

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER (STUDI PUTUSAN NO.485.PDT.G/2018/PN.JKT.SEL)

Handy

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: Nflashback@yahoo.com)

Dr. Endang Pandamdari, S.H., C.N., M.H.
(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.)
pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti.)
(E-mail: epandamdari@yahoo.com)

Abstract

In 2014, the developer (developer) of the 45 Antasari apartment project located in the Cilandak area, West Cilandak Regency marketed apartment units in the form of apartments on a Pre Project Selling basis. In the sale of an apartment, the developer can do marketing before the construction is completed or commonly called the Pre Project Selling system, buying and selling must be written in the form of a Sales and Purchase Agreement. To make sales through pre-project sales, the developer must meet administrative requirements, one of which is a building permit. Moreover, because of sales and the purchase must be stated in the form of a Sale and Purchase Agreement, one of the conditions for getting a Sale and the Purchase Agreement is to have a building permit. Under construction of apartment developers too must have a permit to build a flat that is granted from the local government. But in reality, There are still apartment construction projects that do not have building permits, for example 45 Antasari Apartments. A building construction permit is needed to ensure the legal certainty of a building. Therefore, developer responsibility is required if he neglects someone's duties. With analysis, the authors suggest developer responsibility can be further elaborated, which will be further analyzed using normative legal research by examining existing primary and secondary legal materials collected and processed for the formulation of research conclusions.

Keywords: Legal Protection, non performance-of contract, Act against the law.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Suatu Kebutuhan berharga bagi setiap orang & dilindungi dalam UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dimana setiap orang berhak atas kehidupan yang aman dan jasmani serta hidup dan memperoleh tempat tinggal yang baik dan aman, sesuai dengan Pasal 28 UUD 1945, adalah definisi yang diharapkan oleh komunitas perumahan. Pengembangan masyarakat membuat

luas lahan yang ada semakin terbatas. Akibatnya, perkembangan hunian rumah susun meningkat di kawasan perkotaan dan kawasan dengan masyarakat yang dinamis.¹

Pembangunan perumahan dengan struktur mendatar kurang memungkinkan dikarenakan luas tanah yang tersedia tidak sebanding dengan jumlah masyarakat yang ada. Sehingga, konsep pembangunan rumah susun/apartemen ini menjadi solusinya. Telah diatur ketentuan dan kebijakan mengenai rusun di Indonesia yaitu Undang Undang nomor 20 Tahun 2011 Tentang rusun yang dikeluarkan oleh pemerintah, yang didasarkan pada ketidakseimbangan luas lahan dan jumlah masyarakat.²

Syarat yang diatur dalam undang-undang merupakan hal yang harus dipenuhi oleh pengembang dalam melaksanakan pembangunan, pemasaran dan penjualan rusun. Misalnya, kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, izin pembangunan rumah susun, dan jaminan pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin, merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang jika ingin memasarkan suatu rumah susun. apartemen sebelum pembangunan selesai.³

PPJB adalah berlakunya segala sesuatu yang dijanjikan oleh pengembang jika pemasarannya dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai.⁴

Sedangkan AJB adalah validitas yang menunjukkan proses jual beli dilakukan setelah pembangunan rumah susun selesai. Terbitnya surat keterangan kelayakan fungsi, surat keterangan kepemilikan rumah susun atau

¹ Amarendra S.Aminah dan R. Suharto, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Apartemen Utara Yogyakarta Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup", *Diponegoro Law Review*, Volume 5 Nomor 2 Tahun 2016, hal. 2.

² M.Ridwan, "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Atas Sertipikat Satuan Rumah Susun Hunian Atau Campuran Pasca Terbitnya Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun", *Premise law Jural*, Volume 8 Tahun 2017, hal. 2.

³ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), Pasal 42 Ayat (2).

