

BAB III

PELAKSANAAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN LIPPO GRUP DALAM PENJUALAN APARTEMEN MEIKARTA

A. Profil Meikarta

Meikarta adalah sebuah kawasan yang akan dibangun oleh kelompok nasional Lippo Grup dan akan membangun kota baru berskala internasional bernama “Meikarta” di jantung ekonomi Indonesia di koridor Jakarta-Bandung. Proyek senilai total Rp 278 triliun ini akan menciptakan kota modern. Investasi Lippo Grup di proyek “Meikarta” ini merupakan yang terbesar selama 67 tahun berdirinya kelompok usaha ini. CEO Lippo Grup James Riady menyatakan proyek ini menyerap 65.000 tenaga kerja. Pembiayaan pembangunan proyek kota baru ini berasal dari internal Lippo sendiri serta dari kemitraan dengan asing seperti Jepang, Taiwan, Hongkong, Singapura dan Timur Tengah seperti Qatar.

Lokasi kota raksasa itu berada di jantung ekonomi Indonesia di koridor Jakarta-Bandung dengan dikelilini beberapa kota baru seperti Lippo Cikarang, Jababeka dan MM2100. Meikarta tepatnya berlokasi di jantung kawasan industri Indonesia yakni di Cikarang, Meikarta sudah mulai membangun 250.000 perumahan di Cikarang dalam tahap pertama dan tahap pertama proyek diproyeksikan akan selesai dalam waktu sekitar tiga tahun.

Pembangunan Meikarta seluas 22 juta M² sudah dirancang sejak 2014 dan pekerjaan fisik sudah dimulai sejak Januari 2016 dengan

membangun sampai 100 gedung pencakar langit yang masing-masing memiliki 35-46 lantai dan dalam kawasan Meikarta ini akan dibangun tujuh pusat perbelanjaan dengan luas total 1,5 juta M², pusat kesehatan dan rumah sakit internasional, pusat keuangan internasional, hotel internasional bintang lima, perpustakaan nasional, SD internasional dan sekolah nasional hingga universitas nasional.

Lippo Grup merupakan salah satu kelompok usaha nasional di Indonesia yang didirikan oleh Mochtar Riady. Grup ini memulai usaha dengan Bank Lippo yang telah berganti nama dan berubah posisi sahamnya menjadi Bank CIMB Niaga. Perusahaan ini kemudian mengembangkan diri di usaha properti yang kemudian berkembang di Indonesia, Tiongkok dan beberapa negara lainnya. Selain usaha properti juga melakukan pengembangan bisnis eceran, telekomunikasi dan berbagai jenis usaha lainnya hingga tahun 2016 kemarin mereka berencana mendirikan mega proyek yang bernama “Meikarta”.

B. Pelaksanaan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Lippo Grup dalam Penjualan Apartemen Meikarta

Penjualan apartemen Meikarta sudah dilakukan secara resmi pada Sabtu, 13 Mei 2017, penjualan apartemen yang berlokasi di koridor Jakarta-Bandung itu atau tepatnya di Cikarang ini sejak peresmian penjualannya apartemen Meikarta itu sudah banyak para pembeli yang membeli apartemen Meikarta dengan berbagai macam cara pembayarannya, ada yang langsung melunasi pembayarannya pada pembeliannya ada

pula yang dengan menggunakan uang muka sebesar 20%-30% dan sisanya akan dibayarkan dengan cara dua kali angsuran pertama ketika pembangunan apartemen sudah mencapai 80% dan kedua pelunasan akan dibayarkan ketika apartemen tersebut telah selesai dibangun. Sejak diresmikannya penjualan apartemen Meikarta banyak yang berminat membeli apartemen Meikarta tersebut, Meikarta memiliki 100 gedung pencakar langit yang masing-masing memiliki 35-46 lantai dan yang paling banyak diminati oleh para konsumen adalah apartemen Meikarta dengan tipe studio yang dijual dengan harga pasaran sekitar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) perunitnya dan kebanyakan para pembeli apartemen ini dari kalangan menengah ke atas, sudah ribuan orang yang hendak membeli apartemen Meikarta tersebut karena tergiur dengan lokasi yang strategis dan harga yang relatif tidak terlalu mahal serta fasilitas-fasilitas yang menunjang akan tersedia di kawasan Meikarta tersebut ada beberapa infrastuktur yang akan memanjakan para penghuni kawasan meikarta tersebut seperti:

