



**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI
(STUDI PADA APARTEMEN BELLAGIO THE RESIDENCE MEGA
KUNINGAN)**

T E S I S

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

Ayu Dyah Utami Putri

NIM. B4B 008 031

PEMBIMBING :

SURADI, S.H.,M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2010

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI
(STUDI PADA APARTEMEN BELLAGIO THE RESIDENCE MEGA
KUNINGAN)**

**Disusun Oleh :
Ayu Dyah Utami Putri
B4B 008 031**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 18 Maret 2010**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

**SURADI, S.H.,M.Hum
NIP. 19570911 198403 1 003**

**H. Kashadi, SH., MH.
NIP.19540624 198203 1 001**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama Ayu Dyah Utami Putri, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/ lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Maret 2010

Yang menyatakan,

Ayu Dyah Utami Putri

MOTTO

- *"Kemajuan bukanlah sekedar memperbaiki masa lalu, tetapi bergerak maju ke arah masa depan."*
- *"Sungai terus mengalir mengikuti jalannya menuju ke laut, tak peduli roda penggilingan rusak atau tidak. (Kahlil Gibran)"*
- *" Bersikap sabar, tawakal, ikhlas adalah kunci ketenangan dan kebahagiaan."*

PERSEMBAHAN :

- ALLAH S.W.T
- ALMAMATERKU UNIVERSITAS
DIPONEGORO
- KEDUA ORANG TUAKU YANG TAK
PERNAH KERING AKAN KASIH
SAYANG
- SAUDARA PENULIS SEMUANYA.

KATA PENGANTAR

Pada kesempatan yang baik dan berbahagia ini, penulis senantiasa memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, sehingga tesis ini dapat terselesaikan sebagaimana adanya.

Tesis yang berjudul "*Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Pada Apartemen Bellagio Residence Mega Kuningan)*" ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro - Semarang.

Penulisan tesis ini dapat terwujud atas bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang yang telah menyediakan segala sarana dan prasarana sebagai penunjang, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Prof. DR. Arief Hidayat, SH., MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

4. Bapak DR. Budi Santoso, SH., MS, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Suradi ,SH.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Segenap Karyawan bagian Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Bapak Erwin Untario selaku Direktur Utama PT.Centra Lingga Perkasa, yang telah memberikan data-data guna penyusunan tesis ini.
9. Bapak Sudjono Barak Rimba selaku Direktur Utama Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, yang telah berkenan memberikan izin, waktu dan data-datanya dalam rangka penyusunan tesis ini.
10. Terkhusus Papa dan Mama tercinta terima kasih telah membimbing dan mendidik dengan rasa ikhlas dan penuh kesabaran selama ini.
11. Eyang Kakung dan Eyang Putri tercinta terima kasih atas doa dan dukungannya selama ini.
12. Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro angkatan 2008 yang kompak dan penuh kekeluargaan.
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini belum sempurna oleh karena itu dengan penuh kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran guna penyempurnaan tesis ini.

Semarang, Maret 2010
P e n u l i s

Ayu Dyah Utami Putri

ABSTRAK

Banyaknya kasus yang merugikan konsumen, terutama dalam hal perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen, maka penting untuk mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tesis ini adalah : Bagaimana tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan? Bagaimana penyelesaian dalam hal ada pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, artinya selain menekankan pada hukum dalam peraturan (*law in the book*) juga menekankan pada berlakunya hukum tersebut dalam masyarakat. Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah random sampling. Penulis mengambil sampel 3 orang konsumen secara acak. Dan pihak yang berperan langsung dari obyek penelitian yaitu : Developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Direktur Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Manager Legal (Manajer bagian hukum) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, dan 3 orang konsumen Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan. Metode pengumpulan dilakukan dengan cara *field research* (wawancara) dan *Library Research* (penelitian kepustakaan).

Berdasarkan hasil penelitian mengenai tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (studi pada Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan) dapat disimpulkan secara normatif tanggung jawab pelaku usaha (developer) diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tanggung jawab developer tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi lebih dari itu, developer juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi pada apartemennya. Penyelesaian dalam hal adanya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen, PT.Centra Lingga Perkasa selaku Developer Apartemen Bellagio Residence Mega Kuningan akan mengenakan penalty sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Kata kunci: tanggung jawab, developer, perjanjian pengikatan jual beli, dan apartemen.

ABSTRACT

A lot of cases that business injure consumers, especially in a binding sale and purchase agreement (PPJB) apartment, it is important to know responsibility developer the accountability aspects of the binding of developers in the sale and purchase agreement (PPJB) apartment. Based on the above description, then the problem can be presented in this thesis is : What responsibility on developers in a binding sale and purchase agreement (PPJB) The Residence Apartment Bellagio Mega Kuningan? How does settlement in the case of a cancellation of a binding sale and purchase agreement (PPJB) The Residence Apartment Bellagio Mega Kuningan?. Metode approach used in this study is the legal empirical, meaning that in addition to emphasis on the law in the regulation (*law in the book*) also emphasizes the application of these laws in the community. Specifications in this research is descriptive analytic. In this study sample methods used is random sampling. The author takes a sample of 3 random customers. And parties who participate directly from the object of research Developer Apartments The Residence Bellagio Mega Kuningan, the consumer 3 The Residence Bellagio Mega Kuningan, Apartment Manager Law Section The Residence Bellagio Mega Kuningan, Director of The Residence Apartment Bellagio Mega Kuningan. Collection method is done by *field research* (interviews) and the *library research* (research libraries).

Based on the results of research on the developer responsibility in binding sale and purchase agreement (the study at the Bellagio Residence Apartment Mega Kuningan) can be summed up in a normative responsibility of business actors (developer) provided for in Article 18 of Law No.8 of 1999 concerning Consumer Protection. Responsibility of developers not only limited to what is stated in the agreement, but more than that, developers also must be responsible for hidden defects in the apartment. Settlement in case of cancellation of a binding sale and purchase agreement (PPJB) apartments, as the PT. Centra Lingga Perkasa developer The Residence Apartment Bellagio Mega Kuningan will wear a penalty in accordance with the agreed contract.

Keywords : responsibility, developers, binding sale and purchase agreement, apartment.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode Penelitian	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)	24
1. Pengertian Developer (Pelaku Usaha)	24
2. Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha).....	26
B. Perlindungan Konsumen	28
1. Pengertian Konsumen.....	28
2. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen.....	31
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	36
1. Pengertian Perjanjian.....	36
2. Syarat Sah Perjanjian dan Asas Perjanjian Berdasarkan KUHPerduta.....	38

- 3. Subyek Perjanjian
- 4. Obyek Perjanjian.....
- 5. Berakhirnya Perjanjian.....
- D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen Antara Developer dengan Konsumen.....
 - 1. Dasar Hukum.....
 - 2. Hubungan Hukum.....
- E. Tinjauan Umum Tentang Apartemen.....
 - 1. Sebelum Dikeluarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.....
 - 2. Setelah Dikeluarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.....