⁴ *Ibid*, Pasal 43.

surat keterangan kepemilikan bangunan menunjukkan bahwa sudah selesai dibangun.⁵

Persaingan ketat untuk menarik pembeli menjadi pertanda bahwa pembangunan apartemen mengalami peningkatan pesat. Untuk kebutuhan hunian di kota-kota besar yang penduduknya padat, rumah susun sangat dibutuhkan sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah ini.⁶

Pengembang dapat memasarkan rumah susun sebelum pelaksanaannya selesai, tepatnya pada pasal 42 ayat 2 UU rusun. Penjualan / pemasaran kepada pembeli dengan membuat PPJB sebelum objek jual dibangun, pembeli membayar *booking fee*, membuat pembayaran dengan mencicil, adalah sistem Pre-project Selling yang dilakukan oleh pengembang. Developer harus memenuhi apa yang diatur dalam undang undang rumah susun dalam sektor pemasaran dengan metode pre-project selling. Status hak atas tanah, dan Ijin Mendirikan Bangunan merupakan amanat dari pasal 28 UU rusun merupakan syarat administratif dan harus dipenuhi developer dalam melakukan pembangunan suatu rusun.⁷ Pengembang harus memiliki perizinan yang ditunjukkan melalui IMB jika pemasaran dilaksanakan sebelum pembangunan, diatur dalam pasal 42 ayat (2).

Undang undang 28 tahun 2002 mengenai bangunan gedung juga mengatur syarat wajib mempunyai IMB. Syarat syarat bangunan gedung seperti syarat teknis & syarat administratif sesuai dengan fungsi bangunan gedung diatur dalam UU bangunan gedung, sehingga rusun masuk kedalam klasifikasi bangunan gedung untuk fungsi hunian

⁵ Ibid, Pasal 44.

⁶ Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling", *Jurnal Yuridika*, Volume 32 No.1 Januari 2017, hal. 84.

⁷ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), Pasal 28.

Diketahui informasi persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan IMB. Sedangkan informasi persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan & persyaratan keandalan bangunan gedung. IMB Dikategorikan ke dalam persyaratan administratif yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

IMB merupakan izin yang diberikan oleh pemerintah daerah setempat untuk melakukan pembangunan. Sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam melakukan pembangunan, pemasaran dan penjualan apartemen, pengembang wajib memperoleh izin dari pemerintah setempat. Selain itu IMB sendiri memiliki manfaat & kegunaan baik bagi pengembang ataupun pembeli apartemen yaitu untuk mewujudkan suatu bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif maupun teknis sesuai dengan fungsi dan peruntukannya agar tercipta suatu bangunan gedung yang tertib yang sesuai dengan rencana tata kota, menjamin kepastian hukum suatu bangunan gedung agar memberikan perlindungan hukum baik bagi pengembang maupun pembeli serta menjamin keandalan bangunan gedung untuk memberikan keamanan & kenyamanan baik bagi pihak pengembang maupun pembeli.⁸

Namun syarat di ketentuan undang undang rusun masih belum dipenuhi oleh sebagian developer apartemen atau rusun, seperti pada apartemen 45 Antasari yang pembangunannya dilaksanakan oleh PT. Cowell Development Tbk & PT Prospek Duta Sukses. Dimana penjualan apartemen secara Pre-Project Selling yang dilaksanakan oleh PT. Cowell Development Tbk dan PT. Prospek Duta Sukses melanggar aturan yang tercantum dan berlaku dalam Undang Undang Rumah Susun yang mengenai tidak adanya IMB. Hal tersebut berawal dari pihak pengembang melakukan pemasaran apartemen 45 Antasari

⁸ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276, Pasal 2.

memberikan janji bahwa penyerahan unit apartemen dilaksanakan pada Oktober 2017 dan dalam melakukan bangunan apartemen 45 Antasari, pengembang telah memiliki perizinan yang lengkap untuk melakukan pembangunan. Sehingga pembeli tertarik untuk membeli unit apartemen tersebut & telah pula melakukan pembayaran *booking fee* & pembayaran *Down Payment*.

Belakangan baru diketahui bahwa pembangunan apartemen 45 Antasari sarat akan berbagai Perbuatan Melawan Hukum, dimana Pengembang Tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Tanggung jawab dari pihak pengembang menjadi sangat penting & sangat dibutuhkan apabila pengembang tidak melaksanakan kewajiban tersebut.

Berdasar Uraian Latar Belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka Penulis tertarik untuk melakukan Penelitian lebih lanjut mengenai topik tersebut dan menuangkannya dalam bentuk Proposal Skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Developer (Studi Putusan No 485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel)”

B. Perumusan Masalah

Yang menjadi rumusan masalah dalam proposal ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Tanggung Jawab yang dilakukan oleh Developer kepada Pemesan Apartemen karena Melakukan Perbuatan Melawan Hukum?
2. Bagaimana Akibat Hukum Bagi Developer yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam memasarkan Apartemen 45 Antasari?

C. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Metode Penelitian yang Penulis gunakan yaitu Yuridis Normatif dengan menggunakan data sekunder dari bahan-bahan kepustakaan terkait.

2. Jenis dan Sumber Data

Jenis Data yang digunakan Penulis yaitu jenis data Sekunder.

Sumber data yang digunakan Penulis adalah:

- A. Bahan Hukum Primer yaitu badan hukum mengikat dalam hal ini adalah peraturan perundang undangan dan ketentuan peraturan yang berkaitan dengan proposal ini, yaitu Undang undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- B. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, dalam hal ini yaitu buku buku, artikel, dan jurnal-jurnal dengan topik referensi penulisan masalah
- C. Bahan Non Hukum yaitu badan hukum yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman atau memperkaya sudut pandang Penulis mengenai objek yang diteliti, dalam hal ini yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan Wawancara dengan para pihak terkait.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan-bahan dengan melakukan studi kepustakaan yaitu mengumpulkan bahan dengan membaca dan mempelajari referensi kepustakaan dan melakukan wawancara dengan ahli hukum.

4. Teknik Pengolahan Data

Di dalam penelitian hukum normatif, pengolahan bahan berwujud kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan bahan tertulis dengan melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian secara sistematis dan logis.

5. Teknik Analisis Data

Penulis menggunakan pendekatan pendekatan agar dapat menjawab pokok permasalahan, yaitu dengan pendekatan undang undang (statue approach). Pendekatan Undang Undang adalah pendekatan yang

dilakukan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.⁹ Serta menggunakan pendekatan kasus (case approach) yang perlu memahami ratio decidendi yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim sampai kepada Putusannya¹⁰.

II. PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terkait Tidak Terpenuhinya Syarat dalam Pembangunan Apartemen 45 Antasari Menurut Putusan Pengadilan NO.485.PDT.G/2018/PN.JKT.SEL

Karena penjualan apartemen 45 Antasari dilaksanakan secara Pre-Project Selling, maka pengembang pun juga harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 42 Ayat 2 Undang Undang Rumah Susun. Yang mengamanatkan bahwa pengembang memang dimungkinkan untuk melakukan pemasaran rumah. Susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dilaksanakan, setelah memenuhi. Persyaratan yang tertera dalam Pasal 42 Ayat 2 tersebut, dimana salah satu syaratnya adalah Adanya perizinan pembangunan rumah susun yang ditunjukkan dengan IMB.

Ketika Developer melakukan pemasaran serta penjualan apartemen yang belum memiliki IMB kepada calon pembeli / konsumen, hal tersebut menunjukkan bahwa pengembang tidak memiliki itikad baik sejak semula, karena memiliki IMB merupakan suatu hal yang wajib dimiliki oleh pengembang sebelum melakukan pembangunan, maupun pemasaran dan penjualan apartemen. Tentu saja jika pengembang belum memiliki IMB, maka Developer tidak diperbolehkan melakukan pembangunan serta penjualan apartemen, yang mana seharusnya kewajiban untuk mengurus segala perizinan pembangunan apartemen seperti IMB tersebut sudah harus dipenuhi

⁹ Peter Mahmud Marzuki, Edisi Revisi, Penelitian Hukum (Jakarta:Kencana,2005) hal.137

¹⁰ Ibid.hal 158.

pengembang sejak awal sebelum melakukan pembangunan apartemen dan pengembang pun sudah pasti mengetahui segala hal yang wajib dipenuhinya sebagai penjual dalam melakukan pembangunan, pemasaran dan penjualan apartemen karena telah diatur sedemikian rupa dalam Pasal 28 dan Pasal 42 Ayat 2 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Apabila pengembang tidak melaksanakan kewajibannya, maka pengembang dapat dibebankan tanggung jawab atas perbuatannya tersebut.

