervariasi tergantung letak unit. Pada saat itu *developer* mengatakan bahwa biaya sudah diatas Rp. 20.000.000.-. Pada kuitansi pembayaran, biaya view ini dipisahkan dari harga unit dan tidak dikenakan Ppn. Della Anna tidak mengetahui secara jelas untuk apa biaya view ini, yang seolah-olah seperti diada – adakan.
- b. Biaya Akta Jual Beli dikenakan sejak pembelian dan pembayaran uang muka bulan April 2008, kemudian serah terima bulan Maret 2010 dan kemudian dimintai dana untuk Akta Jual Beli pada bulan Januari 2011 harus segera dilunasi, namun sampai bulan Februari 2012 proses penyerahan dan penandatanganan Akta Jual Beli masih tidak ada kejelasan, setiap *developernya* ditanya jawabnya selalu tidak jelas, ketika terlambat membayar, *developer* gencar menagih melalui telepon, surat dan jika perlu *debt collector* – nya, namun ketika dimintai hak sebagai konsumen, seolah – olah pihak *developer* tidak pernah salah jika tidak tepat janji dan hak-hak sebagai konsumen diabaikannya.

Jika menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA). Setelah meng huni, Della Anna perlu mengeluarkan biaya-biaya lainnya, sebagai berikut :

Biaya Rutin Bulanan yang wajib dibayar oleh Della Anna :

1. Biaya Pemakaian Tetap Air : Rp. 25.000,- (Asumsi rata-rata pemakaian setiap bulan 10 m³)

Tahun 2010 biaya penggunaan air dikenakan Rp. 6,000,- per m³, kemudian beberapa bulan kemudian melonjak menjadi Rp. 8,000,- dan puncaknya awal tahun 2011 yang melonjak menjadi Rp, 12.550,- per m³ atau sama dengan tarif tertinggi dari PAM/PALJAYA.

2. Biaya Pemakaian air Rp. 7,450,- per m³ : Rp. 74.500

Biaya keterlambatan akan dikenakan jika membayar setelah tanggal 20 setiap bulannya sebesar Rp. 50.000,- per *invoice*. Sanksi Keterlambatan pembayaran *invoice* akan dikenakan pemutusan listrik dan air. Penyambungan kembali aliran listrik dan air setelah pelunasan denda – denda terkait dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 1.500.000,- Namun setelah beberapa waktu meng huninya, Della Anna benar-benar merasa dirugikan karena banyaknya biaya yang tidak tercantum pada brosur pemasaran.

Mengingat adanya kasus yang merugikan konsumen, terutama dalam bidang perumahan, maka penting untuk dapat mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban *developer*, sebagai upaya untuk menghindari adanya

wanprestasi terhadap para calon penghuni yang hendak berniat membeli atau memilih bertempat tinggal di apartemen/rumah susun . Sehubungan dengan uraian di atas untuk lebih mengetahui secara nyata dan lebih mendalam maka penelitian ini berjudul **“WANPRESTASI PIHAK PENGELOLA PEMBANGUNAN RUSUNAMI TERHADAP CALON PEMILIK MENGENAI PENYERAHAN AKTA JUAL BELI DAN BIAYA TAMBAHAN DILUAR PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DIHUBUNGGAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM PERDATA ”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas, maka dapat dirumuskan identifikasi masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana terjadinya ingkar janji (wanprestasi) pengelola pembangunan atas penyerahan Akta Jual Beli dan biaya tambahan terhadap calon pemilik rusunami dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ditinjau dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana bentuk ganti rugi atas tindakan pengelola pembangunan atau *developer* satuan rusunami melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi calon pemilik rusunami ditinjau dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

3. Bagaimana langkah hukum penyelesaian atas kerugian yang dialami oleh calon pemilik satuan rusunami atas wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengelola atau *developer*?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, menganalisis dan mengkaji bentuk pertanggung jawaban pengelola pembangunan rumah susun atau *developer* atas ingkar janji (wanprestasi) penyerahan Akta Jual Beli terhadap calon pemilik RUSUNAMI dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ditinjau dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui, memahami dan mengkaji akibat hukum apabila pengelola atau *developer* satuan RUSUNAMI melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi calon pemilik RUSUNAMI ditinjau dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Untuk mengetahui, memahami dan mengkaji upaya penyelesaian atas kerugian yang dialami oleh calon pemilik satuan RUSUNAMI atas wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengelola atau *developer*.