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Tanggung Jawab Developer PT.Centra Lingga Perkasa Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan
 - a. Gambaran Umum Tentang Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan
 - b. Tanggung Jawab Developer PT. Centra Lingga Perkasa Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Bellagio Residence Mega Kuningan.....
- B. Penyelesaian Dalam Hal Ada Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan

BAB IV PENUTUP

- A. Simpulan.....
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia sebagai negara yang berpenduduk padat dan berbentuk kepulauan mempunyai wilayah perairan lebih besar daripada daratan berupa tanah, dalam hal ini tanah merupakan hal yang problematik sekali dan dapat menjadi pemicu utama terjadinya sengketa. Bisa dikatakan tanah memegang peranan utama dan pertama dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Bisnis perumahan di perkotaan maupun di pinggiran merupakan sektor yang sangat menjanjikan. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, tetapi hal ini belum secara merata dapat dilaksanakan oleh pemerintah karena melihat kebutuhan-kebutuhan lainnya yang masih perlu diprioritaskan,

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun

demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.¹

Adanya rumah susun/apartemen bukanlah fenomena baru di Indonesia terutama di kota-kota besar, hal ini dikarenakan semakin sempitnya lahan atau tempat untuk dibuat sebagai rumah atau pemukiman yang merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Apartemen saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal.

Di samping upaya tersebut, pembangunan perumahan sistem rumah susun atau apartemen juga bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas tanah yang terbatas.

Hal yang selanjutnya muncul adalah jika para pemakai tersebut ingin memiliki secara pribadi bagian bangunan yang dipakainya. Menurut hukum itu dimungkinkan, karena secara fisik bagian-bagian tersebut tidak dapat dipisah-pisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bangunan gedungnya.

Secara tegas dapat dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung-gedung yang dimaksud secara individual. Sedangkan bagian-bagian lainnya yang digunakan secara bersama, demikian juga tanahnya

¹ Andi Hamzah, "*Dasar-Dasar Hukum Perumahan*" (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hal. 27

menjadi milik bersama yang tidak terpisah dan semua pemilik satuan atau bagian dan merupakan bagian-bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan bagian-bagian yang bersangkutan.

Menurut A. Ridwan Halim, bahwa meskipun demikian, dalam hukum kondominium ini pengertian pemilikan bersama itu bukanlah berupa suatu perkongsian atau persekutuan yang berarti bahwa seluruh bagian atau keseluruhan dari obyek hukum yang bersangkutan ialah milik bersama semua pihak yang memilikinya bersama-sama, melainkan dalam Hukum Kondominium, obyek hukum yang bersangkutan itu terbagi-bagi atas beberapa bagian. Tiap-tiap bagian tersebut masing-masing dimiliki oleh satu pihak tertentu yang hak miliknya tentu saja sama sekali terpisah dari hak milik pihak lainnya atau bagian yang lainnya pula dari obyek hukum yang bersangkutan tersebut. Keadaan inilah yang dapat dikatakan merupakan pertanda khas dari keadaan hukum apartemen atau kondominium.²

Rumah susun/apartemen dapat diperoleh dengan pemindahan hak antara lain seperti jual beli, tukar-menukar, dan hibah atau dengan menyewanya. Untuk memiliki apartemen tidak sedikit orang yang memesan atau melakukan indent untuk memperolehnya dengan membayar sejumlah uang pengikat sedangkan bangunan berupa rumah susun atau apartemen belum ada secara fisik.³

Dalam hal indent kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila developer ingkar janji. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, selain untuk mengurangi risiko, dikeluarkannya keputusan ini juga bertujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli

² A. Ridwan Halim, " *Hukum Kondominium dalam Tanya Jawab*" (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987), hal. 15-16

³ www.cepiar.wordpress.com

satuan rumah susun yang memerlukan pedoman mengenai pengikatan jual beli.

Dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.⁴ Setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan bangunan (objek perjanjian) telah mendapat ijin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan serta memenuhi persyaratan yaitu adanya akta pemisahan satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun oleh kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan, developer harus menyiapkan akta jual beli kemudian bersama-sama pembeli menandatangani dihadapan notaris/PPAT, hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 11/KPTS/1994.

Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁵

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdota adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya

⁴ Maria S.W. Sumardjono, "*Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*", (Jakarta : Buku Kompas, 2001), hal. 161

⁵ Subekti, "*Hukum Perjanjian*", (Jakarta: PT Intermasa, 1987), hal. 1

untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam membuat suatu perjanjian jual beli tidak dapat terlepas dari objek perjanjian, dalam hal ini yang akan dibahas secara mendalam yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum apartemen selesai dibangun, dimana objeknya berupa bangunan bertingkat yang terdiri atas satu-satuan rumah susun dimana gedung bertingkat tersebut berdiri di atas tanah milik bersama baik dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Maria Sumardjono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.⁶

Apartemen Bellagio yang terletak di kawasan mewah Mega Kuningan Jakarta Selatan merupakan salah satu apartemen yang menyiapkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila calon konsumen ingin membeli unit apartemen sebelum apartemen selesai dibangun secara *indent*. Apartemen Bellagio merupakan lokasi yang tepat untuk tempat tinggal bagi kalangan menengah ke atas, untuk bisnis, maupun sekedar menghabiskan waktu luang. Lokasinya sangat strategis,

⁶ Maria Sumardjono, "Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya Ditinjau dari Segi Yuridis ", Diskusi Terbatas diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 1994

karena dikelilingi oleh kedutaan-kedutaan besar, gedung perkantoran, hotel bintang lima, rumah sakit bertaraf internasional, maupun pusat-pusat perbelanjaan. Selain lokasinya yang strategis, Apartemen Bellagio juga memiliki fasilitas lengkap seperti *business centre*, *spa*, kolam renang, lapangan tenis dan pelayanan keamanan 24 jam.⁷ Sehingga banyak masyarakat dari kalangan menengah ke atas memilih Apartemen Bellagio sebagai tempat hunian mereka.

PPJB sudah disiapkan secara baku dan sepihak oleh PT. CENTRA LINGGA PERKASA selaku Developer Apartemen The Bellagio Residence Mega Kuningan atau kuasa hukum (*legal officer*) pengembang. Sedangkan konsumen tinggal menandatangani (*take it*), apabila setuju. Apabila tidak setuju, konsumen tinggal (*leave it*). Tidak jarang konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (*booking fee*) baru kemudian disodori PPJB-nya.⁸

Dalam praktik pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli sebelum Apartemen Bellagio selesai dibangun, tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon konsumen apartemen, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, developer terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat konsumen

⁷ www.thebellagio.co.id/Bellagio-Residence

⁸ Yusuf Shofie, "Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya" (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hal. 98

kecewa dan mengadukan permasalahan-permasalahan yang dialaminya, baik di media massa maupun lewat lembaga-lembaga perlindungan konsumen.

