

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia sebagai makhluk sosial 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 menjalani kehidupan, berbisnis dan menjalin suatu hubungan. Dengan adanya hubungan manusia dapat menciptakan suatu perikatan untuk melaksanakan jual beli.

Di dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 telah dikemukakan bahwa Pembangunan Nasional diarahkan untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa serta ikut dalam ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pembangunan Nasional salah satu aspek yang wajib direalisasikan yaitu tempat tinggal, tempat tinggal merupakan Hak Asasi Manusia dan merupakan kebutuhan manusia dimana tempat tinggal itu adalah sebagai tempat berlindung dari bahaya diluar.

Apartemen atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia (primer) disamping kebutuhan sandang dan pangan. Dikatakan sebagai kebutuhan dasar karena merupakan unsur yang harus

dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Dimana kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri karena itu suatu hunian pada hakekatnya dapat berpengaruh terhadap kualitas kehidupan orang-orang yang tinggal didalamnya.

Seiring dengan perkembangannya kota-kota besar di Indonesia dalam usaha penyediaan hunian bagi warganya kerap dihadapkan dengan permasalahan-permasalahan. Bertambahnya penduduk kota disebabkan karena kelahiran maupun perpindahan orang yang tidak diimbangi dengan daya tampung kota. Sehingga menyebabkan ketidakteraturan pada tata ruang kota dan dapat menumbuhkan kawasan atau permukiman padat penduduk, kumuh dan cenderung liar. Sehingga keadaan ini banyak dimanfaatkan oleh para pengusaha yang bergerak di bidang apartemen atau tempat tinggal tanpa melihat syarat-syarat dalam membangun suatu apartemen atau tempat tinggal.

Ada beberapa syarat dalam pembangunan rumah susun/apartemen yang harus dipenuhi persyaratan tersebut disebutkan menurut pasal 24 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 meliputi:

1. Persyaratan Administratif
2. Persyaratan Teknis
3. Persyaratan Ekologis

Persyaratan Administratif adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun. Ada dua syarat administratif yang harus dipenuhi oleh pelaku pembangunan dalam melakukan pembangunan rumah susun yaitu status hak atas tanah dan izin mendirikan bangunan (IMB).

Persyaratan Teknis merupakan persyaratan yang berhubungan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun. Persyaratan teknis tidak hanya berkaitan dengan bangunan rumah susun, namun juga meliputi prasarana dan fasilitas lingkungan rumah susun.

Persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun. Persyaratan ekologis menurut ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan yaitu keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya yang perlu dilestarikan.

Akan tetapi dalam pembangunan apartemen Meikarta oleh Lippo Grup belum seluruhnya persyaratan yang disebutkan di atas dipenuhi salah satunya dalam hal administratif, Lippo Grup belum sepenuhnya memenuhi perizinan pembangunan apartemen di daerah Bekasi dan juga Lippo Grup

sudah menjual apartemen, yang baru dalam rancangan dan pembangunannya belum mencapai 20% di seluruh wilayah Indonesia secara besar-besaran padahal disebutkan dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman mengatur bahwa perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepastian atas hal diperjanjikan, kepastian akan kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan sarana prasarana dan utilitas umum serta keterbangungan perumahan yang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan bangunan.

Penjualan apartemen Meikarta oleh pihak Lippo Grup sudah berlangsung sejak tahun 2017 sehingga banyak masyarakat Indonesia sudah banyak yang melakukan perjanjian jual beli untuk membeli apartemen, padahal masih banyak syarat yang belum terpenuhi untuk melakukan suatu penjualan apartemen.

Memang pada dasarnya suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan 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.¹

Secara yuridis, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.² 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.³

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.⁴

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 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan:

“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.”

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

² Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm.4.

³ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2011, hlm.2.

⁴ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm.15.

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*Utmost Good Faith*). Hal ini memberi perlindungan pada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan.⁵

Menyangkut keabsahan jual beli sendiri diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan adanya 4 (empat) syarat yaitu, pertama harus adanya kesepakatan antara pihak yang akan melakukan jual beli, kedua kecakapan para pihak untuk melakukan atau membuat suatu perikatan, ketiga harus ada objek tertentu yang akan dijadikan objek jual beli tersebut dan yang keempat sesuatu yang halal atau suatu sebab yang tidak terlarang.