D. Kegunaan Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan oleh penulis akan diperoleh hasil yang dapat memberikan kegunaan dan manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan baik secara langsung maupun tidak langsung.

1. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau memperkaya bahan-bahan yang bersifat teoritis dan menjadi bahan masukan dalam pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata dan hukum perumahan dan pemukiman.

2. Secara Praktis

a. Bagi Pihak Pengelola Rumah Susun Sederhana

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada pihak yang terkait atas terjadinya wanprestasi yang menimbulkan kerugian pada calon penghuni rumah susun sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Bagi Masyarakat

Diharapkan dapat memberikan pengetahuan calon pemilik rumah susun yang kiranya akan memilih rumah susun sebagai tempat tinggal khususnya dan masyarakat pada umumnya mengenai tindakan hukum yang dapat dilakukan apabila mengalami kerugian atas wanprestasi ditinjau dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

c. Bagi Pemerintah

Diharapkan penelitian ini bermanfaat untuk memberikan masukan terkait dalam melakukan pengaturan dibidang perumahan dan pemukiman khususnya dalam hal perjanjian dan sebagai acuan untuk melindungi masyarakat secara lebih serius lagi agar mereka mendapatkan suatu kepastian hukum yang mutlak.

E. Kerangka Pemikiran

Keadilan adalah hal yang dicita – citakan oleh setiap bangsa, begitupun dengan Bangsa Indonesia. Teori politik atau ideologi Negara yang berbicara keadilan ada pada Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV alinea pertama yang bermakna perikeadilan dan alinea empat yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.³ Selain itu, alinea keempat Undang – Undang Dasar Tahun 1945 merupakan falsafah bangsa Indonesia yang merupakan sistem ideologi penegak sistem kenegaraan.⁴

Filsafat Pancasila yang disebutkan dalam alinea keempat Pembukaan Undang – Undang Dasar Tahun 1945 diberikan martabat mulia sebagaimana terjabar dalam ajaran Hak Asasi dimana setiap atau seluruh masyarakat Indonesia berhak menjalankan hak dan kebebasannya, selain itu setiap orang wajib menghargai hak orang lain dimana makna tersebut

³ Otje Salman, *Filsafat Hukum*, PT. Refika Adhitama, Bandung, 2009, hlm. 19.

⁴ Mohammad Noor Syam, *Sistem Falsafah Pancasila*, PT. Refika Adhitama, Bandung, 2009, hlm. 4.

terkandung didalam Pasal 28J ayat (2) Undang – Undang Dasar Tahun 1945.⁵

Pembangunan nasional adalah rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa dan negara, untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional⁶ sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi :

Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Rangkaian upaya pembangunan tersebut memuat kegiatan pembangunan yang berlangsung tanpa henti, dengan menaikkan tingkat kesejahteraan masyarakat dari generasi ke generasi. Pelaksanaan upaya tersebut dilakukan dalam konteks memenuhi kebutuhan masa sekarang tanpa mengurangi kemampuan generasi yang akan datang untuk memenuhi kebutuhannya.

Pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia memiliki tujuan untuk meningkatkan taraf hidup rakyat sebesar – besarnya dan mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual. Hal ini karena pembangunan Nasional pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia

⁵ *Ibid*, hlm. 4.

⁶ Penjelasan Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Tahun 1945.

secara menyeluruh dengan berdasar kepada Pancasila dan Undang – Undang Dasar Tahun 1945.

Pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional. Pembangunan perumahan dengan demikian merupakan masalah nasional, yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat.⁷

Kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut maka di daerah perkotaan yang berpenduduk padat, sementara tanah yang tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang

⁷ R. Serfianto, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 178.

distrukturkan secara fungsional dalam arah *horizontal* dan arah *vertikal* yang terbagi dalam satuan – satuan yang masing – masing jelas batas – batasannya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan – satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama dan bagian benda – bersama serta tanah – bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan. Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dengan undang – undang, dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia.⁸

Apartemen atau rumah susun saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal hal ini dapat kita mengerti mengingat pertambahan jumlah penduduk yang jelas tidak mungkin dapat dicegah dari waktu ke waktu. Masyarakat Indonesia pada umumnya mempunyai perilaku dalam berinvestasi dengan mengikuti tren yang terjadi di dalam masyarakat di sekelilingnya. Strategi pemasaran pebisnis apartemen sangat menarik. Ada yang menampilkan artis kondang di hotel berbintang lima, ada yang menyajikan program promosi yang meringankan cara pembayaran. Ini semua memberikan alasan baru untuk membeli apartemen.⁹

⁸ *Ibid*, hlm. 179.