Sering kali penyelesaian keluhan/komplain konsumen itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan (menambah kekecewaannya) disebabkan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu, yaitu PPJB diduga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Maka dari itu, penting untuk mengetahui sejauh mana pertanggungjawaban PT.CENTRA LINGGA PERKASA selaku developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan dalam mengatasi masalah- masalah tersebut.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan ?
2. Bagaimana penyelesaian dalam hal ada pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tanggung jawab developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen.
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian dalam hal ada pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan.

D. Manfaat Penelitian

1. Kontribusi Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan akan dijadikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan substansi disiplin di bidang ilmu hukum, khususnya tentang tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen.

2. Kontribusi Praktis

Dapat memberikan masukan pada Developer apartemen dalam melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen agar dapat memberikan keadilan yang setara bagi pihak Developer maupun pihak konsumen.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual

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

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

Sebelum bangunan apartemen selesai dibangun, biasanya pihak Developer mengadakan kegiatan yang disebut pemasaran

pendahuluan dengan membuat satu atau beberapa unit percontohan, kemudian pendaftaran pemesanan.

Untuk menjamin hak para pihak maka dibuatlah suatu perjanjian yang akan menimbulkan suatu perikatan diantara para pihak yang membuatnya, bentuk perjanjian itu merupakan rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis dan merupakan sumber perikatan, suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak telah setuju untuk melakukan sesuatu.

Pembeli dapat memberikan uang pengikat atau uang muka yang selanjutnya membuat perjanjian pendahuluan jual beli atau biasa disebut perjanjian pengikatan jual beli yang akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak yang membuatnya tetapi belum ada penyerahan hak milik dalam perjanjian pendahuluan apartemen ini. Hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 11/KPTS/1994 dimana satuan apartemen yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan (indent). Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun di Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan dibuat secara baku oleh developer.

Dalam hal indent/pemesanan unit apartemen kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila Developer ingkar janji. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dikeluarkanlah

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, selain untuk mengurangi risiko, dikeluarkannya keputusan ini juga bertujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun yang memerlukan pedoman mengenai pengikatan jual beli agar terdapat keadilan yang setara.

2. Kerangka Teori

Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan yang mengikatkan dirinya antara satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih.

Seperti perjanjian pada umumnya, bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
- c. Mengenai suatu hal tertentu ;
- d. Suatu sebab yang halal.

Undang-undang memberikan hak kepada setiap orang untuk secara bebas membuat dan melaksanakan perjanjian, selama keempat unsur di atas terpenuhi. Pihak-pihak dalam perjanjian adalah bebas menentukan isi perjanjian yang mereka kehendaki dalam perjanjian tersebut, dan selanjutnya untuk melaksanakannya sesuai

dengan kesepakatan yang telah tercapai diantara mereka, selama dan sepanjang para pihak tidak melanggar ketentuan mengenai klausula yang halal. Artinya, ketentuan yang diatur dalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketertiban umum, kesusilaan, kepatutan, dan kebiasaan yang berlaku umum di dalam masyarakat.

Pada dasarnya perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan bebas antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum (pemenuhan syarat subjektif) untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kepatutan, kesusilaan, ketertiban umum, serta kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat luas (pemenuhan syarat obyektif)⁹. Namun, adakalanya “kedudukannya” dari kedua belah pihak dalam suatu negosiasi tidak seimbang, yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang “tidak selalu menguntungkan” bagi salah satu pihak.

Dalam praktik dunia usaha juga menunjukkan bahwa “keuntungan” kedudukan tersebut sering diterjemahkan dengan pembuatan perjanjian baku dan/atau klausula baku dalam setiap dokumen atau perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak yang “lebih dominan” dari pihak lainnya.

⁹ Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, *"Hukum Tentang Perlindungan Konsumen"*, (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, April 2000), hal 53

Ciri perjanjian baku, yaitu :¹⁰

1. isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya kuat);
2. masyarakat/calon konsumen sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian;
3. terdorong oleh kebutuhannya calon konsumen terpaksa menerima perjanjian itu;
4. bentuk tertentu (tertulis);
5. dipersiapkan secara massal dan kolektif.

Menurut Sutan Remy Sjahdeni, perjanjian baku yaitu suatu perjanjian yang dibuat dengan akta notaris, bila dibuat oleh notaris dengan klausul-klausul yang hanya mengambil alih saja klausul-klausul yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, sedangkan pihak yang lain tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan atas klausul-klausul itu, maka perjanjian yang dibuat dengan akta notaris itu pun adalah juga perjanjian baku.¹¹

Dari uraian di atas, jelaslah bahwa hakikat perjanjian baku merupakan perjanjian yang telah distandarisasi isinya oleh pihak ekonomi kuat, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isinya. Apabila calon konsumen menerima isi perjanjian tersebut, ia menandatangani perjanjian tersebut, tetapi

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman dalam Salim HS, "*Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*", (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2006), hal. 146

¹¹ *Ibid*, hal. 147

apabila ia menolak, perjanjian itu dianggap tidak ada karena debitur tidak menandatangani perjanjian tersebut.

Di dalam praktik, pemasaran yang dipergunakan pengusaha *real estate* (developer) untuk menjual rumah susun, pengusaha *real estate* mempergunakan bentuk perjanjian baku secara *indent* yang dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Objek penjualan oleh developer kepada calon konsumen adalah Hak Milik atas Apartemen Unit yang akan meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama di lingkungan *Apartement Tower* yang bersangkutan sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dan Apartemen Unit yang bersangkutan.

Perjanjian itu sendiri merupakan sumber perikatan yang terpenting. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan bentuk perikatan dengan ketentuan waktu.

Pengertian ketentuan waktu ialah suatu hal yang akan datang, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya.¹² Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) mencantumkan klausul-klausul yang pada intinya menetapkan waktu yang diperlukan bagi pengembang untuk menyelesaikan bangunan. Pihak pertama berjanji, pembangunan apartemen dan izin layak huni telah diperoleh pada

¹² Subekti, "*Pokok-Pokok Hukum Perdata*", (Jakarta : PT. Intermasa, 2003), hal. 129

waktu selesainya pembangunan dan penyerahan secara fisik milik apartemen akan dilakukan pada tanggal penyerahan.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, pengembang dan konsumen masing-masing memiliki hak dan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli apartemen. Antara lain meliputi :

Kewajiban Developer :

a. Sebelum melakukan pemasaran perdana Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah tingkat II.

Laporan tersebut harus dilampiri dengan :

- 1) Salinan surat persetujuan izin prinsip;
- 2) Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- 3) Bukti pengadaan dan perluasan tanah;
- 4) Salinan surat mendirikan bangunan;
- 5) Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari pemerintah daerah setempat.