“Tanggung jawab mempunyai pengertian bahwa adanya suatu kewajiban untuk menanggung segala sesuatu yang apabila terjadi apa apa atau terjadi sesuatu boleh dituntut, dipersalahkan ataupun diperkarakan: (Menurut”KBBI).” Sedangkan menurut kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹¹ umumnya, prinsip tanggung jawab dalam hukum terdiri dari:¹²

1. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*);

Unsur kesalahan yang dilakukan oleh seseorang merupakan suatu hal yang mewajibkan seseorang dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum hal tersebut erat kaitannya dengan Pasal 1365 KUHPer mengenai PMH, dimana menurut Pasal 1365 KUHPer mewajibkan terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut:

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

¹¹ Andi Hamzah, Kamus Hukum, (Ghalia Indonesia, 2005)

¹² Celina Tri Siwi Kristiyanti, Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 92.

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

pembuktian berada pada tergugat dimana tergugat akan selalu dianggap untuk memberi tanggung jawab hingga ia mampu membuktikan bahwa kesalahan yang terjadi tersebut bukan disebabkan olehnya atau memang ia tidak bersalah.

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

Tergugat selalu dianggap tidak harus memberikan tanggung jawab sampai dapat dibuktikan Bahwa ia benar benar melakukan suatu kesalahan atau kerugian yang terjadi itu disebabkan oleh dirinya, yang mana prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab.

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

Pelaku diwajibkan untuk memberikan suatu tanggung jawab secara mutlak terhadap sesuatu hal yang telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan tidak mempunyai keharusan untuk membuktikan terdapatnya unsur unsur kesalahan dari pelaku.

5. Tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*).

Biasanya prinsip ini dimasukkan sebagai klausul eksonerasi yang dibuat oleh pelaku usaha dalam standar perjanjian yang dibuatnya. berdasarkan kesalahan yang terkait erat dengan Pasal 1365 KUHP yang mengatur perbuatan melawan hukum, dimana unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pengembang dapat dijabarkan sebagai berikut:¹³

1) Adanya suatu perbuatan

¹³ Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan ke-4 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hal. 10

Diketahui bahwa pihak pengembang dalam hal ini PT Prospek Duta Sukses melakukan aksi membangun, memasarkan dan menjual unit apartemen 45 Antasari dengan memberikan informasi bahwa serah terima unit apartemen akan dilakukan pada bulan Oktober 2017 dan seluruh izin telah selesai untuk melaksanakan pembangunan unit Apartemen 45 Antasari.

2) Perbuatan tersebut melawan hukum

Dalam kasus pembangunan apartemen 45 Antasari, PT Prospek Duta Sukses sebagai Developer tentunya mengerti akan segala syarat & perizinan yang wajib ia penuhi sebelum melakukan pembangunan, pemasaran dan penjualan apartemen, akan tetapi pihak pengembang tidak mengikuti beberapa persyaratan dan perizinan tersebut khususnya terkait ketiadaan IMB dan tetap melakukan pemasaran dan pembangunan apartemen serta tidak memberi informasi mengenai terhentinya pembangunan apartemen 45 Antasari. Diketahui bahwa suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum, apabila perbuatan yang dilakukan sebagaimana dibawah ini yakni:

a. Perbuatan tersebut melanggar Undang-Undang yang berlaku

Dalam hal pembangunan 45 Apartemen Antasari, pihak pengembang dalam hal ini PT Prospek Duta Sukses melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yakni Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mewajibkan PT Prospek Duta Sukses untuk memenuhi syarat syarat administrasi dalam melaksanakan pembangunan rumah susun dalam hal ini rumah susun berupa: Status hak atas tanah dan izin mendirikan bangunan dan karena

pemasaran rumah susun menggunakan sistem Pra Penjualan Proyek maka PT Prospek Duta Sukses juga wajib memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat 2 dimana salah satu syarat yang diatur dalam pasal tersebut adalah izin pembangunan rumah susun yang ditandai dengan IMB. Karena PT. Prospek Duta Sukses tidak memiliki IMB, sehingga PPJB tidak dimungkinkan karena salah satu persyaratan PPJB menurut Pasal 43 ayat (2) huruf b adalah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan.

b. Melanggar hak subjektif orang lain

hak pembeli yang merupakan konsumen telah dilanggar oleh PT. Prospek Duta Sukses yakni hak pembeli atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai jaminan barang & atau jasa seperti yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Yang dalam hal ini pihak pengembang tidak menginformasikan secara benar, jelas dan jujur terkait perizinan pembangunan apartemen mengenai ketiadaan Izin Mendirikan Bangunan.

c. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku

Kewajiban hukum yang dilanggar oleh pihak Developer yaitu dilanggarnya persyaratan dalam Pasal 28 dan Pasal 42 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mewajibkan pihak pengembang untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan pada saat melakukan pembangunan dan pemasaran apartemen dengan sistem Pre Project Selling.

d. Bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan

perbuatan yang dianggap bertentangan dengan kesusilaan & kepatutan merupakan perluasan yang penting dari penafsiran suatu perbuatan melawan hukum, di mana suatu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan & kepatutan memang dapat berubah dari waktu ke waktu. Bahkan ada yang mengatakan bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan sudah pasti bertentangan dengan kesusilaan. Menurut Shidarta, suatu perbuatan yang dikenal sebagai “bertentangan dengan kepatutan adalah jika:¹⁴

- (1) Perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak.

perbuatan pihak Developer yang tidak mempunyai IMB sangat merugikan pihak Pemesan karena setiap bangunan gedung harus memiliki IMB untuk mewujudkan bangunan gedung sesuai fungsi dan peruntukannya serta menjamin keamanan bangunan gedung karena telah terpenuhinya syarat administratif maupun teknis bangunan gedung tersebut, juga untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan IMB, selain itu pembangunan yang tidak memiliki IMB dapat dikategorikan sebagai bangunan ilegal karena tidak adanya IMB yang mana dapat diberikan sanksi administratif seperti sanksi penghentian sementara pembangunan tersebut sampai pada sanksi pembongkaran bangunan yang tentu saja hal tersebut menyebabkan

¹⁴ Shidarta, Mengungkap Kembali Konsep dasar “Perbuatan Melawan Hukum”, (Januari 2015), <https://business-law.binus.ac.id/2015/01/27/mengungkap-kembali-konsep-dasar-perbuatanmelawan-hukum/>

kerugian kepada pembeli karena tidak dapat lagi menikmati manfaat dari apartemen tersebut.

(2) Perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain.

Perbuatan dari pihak pengembang yang tidak memiliki IMB tentu saja tidak berguna karena perbuatan yang dilakukannya tersebut melanggar ketentuan peraturan perundang undangan, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yang tentu saja menyebabkan kerugian pada pihak pengembang sendiri & pihak pembeli.

3) Adanya Kesalahan

Pada perbuatan pengembang yang melakukan pembangunan, pemasaran dan penjualan apartemen tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yakni:

- a. Pasal 28 huruf b UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mengatur tentang persyaratan administratif yang harus dipenuhi pihak pengembang yang salah satunya adalah Izin Mendirikan Bangunan.
- b. Pasal 42 Ayat 2 UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun, mengenai persyaratan perizinan pembangunan rumah susun, ditunjukkan dengan Ijin Mendirikan Bangunan.
- c. Karena pemasarannya dilakukan sebelum pembangunan selesai dilaksanakan maka perjanjian para pihak dituang dalam bentuk PPJB yang diatur dalam Pasal 43 Ayat 3 UU No 20 Tahun 2011

tentang Rumah Susun dimana PPJB tersebut dapat berlaku secara sah jika Developer memiliki IMB.

4) Adanya kerugian

Ketika pihak pembeli telah membayar *booking fee* & cicilan DP karena pihak pengembang dalam memberikan penawaran bahwa pembangunan apartemen 45 Antasari telah meyakinkan pembeli yakni dengan mengatakan bahwa telah memiliki dokumen yang lengkap, baik kepemilikan atas lahan maupun perizinan lain untuk melaksanakan pembangunan apartemen 45 Antasari yang pada kenyataannya pembangunan apartemen 45 Antasari tersebut terhentikan tanpa diberitahukan secara jelas serta diketahui bahwa pengembang belum memiliki IMB dalam Pemasaran dan penjualan satuan unit apartemen tersebut.

5) Adanya Hubungan Kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

Adanya hubungan sebab & akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang ditimbulkan. Dengan begitu maka berdasar hubungan tersebut dapat membebankan suatu pertanggung jawaban kepada pelaku.