⁹ Joana, *Menyesal Membeli Rusunami*, <http://www.kompasiana.com/ws-thok/menyesal-membeli-rusunami>, diakses pada Selasa 12 Januari 2016, pukul 19.44.

Beberapa alasan untuk membeli apartemen atau rumah susun, diantaranya adanya spekulasi membeli sebelum *launching* di lokasi dipengaruhi beberapa hal, misalnya faktor *feng shui* untuk lantai dan nomor berangka delapan atau berhadapan dengan arah timur dan aspek potongan harga yang menarik. Pada saat *launching* dan sesudahnya, ada calon pembeli yang berminat, harganya sudah berbeda, sehingga keuntungan yang diharapkan dapat terwujud. Dengan modal uang muka sebagai tanda jadi, dibelinya beberapa unit yang lokasinya bagus, kemudian dijual kembali dengan meraih keuntungan puluhan juta rupiah.¹⁰

Sebelum bangunan apartemen atau rumah susun selesai dibangun, biasanya pihak *developer* mengadakan kegiatan yang disebut pemasaran pendahuluan dengan membuat satu atau beberapa unit percontohan, kemudian pendaftaran pemesanan.

Untuk menjamin hak para pihak maka dibuatlah suatu perjanjian yang akan menimbulkan suatu perikatan diantara para pihak yang membuatnya, bentuk perjanjian itu merupakan rangkaian perikatan yang mengandung janji – janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis dan merupakan sumber perikatan, suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak telah setuju untuk melakukan sesuatu. Adapun di dalam Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”, pasal ini

¹⁰*Ibid.*

merangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.¹¹

Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata memberikan definisi persetujuan sebagai berikut “persetujuan adalah suatu perbuatan, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut,¹² yaitu:

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Sehingga perumusannya menjadi: persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Persetujuan selalu merupakan perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, di mana untuk itu diperlukan kata sepakat para pihak. Akan tetapi tidak semua perbuatan hukum yang bersegi banyak merupakan persetujuan, misalnya pemilihan

¹¹ Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 63.

¹² R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1977, hlm. 49.

umum. Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata hanya mengenai persetujuan – persetujuan yang menimbulkan perikatan, yaitu persetujuan *obligatoir*.¹³

Jika seseorang ingin melakukan perjanjian maka haruslah seseorang itu memenuhi syarat – syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu :

Untuk sahnya perjanjian – perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Pasal ini merupakan pasal yang sangat populer dalam suatu perjanjian karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa juga disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif. Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Sementara itu kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian).

Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah makna ini tercantum dalam Pasal 1330 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum

¹³ *Ibid.*

Perdata. Tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah, tetap dianggap tidak cakap karena berada di bawah pengampuan, misalnya gila, atau bahkan karena boros tercantum dalam Pasal 1330 ayat (2) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.¹⁴

Mengenai hak tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertetu. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang – undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila para pihak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian terutama adanya kata “sepakat”. Perjanjian pun harus didasarkan dengan itikad baik tanpa adanya paksaan dari kedua belah pihak yang bersepakat, kata sepakat tidak sah dengan adanya paksaan dari salah satu pihak yang hendak melaksanakan perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1321 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya

¹⁴ Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hlm. 68.

dengan paksaan atau penipuan”, pasal ini menerangkan kesepakatan yang cacat. Walaupun dikatakan tiada sepakat yang sah, tetapi tidak berarti perjanjian itu batal karena sebenarnya telah terjadi kesepakatan, hanya saja kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan karena kesepakatannya terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan.¹⁵

Maksud daripada kekhilafan, paksaan atau penipuan dalam Pasal 1321 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu:

- 1) Pasal 1322 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata “Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan”. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan.
- 2) Pasal 1323 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu”. Maka dalam Pasal 1323 unsur

¹⁵ *Ibid*, hlm. 69.

“kesepakatan” dalam syarat sah perjanjian Pasal 1320 itu menjadi gugur.

3) Pasal 1324 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang – orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam mempertimbangkan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin, dan kedudukan orang yang bersangkutan.