1. Pelabuhan laut Patimban (*Patimban Deep Seaport*) merupakan pelabuhan dalam, kapal besar dapat langsung merapat dan tak lagi perlu melalui Pelabuhan Tanjung Priok.
2. Bandara Internasional Kertajati jadi penghuni memiliki pilihan lain selain bandara Soekarno Hatta.

3. Kereta Api Cepat (*Light Rail Transport*) yang saat ini sedang dipersiapkan pembangunannya di jalur koridor 1 jalur Cawang ke Bekasi Timur, dan koridor 2 ke stasiun Cikarang.
4. Monorail (*Automated People Mover*) juga akan dibangun di tengah Meikarta dan menjadi penyambung daerah-daerah industri yang ada di kawasan Cikarang dan terhubung dengan infrastuktur transportasi lainnya.
5. Jalan Tol Layang (*Elevated Toll*) Jakarta-Cikampek yang diperkirakan akan selesai dibangun dua hingga tiga tahun mendatang sehingga nantinya dapat digunakan ketika Meikarta siap dihuni.
6. Kereta Api Cepat (*Speed Train*), Jakarta-Bandung, Kereta ini akan membuat perjalanan Jakarta-Bandung hanya ditempuh dengan waktu 39 menit. Artinya perjalanan Meikarta menuju Jakarta atau Bandung diperkirakan hanya memakan waktu sekitar 20 menit.

Adapula fasilitas lainnya seperti teater opera dan pusat kesenian, 100 sekolah dasar nasional dan internasional, 50 SMP dan SMA nasional dan internasional, tiga universitas nasional, pusat riset industri, pusat pameran internasional, silicon vallet Indonesia, mall, hotel internasional dan masih banyak fasilitas lainnya.

Sehingga banyak para pembeli yang tergiur dengan fasilitas-fasilitas yang dijanjikan oleh meikarta akan tetapi para pembeli tidak mengetahui apakah apartemen yang mereka beli itu sudah dilakukan pembangunannya ataukah belum lebih khususnya apartemen meikarta yang dibangun di

daerah Bekasi karena pembangunan apartemen Meikarta di daerah tersebut belum mencapai 20% dan pihak dari meikarta nya pun tidak memberi tahu kepada para pembeli bahwa apartemen yang mereka beli itu apakah sudah dibangun atautkah belum serta pihak dari Meikarta menerima para pembeli yang membeli apartemen dengan cara membayarkan *full* (seluruhnya) harga yang ditetapkan dalam penjualan apartemen tersebut padahal dalam penjualan mengenai rumah tunggal, rumah deret dan atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli saja.

Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, akan tetapi kita bisa lihat di kasus penjualan apartemen Meikarta penjualnya sudah ada yang mencapai 100% (penuh) dan pihak dari meikarta tidak ada itikad baik dalam memberi tahu kepada para pembeli.

C. Prosedur Perizinan Pembangunan Apartemen Meikarta

Ada beberapa syarat dalam pembangunan rumah susun atau apartemen Meikarta yang harus dipenuhi:

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 atau apartemen 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 atau apartemen, namun juga meliputi prasarana dan fasilitas lingkungan rumah susun atau apartemen.

Persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun atau apartemen. Persyaratan ekologis mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan yaitu keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya yang perlu dilestarikan.