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa pada kasus apartemen 45 Antasari perbuatan pengembang memenuhi unsur-unsur yang tercantum dalam PMH, di mana pihak pengembang telah melakukan pembangunan, pemasaran dan penjualan apartemen 45 Antasari sebelum memenuhi persyaratan administrasi dan perizinan pembangunan rumah susun berupa IMB. Perbuatan pihak pengembang menyebabkan kerugian materill & immaterial kepada Para Pembeli. Kerugian materill tersebut berupa pembayaran *booking fee* dan angsuran

yang telah dibayar untuk membeli satuan unit apartemen tersebut dan kerugian immaterial tersebut ditandai dengan telah terbuangnya waktu secara percuma, biaya maupun pemikiran serta perasaan yang tidak enak untuk pengurusan masalah tersebut, terutama lagi Para Pembeli/konsumen tidak mungkin menikmati dan memanfaatkan Unit-Unit Apartemen 45 Antasari pada Bulan Oktober 2017 sebagaimana yang dijanjikan oleh pihak pengembang

Jika penulis melihat pada putusan nomor 485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel bahwa pokok permasalahan dalam apartemen 45 Antasari bukan hanya mengenai ketiadaan IMB tetapi juga mengenai serah terima apartemen yang tidak sesuai apa yang diperjanjikan antara pihak pengembang dengan pembeli mengenai serah terima apartemen yang seharusnya dilakukan pada Oktober 2017 namun sampai sekarang serah terima apartemen 45 Antasari belum dilakukan, di mana para pembeli/konsumen telah melakukan pembayaran *booking fee* dan Cicilan *Down Payment* untuk pembelian unit apartemen 45 Antasari. pihak pengembang juga telah melakukan perbuatan ingkar janji atau disebut dengan wanprestasi, karena adanya prestasi dari pihak pengembang yang tidak dilaksanakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam kontrak tersebut yakni mengenai serah terima apartemen yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

Putusan Hakim Dalam Putusan Nomor 485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel memutuskan bahwa:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Untuk Sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I & Tergugat II baik secara Bersama sama maupun sendiri sendiri, telah melakukan PMH terhadap Para Penggugat.

3. Menyatakan Dokumen dokumen sebagai berikut batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum:

- (1) Surat Pesanan Unit No 14111541537 tertanggal 14 November 2014, atas nama Penggugat I, untuk pemesanan unit apartemen No B.1820 pada proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk segala dokumen turunannya.
- (2) Surat Pesanan Unit No 14111596525 tertanggal 14 November 2014, atas nama Penggugat I, untuk pemesanan unit Apartemen No B2106 pada proyek apartemen 45 antasari, termasuk segala dokumen turunannya
- (3) Surat Pesanan Unit No 14111540534 tertanggal 14 November 2014, atas nama Penggugat II, untuk pemesanan unit Apartemen No B1819 pada proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk segala dokumen turunannya.

4. Menghukum Tergugat I & Tergugat II untuk baik bersama sama maupun sendiri sendiri, membayar ganti rugi materiil kepada penggugat I sebesar Rp 716.666.657 (tujuh ratus enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah) dan Penggugat II sebesar Rp 737.500.010 (tujuh ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu sepuluh rupiah)

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

B. Akibat Hukum Bagi Para Tergugat yang tidak memiliki Ijin

Mendirikan Bangunan dalam pembangunan Apartemen 45 Antasari

Menurut R. Soeroso, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh sesuatu, akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum, dengan kata lain akibat hukum adalah akibat dari suatu

tindakan hukum¹⁵ Secara umum, dua macam akibat hukum yang dapat terjadi, yaitu akibat hukum secara perdata & akibat hukum secara pidana. Akibat hukum secara perdata mempunyai dua macam, yaitu gugatan wanprestasi & perbuatan melawan hukum. sedangkan akibat hukum secara pidana ialah dengan cara memberikan sanksi pidana.¹⁶⁾

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dasar pengenalan pertanggungjawaban kepada pengembang terkait tidak adanya IMB adalah tanggung jawab yang didasarkan pada unsur kesalahan yang berkaitan erat dengan PMH sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUHPER, dimana menurut Pasal 1365 KUHPer mewajibkan seseorang untuk mengganti kerugian atas perbuatan yang telah dilakukannya yang merugikan orang lain berupa pemberian ganti rugi materiil sesuai dengan yang telah dibayarkan pembeli. Menurut Pendapat Pribadi Saya, Putusan Hakim Dalam Putusan Nomor : 485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang meminta Pihak Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Sudah tepat, dikarenakan memang Penggugat mengalami kerugian materiil karena telah membayar *booking fee* tapi tidak merasakan Apartemen yang dijanjikan akan dibangun.
2. Akibat Hukum yang dapat dikenakan kepada pengembang dapat juga secara Perdata Dapat digugat dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan Gugatan Wanprestasi. Dapat digugat Wanprestasi dikarenakan Pengembang selaku Pelaku pembangunan rusun telah menjanjikan serah terima Rusun/Apartemen Pada Bulan Oktober 2017. Akan tetapi, Apartemen 45 Antasari baru dibangun Pada Awal Tahun 2018. Sedangkan, secara Pidana,