Jika dalam jangka waktu 30 hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati atau Walikota maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

b. Menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain :

- 1) Sertifikat hak atas tanah;
 - 2) Rencana tapak;
 - 3) Gambar rencana arsitektur yang menunjukkan dengan jelas batas vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
 - 4) Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - 5) Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - 6) Gambar rencana jaringan instalasi beserta perlengkapannya.
- c. Menyelesaikan pembangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan.
- d. Memperbaiki kerusakan secara terbatas yang terjadi dalam jangka waktu 100 hari setelah tanggal ditandatanganinya berita acara penyerahan satuan rumah susun dari pengusaha kepada pemesan.
- e. Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang dapat diketahui di kemudian hari.
- f. Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk.
- g. Mengasuransikan pembangunan apartemen selama berlangsungnya pembangunan.

- h. Jika ada Force Majeur (keadaan memaksa) yang diluar kemampuan para pihak, pengusaha dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun.
- i. Menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT, kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli dan biayanya ditanggung pembeli.
- j. Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna , dan jika Pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan untuk dapat menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 hari kalender terhitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Jika masih tidak terlaksana sama sekali maka pengikatan jual beli batal demi hukum.

Kewajiban Pemesan (calon konsumen)

Pemesan mempunyai beberapa kewajiban dalam terjadinya perjanjian pengikatan jual beli antara lain yaitu :

1. Menyatakan bahwa Pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk pada anggaran dasar perhimpunan penghuni dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
2. Setiap Pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan dan biaya utilitas dan jika terlambat dapat dikenai denda.
3. Yang menjadi tanggung jawab Pemesan meliputi :
 - a. Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;
 - b. Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
 - c. Biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual beli atas satuan rumah susun;
 - d. Setelah akta jual beli ditandatangani tetapi sebelum mendapat Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun diterbitkan oleh Badan Pertanahan setempat :
 - 1) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman yang jumlahnya tidak lebih dari 1% dari harga jual.

- 2) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuan.
- 3) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman.

Hak Developer

1. Developer dapat memindahkan Hak dan Kewajiban pengikatan jual-beli tersebut kepada pihak lain melalui pemberitahuan tertulis kepada pembeli.¹³
2. Developer berhak untuk menempati dan menggunakan sendiri ataupun menyewakan kepada pihak lain bagian-bagian rumah susun yang dibangunnya.
3. Developer berhak untuk memperoleh fasilitas kredit yang diperlukan untuk pembiayaan pembangunan rumah susun yang bersangkutan.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, op.cit. hal.193

4. Sebagai jaminan/agunan kredit pembiayaan pembangunan apartemen yang bersangkutan developer berhak untuk menggunakan tanah beserta bangunan yang masih akan dibangun.

Hak Pemesan (calon konsumen)

1. Calon konsumen berhak memiliki tanah bersama, tanah sesuai dengan daerah perencanaan yang digunakan perhitungan koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien luas bangunan (KLB) seperti yang ada di dalam blok plan.
2. Calon konsumen berhak memakai benda bersama misalnya: fasilitas olah raga, sarana bermain bagi anak-anak, dan lain-lain yang terletak di atas tanah bersama.
3. Calon konsumen berhak menggunakan fasilitas yang terdapat di dalam bangunan apartemen (*tower*) misalnya koridor, lift, tangga, dan lain-lain.
4. Calon konsumen berhak menjadi anggota Perhimpunan Penghuni apartemen.

F. Metode Penelitian

1. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, artinya selain menekankan

pada hukum dalam kekuatan (*law in the book*) juga menekankan pada berlakunya hukum tersebut dalam masyarakat.¹⁴

Penelitian ini mengacu pada peraturan perundang-undangan terutama KepMen No.11 Tahun 1994, UUPK, Undang-Undang No. 16 tahun 1985, KUHPerdara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah termasuk deskriptif analitis. Deskriptif artinya yaitu penelitian yang dilakukan dengan maksud menggambarkan keadaan objek atau masalahnya secara jelas, runtut, dan sistematis dengan kaidah-kaidah tertentu. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin.¹⁵

Analitis mengandung makna mengumpulkan, mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan serta memberi makna aspek-aspek mengenai tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan.

3. Populasi dan Teknik Penentuan Sampel

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, "*Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*", (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hal 34

¹⁵ Kartini Kartono, "*Pengantar Metodologi Reasearch*", (Bandung : Alumni, 1983), hal 10.

Yang dimaksud dengan Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh unit yang akan diteliti.¹⁶ Adapun populasi dalam penelitian ini adalah konsumen yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sejumlah 100 orang. Karena populasi biasanya terlalu luas maka diambil sampel.

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengambilan sampel *random sampling* yaitu suatu teknik pengambilan sampel secara acak atau tanpa pilih dilakukan dengan cara undian.¹⁷ Adapun yang menjadi sampel adalah 3 orang konsumen.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data-data obyek, dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. *Field Research* (penelitian lapangan), yaitu dengan mengadakan penelitian langsung pada obyek yang dijadikan masalah. Adapun cara atau teknik pengumpulan data yang penulis lakukan adalah dengan cara *Interview* (Wawancara) bebas terpimpin, selain itu pula dengan menggunakan daftar questioner yang penulis ajukan kepada responden berupa catatan-catatan pertanyaan mengenai pokok-pokok yang akan ditanyakan agar arah interview tetap dapat dikendalikan dan tidak menyimpang dari pedoman yang ditetapkan sebelumnya.¹⁸

¹⁶ Ronny Hanitjo Soemitro, *Op.cit.*, hal. 44

¹⁷ *Loc.cit.*, hal. 47

¹⁸ Sugiyono, "*Metode Penelitian Administrasi*" (Bandung: CV. Alfabeta, 2009), hal. 160

Responden dalam penelitian ini adalah :

- 1) PT.Centra Lingga selaku Developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan
- 2) 3 Orang Konsumen Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan
- 3) Manager Legal (Manajer bagian hukum) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan
- 4) Direktur Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan

b. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan), yaitu metode pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dengan membaca dan mempelajari buku-buku karangan para sarjana atau literatur kumpulan bahan kuliah, undang-undang/peraturan-peraturan dan sebagainya yang berhubungan dengan materi pokok penulisan tesis.

5. Metode Analisis Data

Analisa terhadap data-data dilakukan pada setiap tahap pemeriksaan melalui metode :

a. Analisis Kualitatif

Yaitu analisis terhadap data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan informasi yang bersifat ungkapan dari

responden.¹⁹ Pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan landasan teori dengan tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan.

b. Analisis Deskriptif

Yaitu analisis untuk menggambarkan secara terperinci terhadap fenomena-fenomena sosial yang ada. Dengan melakukan pendekatan ini, mencoba untuk menggambarkan dan menjelaskan data yang diperoleh dari teori-teori yang ada serta hasil dari penelitian di lapangan sehingga mampu menjawab permasalahan yang ada.