Syarat untuk membangun apartemen atau rumah susun adalah pembangunan apartemen dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan dan pengawasan teknis. Selanjutnya persyaratan pembangunan apartemen harus memenuhi persyaratan administratif yaitu

perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan yang meliputi :

1. Status hak atas tanah
 2. Izin Mendirikan bangunan (IMB)
- a. Tatacara Pengajuan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB):
- 1) Pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan diajukan ke loket pelayanan izin mendirikan bangunan di dinas pengawasan dan penertiban bangunan kota terkait
 - 2) Pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan harus dilengkapi dengan kelengkapan persyaratan sebagaimana telah diatur dalam SK Gubernur no.76 tahun 2000, tentang tatacara permohonan izin mendirikan bangunan di wilayah Jakarta
 - 3) Setelah berkas diteliti administratif dan dinilai teknis lengkap, maka gambar rencana arsitektur diajukan untuk disidangkan terlebih dahulu di tim penasehat arsitektur kota (TPAK)
 - 4) Selanjutnya petugas penilai akan menghitung besarnya retribusi izin mendirikan bangunan
 - 5) Penilai akan membuat surat perintah setor retribusi izin mendirikan bangunan unuk pemohon
 - 6) Pemohon izin mendirikan bangunan harus segera membayar retribusi izin mendirikan bangunan ke ka daerah di provinsi dan pemohon akan menerima bukti pembayaran berupa surat tanda setoran

- 7) Dengan menyerahkan bukti pembayaran tersebut ke loket pelayanan izin mendirikan bangunan, maka berkas permohonan izin mendirikan bangunan diproses untuk diterbitkan izin mendirikan bangunan dengan terlebih dahulu dilakukan penilaian teknis struktur oleh sidang tim penasehat konstruksi bangunan dan teknis instalasi serta perlengkapan bangunan oleh tim penasehat instalasi bangunan
 - 8) Setelah teknis lulus dinilai oleh tim penasehat konstruksi bangunan (TPKB) dan tim penasehat instalasi bangunan (TPIB) maka izin mendirikan bangunan diproses verbal untuk penerbitannya
 - 9) Izin mendirikan bangunan yang telah diterbitkan dapat diambil oleh pemohon di loket pelayanan izin mendirikan bangunan dinas perizinan kota administrasi setempat dan pemohon dapat membeli atau membuat sendiri papan kuning dengan diisi data-data bangunan dan izin mendirikan bangunan untuk dipasan di lokasi proyek
- b. Kelengkapan Persyaratan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan:
- 1) Mengisi formulir permohonan izin mendirikan bangunan dan menandatangani (dengan cap perusahaan/instansi, bila pemohon adalah badan hukum)
 - 2) Fotocopy akte pendirian perusahaan (bila pemohon adalah perusahaan)
 - 3) Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) pemohon
 - 4) Fotocopy nomor pokok wajib pajak (NPWP) pemohon
 - 5) Fotocopy sertifikat tanah, yang telah dilegalisir Notaris
 - 6) Fotocopy SPT dan bukti pembayaran PBB tahun berjalan

- 7) Ketetapan rencana kota (KRR) dari dinas tata ruang
- 8) Rencana tata letak bangunan dari dinas tata ruang
- 9) Fotocopy SIPPT dari Gubernur provinsi terkait, apabila luas tanah daerah perencanaan 5000 M² atau lebih
- 10) Gambar rencana arsitektur yang ditanda tangani perencana/arsitek pemegang SIPTB
- 11) Rekomendasi hasil persetujuan TPAK, apabila luas bangunan 1500 M² atau lebih
- 12) Hasil penyelidikan tanah yang dibuat konsultan
- 13) Perhitungan dan gambar rencana struktur yang ditandatangani oleh perencana struktur pemegang SIPTB
- 14) Persetujuan hasil sidang TPKB, apabila ketinggian bangunan 8 lantai atau lebih dan atau bangunan dengan basement atau bangunan dengan struktur khusus
- 15) Gambar rencana instalasi dan perlengkapan bangunan, yang ditanda tangani oleh perencana instalasi dan perlengkapan bangunan pemegang SIPTB, yang meliputi bidang-bidang:
 - a) Instalasi listrik arus kuat,
 - b) Instalasi listrik arus lemah,
 - c) Instalasi proteksi terhadap kebakaran,
 - d) Instalasi pemipaan,
 - e) Instalasi transportasi gedung (elevator/lift),
 - f) *Design report.*