¹⁵⁾ Soeroso, R . *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2006)

¹⁶⁾ Anda Setiawati, “Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun yang Diikat dengan PPJB”, *e-journal Universitas Trisakti*,hal.7.

pengembang dapat dituntut dengan tindak pidana Penipuan. Selain itu terkait dengan ketiadaan izin mendirikan bangunan dalam penjualan Apartemen 45 Antasari, pihak pengembang dapat diberikan sanksi administratif sebagaimana yang ditentukan dalam Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang bangunan gedung dimana sanksi tersebut dapat berupa denda sebesar 10% dari total nilai bangunan yang telah dibangun, serta penghentian sementara sampai diperolehnya IMB & dapat diberikan sanksi administratif berupa denda seperti yang ditentukan dalam Perda Nomor 1 Tahun 2015 tentang Retribusi Daerah sesuai dengan perkalian bobot pekerjaan yang dilakukan. Dalam kenyataannya banyak Developer yang memasarkan & menjual apartemen sebelum memiliki IMB, hal ini terjadi karena tidak adanya pengawasan dalam melakukan penjualan apartemen tersebut, tidak adanya sanksi yang tegas dalam undang undang Rusun dan mekanisme untuk memperoleh IMB yang panjang dan memakan waktu lama menjadi penyebab mengapa developer memasarkan dan menjual apartemen sebelum memiliki IMB karena dianggap menghambat developer dalam melakukan penjualan apartemen, selain itu untuk mendapat suatu ijin mendirikan bangunan harus dilakukan dengan mekanisme permohonan yang dilakukan oleh developer kepada suku dinas terkait sesuai dengan luasan tanah yang akan dibangun.

B. Saran

Saran yang dapat disampaikan kepada Pemprov DKI Jakarta agar dapat melakukan pengawasan dengan melakukan pendataan seluruh gedung di wilayah DKI Jakarta untuk mengetahui jumlah gedung yang belum memiliki IMB Untuk gedung khususnya rumah susun di wilayah DKI Jakarta. bentuk rumah susun yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan, dapat diberikan sanksi yang tegas terutama sanksi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sehingga terdapat pembatasan tindakan yang dilakukan oleh pengembang dalam melaksanakan pembangunan,

pemasaran dan penjualan rumah susun. apartemen dan memberikan efek jera bagi pengembang. Dengan adanya efek jera ini diharapkan para pengembang dapat segera menyelesaikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam undang-undang, selain mempermudah alur tahapan atau mekanisme untuk memperoleh IMB.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Fuady, Munir. Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan ke-4 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).

Hamzah, Andi. Kamus Hukum, (Ghalia Indonesia, 2005)

Kristiyanti, Celina Tri Siwi. Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

Mahmud Marzuki, Peter Edisi Revisi, Penelitian Hukum (Jakarta:Kencana,2005)

R,Soeroso. Pengantar Ilmu Hukum. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2006)

B. Peraturan Hukum

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.

C. Jurnal Cetak

Ridwan, M. “Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Atas Sertipikat Satuan Rumah Susun Hunian Atau Campuran Pasca Terbitnya Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun”, *Premise law Jural*, Volume 8 Tahun 2017

S.Aminah,Amarendra danR. Suharto, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Apartemen Utara Yogyakarta Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun

2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup”, Diponegoro
Law Review, Volume 5 Nomor 2 Tahun 2016.

Setiawati, Anda, “Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun yang Diikat
dengan PPJB”, *e-journal Universitas Trisakti*.

Yudhantaka, Lintang “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre
Project Selling”, *Jurnal Yuridika*, Volume 32 No.1 Januari 2017.

D. Internet

Shidarta, Mengungkap Kembali Konsep dasar “Perbuatan Melawan Hukum”, (Januari
2015), <https://business-law.binus.ac.id/2015/01/27/mengungkap-kembali-konsep-dasar-perbuatanmelawan-hukum/>