¹⁹ Sutrisno Hadi, "*Bimbingan Menulis Skripsi Thesis*", (Yogyakarta : Universitas Gajah Mada, 1995), hal. 22

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)

1. Pengertian Developer (Pelaku Usaha)

Menurut ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 3, memberikan pengertian pelaku usaha, yaitu :

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Berdasarkan definisi atau pengertian di atas, developer dapat dimasukkan dalam kategori pelaku usaha sesuai pengertian tersebut. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Pelaku usaha memiliki hak dan kewajiban seperti tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Adapun hak-hak pelaku usaha adalah sebagai berikut :

- a. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah sebagai berikut :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- d. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

- e. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima dan dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi pelaku usaha selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu²⁰ :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

2. Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tentang

²⁰ B.Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata* (Semarang: Unika, 2001), hal.38

tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu²¹ :

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-kecualian yang

²¹ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT. Grasindo,2006) hal.58

memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.

- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus dalam Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, memperhatikan substansi Pasal 19 ayat 1 Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi²² :

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal ini maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa

²² Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2000), hal.125

tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.²³

Secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai akibat penggunaan produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum.²⁴

B. Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Konsumen

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan pengertian konsumen sebagai berikut :

“ Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Konsumen memang tidak sekedar pembeli (*buyer* atau *koper*), tetapi semua orang (perseorangan atau badan usaha) yang mengkonsumsi jasa dan/atau barang. Jadi, yang paling penting

²³ *Ibid*

²⁴ *Ibid*, hal.127

terjadinya suatu transaksi konsumen (*consumer transaction*) berupa peralihan barang dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya.²⁵

A.Z. Nasution menegaskan beberapa batasan tentang konsumen, yakni :²⁶

- a. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
- b. Konsumen antara, adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan komersial);
- c. Konsumen akhir, adalah setiap orang alami yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (non komersial).

Prinsip-prinsip yang muncul tentang kedudukan konsumen dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha, berangkat dari doktrin atau teori dalam konsep perlindungan konsumen, yaitu antara lain²⁷ :

²⁵ Shidarta, *Op.cit*, hal.6

²⁶ A.Z.Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, (Jakarta : Diadit Media, 2007), hal. 29

²⁷ Shidarta, *Op.cit*, hal. 50

- a. *Let the buyer beware*, asas ini berasumsi pelaku usaha dan konsumen adalah dua pihak yang sangat seimbang sehingga tidak perlu ada proteksi apapun bagi konsumen.
- b. *The Due Care Theory*, teori ini menyatakan pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk berhati-hati dalam memasyarakatkan produk, baik barang maupun jasa.
- c. *The Privity of Contract*, ini menyatakan pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, tetapi hal tersebut baru dapat dilakukan jika diantara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual.

Dengan diundangkannya, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka diharapkan akan dapat memberikan pengaruh positif terhadap pelaku usaha dan konsumen sekaligus. Bahwa perlindungan konsumen sebenarnya tidak hanya bermanfaat bagi kepentingan konsumen, tetapi juga bagi kepentingan pelaku usaha.²⁸

2. Perlindungan Hukum bagi Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Kesadaran akan pentingnya perlindungan konsumen di Indonesia sudah dimulai sejak tahun 1970an, yakni dengan

²⁸ Endang sri Wahyuni, *Aspek Hukum Sertifikat dan Keterikatannya dengan Perlindungan Konsumen*, (Bandung : Citra Aditia, 2003), hal.87

dibentuknya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia pada bulan Mei 1973.²⁹ Lahirnya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia diawali dengan adanya keinginan dan desakan masyarakat untuk melindungi dirinya dari barang yang sudah rendah kualitasnya, telah memacu untuk sungguh-sungguh dalam usahanya melindungi konsumen. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia muncul dengan motto melindungi konsumen, menjaga martabat konsumen, dan membantu pemerintah. Motto tersebut sekaligus menjadi arah perjuangan lembaga konsumen ini dalam memperjuangkan hak-hak konsumen.³⁰

Perlindungan hukum bagi konsumen saat ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di samping masih tetap menggunakan KUHPerdata sebagai ketentuan umum dalam hal-hal tertentu seperti perjanjian jual beli, perjanjian pemborongan dan berbagai bentuk perjanjian lainnya yang berhubungan dengan konsumen dan pelaku usaha.

Disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah “Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”

²⁹ *Ibid*, hal.84

³⁰ *Ibid*

Perlindungan konsumen sendiri menurut Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bertujuan untuk :

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Pembentukan Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada dasarnya antara lain dimaksudkan memberikan tempat yang seimbang antara pelaku usah dengan konsumen. Masalah

keseimbangan ini secara tegas dinyatakan dalam asas-asas perlindungan konsumen sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan :

“ Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan, serta kepastian hukum. “

Lebih lanjut dalam penjelasannya disebutkan bahwa asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil maupun spirituil.

Mengenai hak konsumen dalam hukum positif di Indonesia, tercantum dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan bahwa konsumen memiliki hak sebagai berikut :

- 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 mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar, 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 peraturan perundangan lainnya.

Pada dasarnya hak-hak konsumen merupakan asas timbal balik dengan kewajiban pelaku usaha, ini secara langsung berhadapan dengan kewajiban pelaku usaha. Namun kelihatan bahwa hak yang diberikan kepada konsumen lebih banyak dibandingkan dengan hak pelaku usaha.

Konsumen di samping memiliki hak juga dibebani kewajiban oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diatur dalam Pasal 5 yaitu :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
- c. Membayar dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Pada hakekatnya konsumen memiliki 3 (tiga) kepentingan sebagai berikut :

- a. Kepentingan fisik

Yang dimaksud kepentingan fisik konsumen adalah kepentingan badan konsumen yang berhubungan dengan keamanan dan keselamatan tubuh dan/atau jiwa dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa. Dalam setiap perolehan barang dan/jasa, haruslah barang dan/atau jasa tersebut memenuhi kebutuhan hidup dari konsumen tersebut dan memberikan manfaat baginya. Kepentingan fisik konsumen dapat terganggu kalau suatu perolehan barang dan/atau jasa justru menimbulkan kerugian berupa gangguan kesehatan badan atau ancaman pada keselamatan jiwanya.

- b. Kepentingan sosial ekonomi

Kepentingan sosial ekonomi konsumen menghendaki agar setiap konsumen dapat memperoleh hasil optimal dari penggunaan sumber-sumber ekonomi mereka dalam mendapatkan barang dan/atau jasa kebutuhan hidup mereka. Untuk keperluan ini konsumen harus mendapatkan informasi yang benar dan bertanggung jawab tentang produk tersebut. Konsumen juga harus memperoleh pendidikan yang relevan untuk dapat mengerti informasi produk konsumen yang disediakan, tersedianya upaya penggantian kerugian upaya penggantian kerugian yang efektif apabila mereka dirugikan dalam transaksi, dan kebebasan untuk membentuk organisasi atau kelompok yang diikutsertakan dalam pengambilan keputusan.

c. Kepentingan Perlindungan Konsumen

Sekalipun dalam berbagai peraturan perundang-undangan seolah mengatur dan/atau melindungi konsumen, tetapi pada kenyataannya pemanfaatannya mengandung kendala tertentu yang menyulitkan konsumen.³¹

Undang-Undang Perlindungan Konsumen mencoba untuk memberikan perlindungan terhadap ketiga kepentingan konsumen tersebut di atas. Meskipun demikian pada pelaksanaan di lapangan, konsumen belum secara maksimal memperoleh perlindungan hukum secara adil.