- 16) Persetujuan hasil sidang TPIB, apabila luas bangunan 800 M² atau lebih bangunan tertentu yang memerlukan penilaian instalasi khusus
 - 17) Rekomendasi UKL/UPL dari BPLHD apabila luas bangunan 2.000 sampai dengan 15.000 M², atau rekomendasi AMDAL apabila luas bangunan lebih dari 15.000 M²
 - 18) Surat penunjukan pemborong dan direksi pengawasan pelaksanaan bangunan dari pemilik bangunan
 - 19) Surat kuasa pengurusan dari pemilik/pemohon kepada yang mengurus (bila pengurusan bukan oleh pemilik/pemohon)
- c. Biaya Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
- 1) Retribusi izin mendirikan bangunan, dihitung berdasarkan luas bangunan dan harga satuan jenis bangunan sebagaimana diatur dalam Perda No.1 tahun 2006 (bila di Jakarta)
 - 2) Retribusi izin mendirikan bangunan dihitung dengan rumus: luas total lantai bangunan x harga satuan
 - 3) Pembayaran retribusi izin mendirikan bangunan dapat dilakukan setelah diterbitkan surat ketetapan retribusi daerah (SKRD) dari suku dinas perizinan kota administrasi dan pembayaran dilakukan di kas daerah.
 - 4) Setelah diperoleh bukti pembayaran retribusi/surat tanda setoran (STS) dari kas daerah, maka lembar untuk P2B diserahkan ke loket pelayanan izin mendirikan bangunan
- d. Jangka waktu penyelesaian izin mendirikan bangunan

- 1) Izin mendirikan bangunan diterbitkan oleh kepala dinas pengawasan dan penerbitan bangunan provinsi terkait
 - 2) Penyelesaian izin mendirikan bangunan, sesuai ketentuan dalam SK Gubernur no.85 tahun 2006 pasal 11 adalah 40 hari kerja (bila di Jakarta)
 - 3) Izin mendirikan bangunan yang telah diterbitkan akan diberitahukan melalui surat kepada pemohon, dan dapat diambil (dengan membawa bukti pembayaran retribusi izin mendirikan bangunan dan dengan surat kuasa apabila yang mengambil bukan pemohon) ke loket pelayanan seksi dinas perizinan bangunan kecamatan
- e. Pelaksanaan Pembangunan Apartemen
- 1) Pelaksanaan bangunan dapat dimulai setelah izin mendirikan bangunan diterbitkan
 - 2) Papan kuning izin mendirikan bangunan harus dipasang dilokasi pembangunan, di tempat yang mudah dilihat dari jalan
 - 3) Pelaksanaan bangunan harus sesuai dengan izin mendirikan bangunan yang telah diterbitkan
 - 4) Bila terdapat rencana perubahan atau penambahan, maka sebelum dilaksanakan terlebih dahulu harus diajukan permohonan izin mendirikan bangunan perubahan/penambahan
 - 5) Dan selama pelaksanaan izin mendirikan bangunan (copynya) harus berada di lokasi bangunan, untuk pedoman dalam pembangunan dan

pemeriksaan dari petugas pengawasan dan penertiban bangunan kota administrasi.

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.

Kenyataan nya dalam pembangunan apartemen Meikarta oleh Lippo Grup ada beberapa persyaratan yang belum dipenuhi yaitu syarat administratif, dalam hal pembebasan tanah belum semua dibebaskan oleh pihak Lippo Grup sehingga wakil Gubernur Jawa Barat pun menegur kepada pihak dari Meikarta untuk segera menghentikan pembangunan kawasan Meikarta khususnya di daerah Bekasi sampai pembebasan tanah dari kawasan yang menjadi lokasi pembangunan tersebut beres terlebih dahulu, baru pihak meikarta bisa melanjutkan pembangunanya serta izin

amdal nya pun belum terpenuhi padahal disebutkan di atas bahwa salah satu persyaratan untuk mendirikan apartemen adalah amdal nya harus jelas terlebih dahulu serta, pembangunan apartemen meikarta yang di lakukan di daerah Bekasi pun belum mencapai 20% tetapi pihak meikarta sudah menjual nya kepada masyarakat Indonesia tanpa memberi tahu kondisi yang sebenarnya.