Disinilah asas larangan “penyalahgunaan keadaan” dalam hukum perdata *kontraktual* dapat menggantungkan diri.

Menjadi jelas, bahwa “penyalahgunaan keadaan” merupakan faktor penggugur syarat objek “kausa yang sah” dalam syarat sah perjanjian.¹⁶

Paksaan dalam ilmu hukum perdata berkembang menjadi teori mengenai “penyalahgunaan keadaan”. Mahkamah Agung di Belanda (*Hoge Raad*) dalam putusannya dalam kasus BOVAG II tanggal 11 Januari 1957, NJ 1959, menyatakan bahwa jika dalam suatu perjanjian, seseorang karena tekanan keadaan secara tidak adil memikul beban yang sangat merugikan, maka perjanjian itu dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang memiliki kausa tidak sah.

¹⁶ Hery Shietra, *Paksaan dan Penipuan dalam Perjanjian Sebagai Syarat Batal Demi Hukum atau Dapat Dibatalkannya Suatu Perikatan Perdata Disamping Akibat Penyalahgunaan Keadaan*, www.hukum-hukum.com/2015/03/paksaan-dan-penipuan-dalam-perjanjian.html?m=1, diakses pada Sabtu 16 Desember 2017, pukul.17.10.

Di Indonesia sendiri dapat ditemui penerapan teori tersebut dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 3641/K/Pdt/2001, tanggal 11 September 2002, yang membuat kaidah hukum bahwa penyalahgunaan keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya, maka perjanjian tersebut batal.¹⁷

Setiap perikatan dilahirkan karena adanya suatu perjanjian antara kedua belah pihak maupun karena undang – undang (Pasal 1233 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata). Dalam suatu perikatan terdapat hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain. Jadi dalam perjanjian terdapat timbal – balik dimana hak diterima dan kewajiban harus dipenuhi oleh pihak yang menjanjikan sesuatu atau penawaran dalam perjanjian tersebut hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam perikatan tersebut adalah antara dua pihak. Pihak yang berhak atas prestasi (pihak yang aktif) adalah kreditur atau orang yang berpiutang. Sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi (pihak yang pasif) adalah debitur yang atau orang yang berhutang. Kreditur dan debitur inilah yang disebut subyek perikatan. Obyek perikatan yang merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur biasanya dinamakan “prestasi”. Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata prestasi ini dapat berupa “memberi sesuatu”, “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”.¹⁸ Apa yang

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Riduan Syahrani, *Seluk – Beluk dan Asas – asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 205.

dimaksud dengan “sesuatu” disini tergantung daripada maksud atau tujuan para pihak yang mengadakan hubungan hukum, apa yang akan diberikan, yang harus diperbuat dan tidak boleh diperbuat. Perkataan “sesuatu” tersebut bisa dalam bentuk materiil (berwujud) dan bisa dalam bentuk immateriil (tidak berwujud).¹⁹

Suatu perikatan perjanjian tidak menutup kemungkinan terjadinya kelalaian ataupun tidak terpenuhinya prestasi yang diperjanjikan oleh salah satu pihak, hal ini dinyatakan dalam Pasal 1238 “Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Pasal ini menerangkan tentang kapan seseorang dianggap wanprestasi dalam suatu perjanjian.

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka ia dikatakan “wanprestasi” (kelalaian). Dalam melakukan perjanjian tidak menutup kemungkinan adanya salah satu pihak yang wanprestasi, apabila debitur dalam keadaan wanprestasi maka kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagai disebut Pasal 1267 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu:

- 1) Pemenuhan perikatan;

¹⁹ *Ibid*, hlm. 206.

- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
- 3) Ganti kerugian;
- 4) Pembatalan perjanjian timbal balik;
- 5) Pembatalan dengan ganti kerugian.

Bilamana kreditur hanya menuntut biaya ganti kerugian maka kreditur dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian. Sedangkan jika kreditur hanya menuntut pemenuhan perikatan maka tuntutan ini sebenarnya bukan sebagai sanksi atas kelalaian, sebab pemenuhan perikatan memang sudah dari semula menjadi kesanggupan debitur untuk melaksanakannya. Bahwa yang dimaksud ganti rugi yaitu sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perikatan untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.²⁰ Penggantian kerugian ini diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dimana pasal ini bermaksud untuk menjelaskan mengapa seseorang dapat dibebani pembayaran ganti kerugian. Penentuan mulainya perhitungan pembayaran ganti kerugian itu tergantung dari ada tidaknya jangka waktu yang dijadikan patokan untuk kelalaian salah satu pihak.²¹

Dalam suatu perjanjian dikatakan masing – masing pihak itu terikat atas perjanjian yang telah disetujuinya. Penelitian ini tidak terlepas dari Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang perikatan. Segala bentuk perjanjian merupakan bentuk perikatan yang berdasar pada ketentuan – ketentuan perikatan yang terdapat dalam Buku III Kitab

²⁰ *Ibid*, hlm. 232.