³¹ A.Z.Nasution, *Konsumen dan Hukum, Tinjauan sosial Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995), hal. 78-80

C. Tinjauan umum tentang perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Istilah kontrak berasal dari bahasa latin “ contractus “ yang berarti perjanjian. Di dalam Buku III Bab 2 KUHPerdara istilah sama dengan perjanjian obligatur yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi mereka yang membuatnya, berdasarkan perkembangan istilah, kontrak telah diberi arti khusus yakni perjanjian tertulis. Dengan demikian istilah kontrak selalu mengandung arti perjanjian dan tulisan.

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.³²

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk

³² Subekti, *Loc.cit.*

melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.³³

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berbeda dengan perjanjian jual beli dimana ada penyerahan hak milik atas barang, suatu perjanjian pendahuluan jual beli apartemen dapat dilakukan sebelum bangunan apartemen selesai dibangun. Hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.11/KPTS/1994 dimana satuan apartemen yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan (indent). Pembeli dapat memberikan uang pengikat atau uang muka yang selanjutnya membuat perjanjian pendahuluan jual beli yang akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak yang membuatnya tetapi belum ada penyerahan hak milik dalam perjanjian pendahuluan apartemen ini.

Jadi perjanjian itu menimbulkan suatu perikatan diantara para pihak yang membuatnya, bentuk perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian merupakan

³³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2000), hal.4

sumber perikatan, suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak telah setuju untuk melakukan sesuatu.

2. Syarat sah perjanjian dan asas perjanjian berdasarkan KUHPerdata

2.1 Syarat sah perjanjian

Dalam dibuatnya suatu perjanjian ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian sah, untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata diperlukan 4 syarat yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. mengenai suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama di atas dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

2.2 Asas-asas Perjanjian

Menurut Pasal 1338 KUHPerdata pada dasarnya perjanjian berasaskan :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

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

b. Asas Konsensualitas

Yakni sudah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat seperti undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

d. Asas Itikad Baik

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

e. Asas Kepribadian

Asas ini berkaitan dengan berlakunya perjanjian. Asas kepribadian dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1315 KUHPerdara : “Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas

namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri". Berdasarkan ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa perjanjian tidak dapat mengikat pihak ketiga.

3. Subyek Perjanjian

Subyek perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian, yaitu kreditur yang berhak atas prestasi dan debitur yang berkewajiban atas prestasi. Subyek dari perjanjian merupakan pendukung hak dan kewajiban yang terdiri atas :

- a. Manusia,
- b. Badan Hukum.

Manusia memperoleh status sebagai orang sejak ia dilahirkan sampai meninggal. Dengan demikian berarti sejak lahir manusia telah menjadi subyek hukum sampai ia meninggal dunia. Dalam Negara Indonesia setiap manusia dihargai dan diakui sebagai badan pribadi atau orang.

Meskipun menurut hukum sekarang setiap manusia sebagai orang yang dapat mempunyai hak dan kewajiban, namun dalam hukum tidak semua orang dapat bertindak sendiri di dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut. Dengan perkataan lain berarti ada orang-orang yang cakap dan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Ketidaccakapan melakukan perbuatan

hukum harus dibedakan dari ketidakwenangan melakukan perbuatan hukum.

Badan Hukum atau *Recht Person* yaitu orang yang ditetapkan oleh hukum merupakan subyek di dalam hukum sebagaimana halnya manusia.

Tentang Badan hukum itu dapat dibedakan menjadi dua :

- a. Badan Hukum Publik seperti negara, provinsi dan sebagainya;
- b. Badan Hukum Keperdataan seperti yayasan, perseroan, dan sebagainya.

4. Obyek Perjanjian

Obyek dari perjanjian yaitu merupakan hakkreditur dan kewajiban dari debitur, pada umumnya dinamakan prestasi. Prestasi dapat berupa :

- a. Memberi sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Pada perjanjian untuk memberikan sesuatu berupa menyerahkan barang atau memberikan kenikmatan atas sesuatu barang. Berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan berupa memberikan sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu adalah jika debitur berjanji untuk tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.

5. Berakhirnya perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian dapat disebabkan oleh berbagai faktor :

- a. ditentukan para pihak berlaku untuk waktu tertentu ;
- b. undang-undang menentukan batas berakhirnya perjanjian ;
- c. para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus ;
- d. pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*) yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara misalnya perjanjian kerja ;
- e. putusan hakim ;
- f. tujuan perjanjian telah tercapai ;
- g. dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).

D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Antara Developer dengan Konsumen

1. Dasar Hukum

Salah satu hal penting dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen adalah dasar hukum yang mengikatnya. Dasar hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen secara umum dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Umum

Dasar hukum umum di sini adalah ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian jual beli yang diatur dalam KUHPerdota. Pada dasarnya perjanjian dalam KUHPerdota menganut sistem terbuka yang memungkinkan para pihak membuat suatu perjanjian sesuai dengan kehendaknya yang lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak mengandung arti bahwa setiap pihak dapat membuat suatu persetujuan dalam bentuk apapun secara sah sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kepentingan umum dan kesusilaan, mengikat para pihak-pihak yang menyetujuinya. Hal tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota yang menyatakan “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Antara pihak developer dengan konsumen mengadakan perjanjian jual beli dengan membuat format perjanjian sesuai dengan kesepakatan bersama.

Lebih lanjut, dasar hukum yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli adalah Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan “jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat dipahami bahwa jual beli apartemen antara developer dengan konsumen merupakan suatu perjanjian yang mengikat salah satu pihak untuk menyerahkan apartemen dan mengikat pihak lain untuk membayar harga satuan apartemen sesuai kesepakatan.

Sebagaimana halnya perjanjian pada umumnya, di dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen harus memenuhi syarat perjanjian agar perjanjian tersebut dianggap sah. Mengenai syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat sahnya perjanjian jual beli apartemen berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Para pihak (developer dan konsumen) sepakat mengikatkan dirinya (*toestemming*) dalam perjanjian jual beli.

Kesepakatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen muncul dari kemauan yang bebas yang harus dinyatakan dalam perjanjian jual beli apartemen. Pernyataan tersebut dinyatakan secara tegas dan tertulis. Kesepakatan

ini menunjukkan adanya akibat hukum yang dikehendaki developer dengan konsumen.³⁴

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian jual beli apartemen (*bekwaamheid*)

Developer dengan konsumen yang akan membuat perjanjian pengikatan jual beli apartemen harus orang yang cakap sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdota. Disebutkan dalam Pasal 1329 KUHPerdota “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”.