Terdapat sanksi tertentu terhadap pelanggaran yang dilakukan dari 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 hukum atas pelanggaran tersebut adalah perjanjiannya dapat dibatalkan dan apabila para pihak melanggar syarat atau ketentuan obyektif yaitu mengenai suatu hal tertentu dan causa

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *kompilasi Hukum Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 82.

nya halal atau sebab yang tidak terlarang maka akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum.

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

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu perbuatan melawan hukum yang merugikannya. Ganti rugi adalah penggantian berupa uang atau barang kepada seseorang yang merasa telah dirugikan dalam perjanjian. 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 dari salah satu pihak, artinya bilamana seseorang tidak melaksanakan prestasinya dalam suatu perjanjian maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang disepakati dalam perikatan.⁶ Sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain.

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2014, hlm.229.

Seperti yang terjadi pada Lippo Grup dalam penjualan apartement meikarta yang dilakukan secara besar-besaran di seluruh indonesia padahal di daerah bekasi sendiri pembangunan apartemen belum dilaksanakan mencapai 20% dan Bekasi adalah salah satu daerah yang dijadikan lokasi pembangunan Meikarta ini oleh Lippo Grup.

Berdasarkan paparan diatas, penulis tertarik untuk meneliti tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Lippo Grup dalam penjualan Apartement Meikarta ke Masyarakat Indonesia dan dimuat dalam skripsi dengan judul **“Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukaan Lippo Grup dalam penjualan apartement Meikarta dihubungkan dengan buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata”**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Lippo Grup dalam penjualan apartemen Meikarta dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ?
2. Bagaimana akibat hukum penjualan apartemen Meikarta terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Lippo Grup dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ?
3. Bagaimana upaya penyelesaian yang dapat dilakukan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Lippo Grup dalam penjualan apartemen Meikarta ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Lippo Grup dalam penjualan apartemen Meikarta dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum penjualan apartemen Meikarta terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Lippo Grup dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis upaya penyelesaian yang dapat dilakukan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Lippo Grup dalam penjualan apartemen Meikarta.

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 pemukiman.

2. Kegunaan secara praktis

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

perlindungan hukum bagi penghuni rumah susun untuk menindak lanjuti 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.⁷ 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 adalah Negara Hukum.⁸

Salah satu usaha dalam mewujudkan keadilan dan kesejahteraan rakyat Indonesia dibidang ekonomi, maka Negara mengamanatkan nya di dalam Pasal 33 Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan

⁷ Kaelan, *Pendidikan Pancasila*, Yogyakarta, Paradigma, 2010, hlm.66.

⁸ <http://www.bpkp.go.id/uu/file/1/9.bpkp>, diunduh pada tanggal 03 Maret 2018, pukul 19.30 WIB.

sebagai berikut: “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.”

Selanjutnya dalam pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: “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.”

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 penegakan hukum yang konsisten dan konstitusional.

Berdasarkan hal tersebut sebelum adanya penegakan hukum, haruslah terdapat hukum itu sendiri.⁹ Seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara

⁹ Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka kembali*, Reflika Aditama, Bandung, 2004, hlm.149.

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 umum. Realisasi makna dari Undang-Undang Dasar 1945 tersebut adalah salah satu cara untuk menjamin fungsi hukum tersebut berjalan untuk membangun masyarakat.

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 disini diartikan sebagai perbuatan hukum yang bertujuan untuk menimbulkan suatu akibat 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. Pasal 1335 menyebutkan “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Dan Pasal 1337 menyebutkan “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu

bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.” Sehingga jelas lah bahwa perjanjian harus kesepakatan kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang.

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

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

Dalam suatu perjanjian terdapat beberapa asas-asas perjanjian meliputi :

1. Asas-asas Perjanjian
 - a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)
 - b. Asas Kepastian Hukum
 - c. Asas Itikad Baik
 - d. Asas Konsensualisme (*Concensualism*)
 - e. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)
 - f. Asas Kepribadian

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.