²¹ Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 13.

Undang-Undang Hukum Perdata. Buku ke tiga menganut asas “kebebasan” dalam hal membuat perjanjian, asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1). Selain itu perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat atau dikenal sebagai asas kekuatan mengikat yang terkandung di dalam Pasal 1339 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, pasal ini menerangkan 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.²²

Pengertian perikatan oleh Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberikan hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, atau tidak melakukan suatu perbuatan.

Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau dari undang undang. Perikatan yang lahir dari undang – undang dapat dibagi lagi atas perikatan - perikatan yang lahir dari undang -

²² Kevin Martin, *Asas – Asas Hukum Perdata*, http://id.wikipedia.org/wiki/Hukum_perdata, diakses pada Jumat 12 Desember 2017, pukul 20.28.

undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Yang belakangan ini, dapat dibagi lagi atas perikatan perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang berlawanan dengan hukum.²³

Dari segi hukum perjanjian, penelitian ini juga tidak terlepas dari asas – asas pembentukan suatu perjanjian, antara lain :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak yakni setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai yang dikehendakinya, dan tidak terikat pada bentuk serta syarat tertentu.

2. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas yakni perjanjian sudah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian. Asas ini terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

3. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat seperti undang – undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Ketentuan asas kekuatan mengikat dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.²⁴

4. Asas Itikad Baik

²³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 123.

²⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 80.

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, maksudnya perjanjian itu harus mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan. Asas itikad baik ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

5. Asas Kepribadian

Asas ini berkaitan dengan berlakunya perjanjian. Asas kepribadian dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1315 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bahwa “Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri”. Berdasarkan ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa perjanjian tidak dapat mengikat pihak ketiga. Perjanjian tidak hanya mengikat pihak – pihak yang membuatnya, sehingga tidak bolehnya seseorang melakukan perjanjian yang membebani pihak ketiga, sedangkan memberikan hak kepada pihak ketiga dapat saja dilakukan jika sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1317 (Pasal 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata).²⁵

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan

²⁵ *Ibid.*

pengikatan jual beli. Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya 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 adalah sertipikat belum terbit karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²⁶ Sementara itu menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Pada umumnya perjanjian jual beli haruslah memiliki suatu sebab yang halal, dimana jika suatu perjanjian bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan yang lazim disebut batal demi hukum. Selain itu suatu sebab dinyatakan terlarang atau biasa disebut sebab tidak halal apabila bertentangan dengan undang – undang. Penjelasan tersebut terdapat dalam Pasal 1335 Jo 1337 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Dalam

²⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 75.

perjanjian pengikatan jual beli rumah susun banyak terjadi kasus bahwa pihak pengelola atau *developer* tidak menyebutkan secara rinci berapa biaya yang harus dikeluarkan atau yang harus dibayar oleh calon penghuni, hal ini tentu saja dapat mengakibatkan kerugian bagi seorang yang berniat membeli rumah susun atau apartemen.²⁷

Adanya prestasi yang diperjanjikan ketika melakukan perjanjian perikatan jual beli satuan rumah susun yakni penyerahan Akta Jual Beli, apabila prestasi tak kunjung diberikan maka *developer* dapat dikatakan wanprestasi. Pembayaran ganti kerugian, juga terkait dengan masalah pembuktian, yaitu apabila terjadi wanprestasi, debitur dihukum membayar ganti kerugian jika kreditur tidak dapat membuktikan bahwa terjadinya wanprestasi itu disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga atau diluar kemampuan debitur. Disamping wanprestasi itu disebabkan oleh keadaan yang tak terduga atau diluar kemampuan debitur, untuk dibebaskan dari ganti kerugian akibat wanprestasi, debitur pun harus tidak dalam keadaan beritikad buruk, dia tetap dibebani untuk membayar ganti kerugian (Pasal 1244 – 1245 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata).²⁸

Pembangunan perumahan sistem rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah terhadap kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama didaerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena salah satu tujuan dari penyelenggaraan pembangunan

²⁷ Ahmadi Miru , *Op. Cit.*, hlm. 13.