3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*)

Perjanjian jual beli apartemen harus menjanjikan sesuatu hal tertentu, yaitu obyek dari perjanjian yang dalam hal ini adalah rumah. Pasal 1333 KUHPerdota menegaskan “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

4. Sebab yang halal (*geoorloofde oorzaak*)

Perjanjian jual beli apartemen yang dibuat tidak boleh melanggar undang-undang yang berlaku, misalnya Undang-Undang Lingkungan Hidup, Undang-Undang Tata Ruang

³⁴ Mariam Darus Badruzaman, “*Aneka Hukum Bisnis*”;(Bandung : PT.Alumni, 2005), hal. 54.

dan sebagainya. Pasal 1337 KUHPerdota menyebutkan “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum”.

Perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen pastinya akan melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak. Mengenai kewajiban developer selaku penjual rumah, disebutkan dalam Pasal 1473 KUHPerdota yang menegaskan “ Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terlarang dan dapat diberikan berbagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya.”

Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 1474 KUHPerdota bahwa developer atau penjual mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan penyerahan di sini menurut Pasal 1475 KUHPerdota adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Dalam hal benda yang akan diserahkan adalah hak yang melekat atas benda tersebut, misalnya sertipikat tanah dan atau rumah.³⁵

Mengenai kewajiban si pembeli (konsumen) menurut ketentuan Pasal 1513 KUHPerdota disebutkan :

³⁵ H.Salim, “*Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdota*”, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 134.

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.”

Dengan melihat kewajiban utama developer selaku penjual apartemen maupun kewajiban utama konsumen selaku pembeli apartemen, dapat ditarik kesimpulan bahwa kewajiban utama developer menyerahkan apartemen sebagai obyek perjanjian jual beli pada dasarnya hak utama dari konsumen selaku pembeli. Demikian pula sebaliknya, kewajiban utama pembeli membayar harga apartemen sesuai dengan perjanjian jual beli adalah merupakan hak utama dari developer selaku penjual . Hal ini berarti ada hubungan timbal balik antara kewajiban developer selaku penjual apartemen dan kewajiban konsumen selaku pembeli apartemen dengan hak-hak dari masing-masing pihak.

Beberapa ketentuan dalam KUHPerdata sebagaimana telah disebutkan di atas, merupakan ketentuan umum yang berlaku tidak hanya developer saja tetapi untuk semua pihak yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli. Dengan demikian dapat dipahami bahwa ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdata merupakan *lex generalis* bagi developer dalam menjual rumah kepada konsumen.³⁶

b. Khusus

³⁶ Celina Tri Siwi Kristiyanti, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 22.

Dasar hukum khusus di sini adalah ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian jual beli apartemen yang diatur dalam peraturan di luar KUHPerdara yang meliputi :

1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun
3. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

2. Hubungan Hukum

Hubungan hukum antara developer dengan konsumen dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli apartemen pada dasarnya merupakan satu perwujudan dari adanya perbuatan hukum antara keduanya, yaitu perjanjian jual beli apartemen. Perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen dibuat dalam bentuk atau format yang telah dibakukan oleh pihak developer. Pembakuan format atau bentuk perjanjian pengikatan jual beli apartemen ini adalah untuk memudahkan dan menyamakan dengan perjanjian pengikatan jual beli apartemen lainnya.

Selama perjanjian jual beli apartemen yang telah dibuat oleh developer dengan konsumen belum berakhir, maka hubungan hukum diantara keduanya juga belum berakhir. Hubungan hukum antara developer dengan konsumen berakhir apabila sesuai dengan kesepakatan ada hal-hal yang terjadi sebagai berikut :

a. Konsumen telah melunasi pembayarannya

Dalam hal konsumen telah melunasi pembayaran cicilan apartemen sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan ataupun sebelum jangka waktu perjanjian berakhir, maka secara hukum perjanjian pengikatan jual beli apartemen telah berakhir. Dengan berakhirnya perjanjian pengikatan jual beli apartemen tersebut, maka berakhir pula hubungan hukum antara pihak developer dengan konsumen.

b. Konsumen meninggal dunia

Dalam hal sebelum adanya pelunasan pembayaran cicilan apartemen sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan, konsumen meninggal dunia, maka berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli apartemen dapat diteruskan pada ahli warisnya. Dengan demikian antara developer dengan konsumen tidak ada lagi hubungan hukum dan beralih kepada ahli warisnya.

E. Tinjauan Umum Tentang Apartemen

1. Sebelum Dikeluarkan Undang-Undang No.16 Tahun 1985

Sekarang ini pembangunan Rumah Susun di kota besar terus mengalami peningkatan pesat, khususnya yang saat ini tumbuh subur sebagai salah satu gaya hidup bagi kalangan menengah atas adalah hidup di pemukiman apartemen atau kondominium.

Kata kondominium berasal dari kata latin 'Condominium' yang artinya hak milik bersama, yang pemiliknya disebut condomius, berarti kawan pemilik sedang tembok batas antar pekarangan bangunan, tanah dan lain-lain harus dianggap sebagai condominal.

Di negara-negara Eropa telah lama dikenal hak-hak dan kewajiban dalam bentuk pemilikan condominium tersebut. Demikian juga di Amerika Latin, terutama di Brasilia dan Chili, pengaturan tentang hal tersebut sudah lama dikenal pada sekitar tahun 1930 dan di seantero Amerika Latin sekitar akhir tahun 1940-an dan 1950-an. Dari pengertian condominium tersebut disamping dikenal adanya milik bersama, juga dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah yang disebut apartemen.

Perkataan 'apartemen' yang disebut-sebut dalam pembicaraan ini dalam bahasa Belanda disebut 'appartement' atau 'apartement'. Orang Inggris menyebutnya 'apartement', sedangkan

oleh orang Prancis biasa dikatakan 'appartement'. Itu semuanya dalam bahasa nasional kita diartikan bagian dari tempat kediaman, berupa kamar, ruang atau bilik atau flat atau flatgebouw: gedung bertingkat.

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

- a. Pada rumah susun jelas selalu berupa dan berfungsi sebagai rumah, artinya tempat tinggal atau tempat hunian. Sedangkan apartemen artinya terpisah sehingga apartemen secara harafiah atau nominalis berarti ruang-ruang yang terpisah-pisah, istilah "apartemen" tidak secara tegas menyatakan fungsinya.
- b. Rumah susun jelas merupakan suatu apartemen sedangkan apartemen belum tentu merupakan rumah susun.
- c. Pemilik satuan rumah susun memegang atau mempunyai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sedangkan Pemilik (satuan) apartemen memegang atau mempunyai hak apartemen.