Pada umumnya, suatu perjanjian hanya berlaku terhadap pihak-pihak yang membuatnya (pasal 1340 KUH Perdata), karena seperti yang terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maksud dari “perjanjian yang dibuat secara sah” adalah perjanjian yang dibuat dan 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 Subekti¹⁰ 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 yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran, dapat dibedakan kedalam itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian dan itikad baik pada waktu

¹⁰ Ibid, hlm. 19.

melaksanakan hak-hak dan kewajiba-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.¹¹ Itikad baik pada waktu mengadakan hubungan hukum merupakan perkiraan dalam hati sanubari manusia bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan hubungan hukum secara sah 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 kedailan, 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 KUH Perdata atau *burgerlijk wetboek* (BW) dalam buku ke III yang berbunyi “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

¹¹ <http://ukmh.blogspot.co.id/2013/02/dasar-hukum-perjanjian-jual-beli.html>, diunduh pada tanggal 03 maret 2018, pukul 20.00

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.¹² Lazimnya, dalam praktik penggantian kerugian dihitung dengan uang , atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan atau perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum oleh 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

¹² <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada tanggal 03 Maret 2018 pukul 21.03

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.¹³

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.

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.¹⁴

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu

¹³ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada tanggal 03 Maret 2018 pukul 21.20.

¹⁴ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada tanggal 3 Maret 2018, pukul 21.25 Wib

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.

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.¹⁵

Menurut Rosa Agustina¹⁶, 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.

¹⁵ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh tanggal 3 Maret 2018, pukul 21.30 Wib.

¹⁶ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, pasca sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003. hlm 117.

4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian ganti rugi menurut Kitab Undang-Undang Hukum 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.

Pasal 1246 menyebutkan bahwa biaya ganti rugi dan bunga yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan.

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.¹⁷

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.¹⁸

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

¹⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa*, edisi keempat (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008) hlm. 118.

¹⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Sinar Graafika, 2012. hlm. 217.

dalam praktek terdapat beberapa perbedaan antara rumah susun dan apartemen, yaitu:

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, isitilah “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.¹⁹

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

¹⁹ Nasroka Ernawati, *tinjauan yuridis terhadap jual beli apartemen the peak*, 2011 Vo. 1, No, 1.

keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

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.²⁰

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.

²⁰ 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 vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Undang-undang tentang 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 pemukiman mengatur lebih khusus mengenai jual beli 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 bahwasanya:

- 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

Bakker dan Zubair memberikan pandangannya mengenai definisi penelitian:²¹

Penelitian pada pokoknya merupakan upaya untuk merumuskan permasalahan, mengajukan pertanyaan-pertanyaan dan mencoba menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut, dengan jalan menemukan fakta-fakta dan memberikan penafsiran yang benar. Tetapi lebih dinamis lagi penelitian berfungsi dan bertujuan inventif, yakni terus menerus memperbaharui lagi kesimpulan dan teori yang telah diterima berdasarkan fakta-fakta dan kesimpulan yang telah diketemukan.

Metode penelitian menunjuk pada cara dalam hal apa studi penelitian dirancang dan prosedur-prosedur melalui apa dianalisis. Menurut Arief Subyantoro dan FX Suwanto metode penelitian adalah prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah sistematis. Sebagai upaya ilmiah, maka metode merupakan cara kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.

Garis besar langkah-langkah sistematis dari metode ilmiah paling tidak mencakup:²²

- a. Mencari, merumuskan dan mengidentifikasi masalah;
- b. Menyusun kerangka pikiran (*logical construct*);
- c. Merumuskan hipotesis (jawaban rasional terhadap masalah);
- d. Menguji hipotesis secara empirik;
- e. Melakukan pembahasan;
- f. Menarik kesimpulan.

²¹ Anthon Freddy Susanto, *Penelitian Hukum Transformatif-Partisipatoris*, Setara Press, Malang, 2015, hlm. 162.

²² Ibid, hlm. 160.