²⁸ Ahmadi Miru , *Op. Cit.*, hlm. 14.

perumahan sistem rumah susun adalah untuk mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh. Selain itu tidak sedikit masyarakat yang memilih membeli rumah susun atau apartemen untuk dijadikan usaha seperti menyewakan unitnya. Tujuan pembangunan permukiman ini haruslah memenuhi unsur – unsur pemanfaatan rumah dalam Pasal 49 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Unsur – Unsur yang dimaksud adalah :

- 1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian;
- 2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada kesejahteraan; keadilan dan pemerataan; kenasionalan; keterjangkauan dan kemudahan; keefisienan dan kemanfaatan; kemandirian dan kebersamaan; kemitraan; keserasian dan keseimbangan; keterpaduan; kesehatan; kelestarian dan berkelanjutan; keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Asas penyelenggaraan rumah susun ini dijelaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.²⁹

²⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.212.

Didalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dijelaskan bahwa tujuan Penyelenggaraan rumah susun antara lain :

1. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
2. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
3. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
4. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
5. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (untuk selanjutnya disingkat menjadi MBR);³⁰

³⁰ *Ibid.*

6. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
7. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
8. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Penyelenggaraan rumah susun merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia. Namun, setelah dikeluarkannya Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, perusahaan pengembang mengalami hambatan dalam mendapatkan dana untuk pembangunan. Undang – undang tidak menghendaki perusahaan pengembang melakukan perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah; kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (untuk selanjutnya disingkat menjadi IMB); ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20 % (dua puluh persen) ; dan hal yang diperjanjikan. Syarat ini dinyatakan dalam pasal 43 (ayat) 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.³¹

³¹ *Ibid*, hlm.213.

Syarat dan ketentuan ini tentu menjadi masalah dan hambatan bagi *developer*/perusahaan pengembang yang beberapa sumber pendanaannya berasal dari konsumen dan/atau Kredit Pemilikan Apartemen (untuk selanjutnya disingkat menjadi KPA). Disatu sisi *developer* kesulitan memenuhi persyaratan dan di sisi lain *developer* memerlukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disingkat menjadi PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan untuk mengikat konsumen dan memperoleh dana untuk pembangunan.

Permasalahan yang dihadapi calon penghuni tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab pengelola atau *developer*. Dengan demikian, dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian akibat sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pengelola rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku (Pasal 9 ayat (1), dan (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen).³²

Sebagai tanda pemesanan dan kepastian bahwa calon penghuni akan membeli unit maka pembeli dapat memberikan uang pengikat atau uang muka yang selanjutnya membuat perjanjian pendahuluan jual beli atau biasa disebut perjanjian pengikatan jual beli yang akan menimbulkan hak dan

³²Arie S Hutagalung, *Problematika Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Modul. Disampaikan dalam Seminar Nasional Legalitas Pemasaran Rumah Susun 30 November 2017. Depok : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

kewajiban bagi pihak yang membuatnya tetapi belum ada penyerahan hak milik dalam perjanjian pendahuluan apartemen ini. Hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 11/KPTS/1994 dimana satuan apartemen yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan (*indent*). Namun pada kenyataannya masih banyak pula para calon penghuni yang dirugikan oleh pihak pengelola atau *developer*.³³

Pengelola rusunami adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun. Calon penghuni adalah orang yang berniat akan mendiami rumah. Rumah susun adalah bangunan untuk tempat tinggal yang bertingkat dan terbagi atas beberapa tempat tinggal yang dihuni oleh beberapa kepala keluarga. Akta jual beli adalah surat tanda bukti berisi pernyataan jual beli yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Perjanjian adalah persetujuan tertulis atau lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing – masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.³⁴

F. Metode Penelitian

Untuk mengetahui dan membahas suatu permasalahan, maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode tertentu yang diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode tertentu yang

³³ *Ibid.*

³⁴ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia Online
<https://kbbi.web.id>.

bersifat ilmiah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian penulis akan menggunakan metode penelitian Deskriptif Analitis³⁵, yaitu menggambarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini. Menurut pendapat Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data-data yang teliti, artinya untuk mempertegas *hipotesa*, yang dapat membantu teori-teori lama atau dalam rangka menyusun teori-teori baru.³⁶ Kegiatan penelitian ini mempergunakan *tipologi* penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber hukum dan data sekunder.³⁷

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara Yuridis Normatif³⁸, yakni suatu penelitian yang menekankan pada segi-segi yuridis dengan cara mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada.

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Pengantar Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 97.

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 10.

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 9.

³⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 14.

Penelitian hukum normatif meliputi:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum, yaitu terhadap pengertian-pengertian dasar yang terdapat dalam sistem hukum (subjek hukum, objek hukum dan hubungan hukum).
- c. Mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada.

Penelitian ini menitikberatkan pada data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan tanggung jawab *developer* terhadap calon penghuni apartemen/rumah susun.

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

Dalam penelitian normatif data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.³⁹

- b. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.

3. Tahap Penelitian

Sebelum penulis melakukan penelitian, terlebih dahulu menetapkan tujuan agar jelas mengenai apa yang akan diteliti, kemudian dilakukan perumusan masalah dari berbagai teori dan konsep yang ada, untuk mendapatkan data primer dan data sekunder sebagaimana dimaksud di atas. Dalam penelitian ini tahap penelitian dilakukan melalui:

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Reasearch*)

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 141.

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 obyek yang diteliti.

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri⁴⁰ atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan herarki peraturan perundang-undangan, yaitu mencakup Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-empat (IV), Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13.

Undang-Undang, hasil penelitian dan pendapat para pakar hukum.⁴¹

- 3) Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia dan lain-lain.⁴²

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Guna menunjang data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, maka dapat dilakukan penelitian lapangan yaitu guna melengkapi data yang berkaitan dengan skripsi ini. Penelitian lapangan dilakukan dengan dialog dan tanya jawab dengan pihak-pihak yang akan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.⁴³

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen yaitu suatu alat pengumpulan data, yang digunakan melalui data tertulis,⁴⁴ dengan mempelajari materi-materi bacaan berupa literatur - literatur, catatan-catatan dan peraturan perundang-

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.*

⁴³ Ronny Hanitijio Soemitro, *op.cit*, hlm. 98.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 52.

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

b. Lapangan

Wawancara adalah 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.⁴⁵

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Dalam penelitian kepustakaan, alat pengumpul data dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan topic penelitian, kemudian alat elektronik (*computer*) untuk mengetik dan menyusun data yang diperoleh.
- b. Dalam penelitian lapangan, alat pengumpul data yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara tertulis dan lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti *handphone recorder* dan *flashdisk*.

⁴⁵ Amirudin dan Zinal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 82.

6. Analisis Data

Untuk tahap selanjutnya setelah memperoleh data, maka dilanjutkan dengan menganalisis data, dengan metode Yuridis Kualitatif yaitu suatu cara dalam penelitian yang menghasilkan data Deskriptif Analistis, yaitu data yang diperoleh baik data sekunder maupun data primer apa yang ditanyakan oleh responden secara tertulis atau lisan, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴⁶ Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penyusun skripsi ini dilakukan ditempat-tempat yang memiliki kolerasi dengan masalah yang diangkat pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jalan Dipati Ukur Nomor 35 Bandung.
- 3) Perpustakaan Daerah Kota Cimahi, Jalan Daeng Moh.Ardiwinata Kota Cimahi.
- 4) Dinas Perpustakaan dan Arsip Daerah Jawa Barat, Jalan Kawalayaan Indah II Nomor 4 – Soekarno Hatta Bandung.

⁴⁶ Ronny Hanitijio Soemitro, *loc.cit*

5) Dinas Perpustakaan dan Kearsipam Kota Bandung, Jalan Seram
No.2, Citarum, Kota Bandung

b. Lapangan

1) Kantor Pertanahan / Agraria dan Tata Ruang Kota Cimahi, Jl.
Encep Kartawiria No.21 A, Kota Cimahi, Jawa Barat.

2) Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pertanahan dan
Pertamanan Kota Bandung, Jalan Caringin No.103, Babakan
Ciparay Kota Bandung.

3) Kantor Notaris Muharzah Aman, S.H., Apartemen Signature Park
Grande – Light Signature, Jalan Jend.Mas Tirtodarmo Haryono
No.20 Blok CTB/L1/05, Cawang, Kramat Jati, Jakarta Timur.