Demi terciptanya penelitian dengan baik diperlukan suatu pemahaman mengenai pengertian dari penelitian, Soerjono Soekanto memberikan penjelasan mengenai pengertian penelitian hukum:²³

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode *Deskriptif Analisis*, yaitu metode penelitian dengan mengungkapkan masalah, mengelola data, menganalisis, meneliti, dan menginterpretasikan serta membuat kesimpulan dan memberi saran yang kemudian disusun pembahasannya secara sistematis sehingga masalah yang ada dapat dipahami.

Untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Langkah-langkah yang dilakukan penulis dalam menyusun penulisan hukum ini menggunakan spesifikasi metode penelitian sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Pada penelitian ini metode yang digunakan oleh penulis bersifat penelitian *deskriptif-analitis*, yaitu menggambarkan Peraturan

²³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2008, hlm. 43.

Perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.²⁴

Spesifikasi *deskriptif-analitis* metode penelitian yang bertujuan menggambarkan fakta yang terjadi, dan tidak hanya mejabarkan hasil dari penelitian, akan tetapi mengkaji sejalan dengan Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, dan Peraturan Perundang-undangan lainnya serta teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, sehingga diharapkan dapat diketahui jawaban atas permasalahan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Lippo Grup dalam penjualan apartement Meikarta dihubungkan dengan buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan adalah Pendekatan *Yuridis Normatif*, yaitu metode pendekatan dengan menggunakan sumber data sekunder.²⁵ Menurut Soerjono Soekanto pendekatan *Yuridis Normatif* yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-

²⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1990, hlm. 97-98.

²⁵ *Ibid*, hlm. 10.

peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²⁶

3. Tahap Penelitian

Berkenaan dengan digunakannya metode pendekatan *Yuridis-Normatif*, maka penelitian ini dilakukan melalui dua tahapan, yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.²⁷

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan hukum perdata mengenai perbuatan melawan hukum. Disamping itu, tidak menutup kemungkinan diperoleh bahan hukum lain, dimana pengumpulan bahan hukumnya dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menelaah data yang terdapat dalam buku, literatur, tulisan-tulisan ilmiah, dokumen-dokumen hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut antara lain:

a) Bahan hukum primer, yaitu pengkajian terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan tinjauan hukum mengenai perbuatan melawan hukum Lippo Grup dalam

²⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm. 13-14.

²⁷ Ronny Hanitjo Soemitro, *op. Cit.*, hlm. 11-12.

penjualan apartemen Meikarta dihubungkan dengan buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

1. Norma Dasar Pancasila
 2. Undang-undang Dasar 1945 Amandemen ke-IV;
 3. Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPER)
 4. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
 5. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 6. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
 7. Aturan lain yang berkaitan dengan rumah susun dan perbuatan melawan hukum
- b) Bahan hukum sekunder, bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah:²⁸
1. Buku-buku ilmiah karangan para sarjana;
 2. Hasil-hasil penelitian dalam ruang lingkup hukum yang memiliki relevansi dengan topik pembahasan dalam penelitian ini terutama yang berhubungan dengan rumah susun/apartemen.

²⁸ *Ibid*, hlm. 12.

c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder:²⁹

1. Kamus Hukum;
2. Kamus Umum Bahasa Indonesia;
3. Kamus Bahasa Inggris;
4. Kamus Bahasa Belanda.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan wawancara kepada informan yang terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) sebagai pedoman dan variasi-variasi pada saat wawancara.

4. **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara:³⁰

a. Studi Kepustakaan

1) *Inventarisasi*, yaitu mengumpulkan buku-buku yang berkaitan dengan hukum perdata, rumah susun dan perbuatan melawan hukum.

²⁹ *Ibid*, hlm. 12.

³⁰ Ronny Hanitjo Soemitro, *op. cit.*, hlm. 51.

- 2) *Klasifikasi*, yaitu dengan mengolah dan memilih data yang dikumpulkan tadi kedalam bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.
- 3) *Sistematis*, yaitu menyusun data-data diperoleh dan ditelaah diklasifikasi menjadi uraian yang teratur dan sistematis.

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi dengan cara bertanya langsung kepada informan (narasumber). Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi sehingga mendapatkan informasi untuk melengkapi bahan-bahan hukum dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan dilokasi yang memiliki korelasi dengan topik pembahasan dalam penelitian, hal ini guna mendapatkan jawaban-jawaban dari narasumber yang dapat dipertanggungjawabkan dan dapat menjadi tambahan data-data dalam melengkapi penelitian.

5. **Alat Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan data kepustakaan yang dapat menunjang penulis dalam melakukan penelitian ini, digunakan alat pengumpulan data berupa:

- a. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa, inventaris bahan-bahan hukum (primer, sekunder, tersier), membuat catatan, serta alat tulis yang digunakan untuk membuat catatan-catatan.

- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan dibuat berdasarkan identifikasi masalah, alat perekam, kamera, flashdisk, laptop.

6. Analisis Data

Data hasil penelitian kepustakaan dan data hasil penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan metode *Normatif kualitatif*, yaitu menganalisis hasil penelitian kepustakaan dan hasil penelitian lapangan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

Cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, akan dipergunakan metode analisis *normatif-kualitatif*. *Normatif*, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Sedangkan *Kualitatif* dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi yang bersifat ungkapan *monografi* dari *responden*.³¹

Dalam permasalahan ini dianalisis dengan kegiatan penelitian dan penelaahan tentang perbuatan melwan hukum yang dilakukan Lippo Grup dalam penjualan apartemen Meikarta dihubungkan dengan buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan penyelesaikan kasus perbuatan melawan hukum yang dilakukakn Lippo Grup dalam penjualan apartemen Meikarta dihubungkan dengan buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kegiatan ini diharapkan dapat

³¹ *Ibid*, hlm. 98.

mempermudah peneliti dalam menganalisis dan menarik kesimpulan dari penelitian ini.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini dilakukan pada tempat-tempat yang memiliki korelasi dengan masalah/topik yang diangkat pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian ini difokuskan pada lokasi kepustakaan (*Library Research*), diantaranya:

a. Penelitian Kepustakaan berlokasi:

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung;
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jalan Dipatiukur Nomor 35 Bandung.

b. Penelitian Lapangan berlokasi:

- 1) Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Jawa Barat, Jalan Soekarno Hatta No. 638 Kota Bandung;
- 2) Bandung Electronic Center, Marketing Penjualan Meikarta Jalan Purnawarman No. 13-15 , Kota Bandung;

G. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan penulisan hukum ini disusun dengan sistematika yang terbagi dalam lima bab. Masing-masing bab terdiri atas beberapa sub bab guna lebih memperjelas ruang lingkup dan cangkupan permasalahan yang diteliti. Adapun urutan dan tata letak

masing-masing bab serta pokok pembahasannya adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Terdiri dari latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN JUAL BELI, APARTEMEN/RUMAH SUSUN, PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bab ini membahas tentang tinjauan umum mengenai perjanjian pada umumnya, tinjauan umum mengenai perjanjian jual beli, tinjauan umum mengenai rumah susun/apartemen dan perbuatan melawan hukum.

BAB III PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN LIPPO GRUP DALAM PENJUALAN APARTEMEN MEIKARTA

Dalam bab ini membahas hasil penelitian di Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat di Kota Bandung dan di Sales Marketing Meikarta yang terkait dengan kasus posisi perbuatan melawan hukum Lippo Grup dalam penjualan apartemen Meikarta.

**BAB IV PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG
DILAKUKAN LIPPO GRUP DALAM
PENJUALAN APARTEMEN MEIKARTA
DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai identifikasi masalah, yaitu apakah Lippo grup telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam penjualan apartemen Meikarta dihubungkan dengan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bentuk perbuatan hukum yang dilakukan Lippo Grup dalam penjualan Apartemen Meikarta dan upaya yang dilakukan pemda dan dinas terkait dalam menyelesaikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Lippo Grup dalam penjualan apartemen Meikarta.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dari pembahasan identifikasi masalah pada bab 4 (empat) dan saran-saran yang relevan.