2. Setelah Dikeluarkan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985

Pembangunan rumah susun atau apartemen atau kondominium, khususnya di Jakarta, pada awal dasawarsa 90an telah tumbuh bagaikan jamur di musim hujan. Bisnis apartemen tampaknya sangat menjanjikan keuntungan, sehingga para Pengusaha seperti berlomba mendirikan bangunan bertingkat itu. Suasana kompetisi mengejar konsumen tidak jarang menimbulkan berbagai dampak yang kurang baik bagi kedua belah pihak, baik dari segi pertimbangan bagi konsumen yang ingin membeli satuan rumah susun atau istilah asingnya strata title atau kondominium unit, maupun bagi Perusahaan atau Developer itu sendiri.

Pembangunan rumah susun atau apartemen merupakan sesuatu hal yang sifatnya baru bagi bangsa Indonesia. Untuk itu diperlukan adanya dukungan peraturan hukum yang secara khusus mengatur tentang rumah susun atau apartemen yang dapat melindungi konsumen di satu pihak, dan di lain pihak dapat memudahkan Developer dalam memasarkan bisnis propertinya itu.

Untuk Indonesia, pengaturan rumah susun ini baru ada pada tahun 1985, yaitu dengan diterbitkannya suatu undang-undang yang secara tegas memungkinkan apa yang hingga pada waktu itu diragukan perwujudannya. UU itu adalah UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (LN 1988-75; TLN 3317). Berbagai hal kemudian memperoleh pengaturan lebih lanjut, diantaranya dalam:

a. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah

Susun (LN 1988-7; TLN 3372).

- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian dan Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Perbuatan Buku-Tanah serta penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- d. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Menurut ketentuan Pasal 24 UU No.16 Tahun 1985, dengan penyesuaian-penyesuaian seperlunya dapat diberlakukan juga untuk bangunan-bangunan keperluan lain seperti perkantoran, pertokoan dan lain-lainnya. Demikian juga dalam ketentuan Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tersebut dapat diberlakukan bagi pembangunan rumah susun (SRS), yang terdiri atas Satuan Rumah Susun mewah, seperti yang banyak sekarang ini di Jakarta.

Sebelum menguraikan garis besar dari hal-hal yang esensial dalam rumah susun, terlebih dahulu dirumuskan pengertian dari Rumah Susun itu sendiri. Menurut Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985, Rumah Susun adalah:

"Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan , yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan

dihuni secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama" (Pasal 1 angka 1 UU No. 16 Tahun 1985).

Rumah Susun yang dimaksud dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Berikut ini adalah uraian singkat mengenai hal-hal yang erat kaitannya dengan sistem Rumah Susun.³⁷

a. Satuan Rumah Susun

Bagian dari sistem rumah susun yang utama bagi pemiliknya adalah satuan rumah susun, yang diartikan sebagai bagian dari rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana ke jalan umum. Karena dapat digunakan secara terpisah, maka syarat daripada bagian rumah susun yang akan menjadi satuan rumah susun harus mempunyai sarana ke jalan umum, sehingga pemiliknya dapat leluasa menggunakannya secara individual tanpa mengganggu orang lain. (Pasal 1 ayat 1 UU No. 16 Tahun 1985).

Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dapat dilihat

³⁷ Komar Andasmita, *Hukum Apartemen*, (Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jabar, 1983), hal.22

dari Nilai Perbandingan Proporsional. Angka inilah yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seorang pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-hak bersamanya. Nilai Perbandingan Proporsional, ini dapat dihitung berdasarkan luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harganya.

b. Tanah Bersama

Pasal 1 ayat 6 UU Rumah Susun menetapkan bahwa tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan. Pasal 7 UURS menetapkan bahwa Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan. Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang dapat memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, tanah bersama yang jelas batas-batasnya di mana berdiri rumah susun dan prasarana serta fasilitasnya inilah yang membentuk apa yang dinamakan lingkungan Rumah Susun.

c. Bagian Bersama

Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu

kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. (Pasal 1 ayat 4 UURS).

Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

d. Benda Bersama

Menurut Pasal 1 ayat 5 UURS, benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama. Benda bersama melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya.

e. Pertelaan

Berisi uraian dalam bentuk tulisan atau gambar yang memperjelas batas-batas masing-masing satuan rumah susun, baik batas-batas horisontal maupun vertikal, bagian bersama, benda-benda bersama dan tanah bersama serta uraian Nilai Perbandingan Proporsional masing-masing satuan rumah susun.

Pertelaan ini mempunyai arti penting dalam sistem rumah susun, karena dari sinilah titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun. Dari pertelaan ini akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan.

f. Akta Pemisahan

Pasal 7 ayat 3 UURS jo Pasal 39 PP No. 4 Tahun 1988 mewajibkan penyelenggara rumah susun untuk mengadakan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya.

Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

g. Izin Layak Huni

Izin Layak Huni akan keluar bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan (Penjelasan Pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988). Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.

h. Perhimpunan Penghuni

Penghuni satuan rumah susun dengan sendirinya akan terlibat di dalam masalah penggunaan bagian bersama, benda

bersama dan tanah bersama, yang ada pada rumah susun yang bersangkutan. Pasal 19 ayat 1 Undang-undang Rumah Susun menetapkan bahwa Penghuni Rumah Susun wajib membentuk perhimpunan penghuni. Perhimpunan yang telah dibentuk itu diberi kedudukan sebagai badan hukum (ayat 2).

Arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia tercantum dalam Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang berisi 3 (tiga) unsur pokok yaitu:

- a. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi;
- b. Konsep pengembangan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan di rumah susun;
- c. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fiducia atas tanah beserta gedung yang masih

akan dibangun.

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut, maka tujuan pembangunan rumah susun adalah:

- a. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat dalam lingkungan sehat;
- b. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang;
- c. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
- d. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
- e. Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

Berpangkal tolak dari ketentuan Pasal 1 UU No. 16 Tahun 1985 beserta penjelasannya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa hukum atau peraturan yang harus dijadikan dasar bagi pembangunan apartemen adalah UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun di samping itu tentunya harus pula memperhatikan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDT RK), IMB dan PERDA.

Sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Peraturan ini memberikan aturan penerapan dalam rangka memecahkan semua permasalahan hukum yang mengandung "sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (condominium)", baik terhadap

rumah susun sebagai tempat hunian atau bukan hunian, baik yang telah dibangun atau diubah peruntukannya maupun sebagai landasan bagi pembangunan baru.

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 telah memberikan pengaturan atas bagian bangunan yang masing-masing dapat dimiliki atau digunakan secara terpisah yang mengandung hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang memberikan landasan bagi sistem pembangunan mewajibkan kepada Penyelenggara Pembangunan untuk melakukan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dengan pembuatan akta pemisahan dan disahkan oleh instansi yang berwenang. Atas dasar pemisahan yang dilakukan dengan akta dengan melampirkan gambar, uraian dan pertelaan yang disahkan oleh instansi yang berwenang dan didaftarkan sebagaimana disyaratkan, memberikan kedudukan sebagai benda tak bergerak yang dapat menjadi obyek kepemilikan (real property).

Selanjutnya sesuai dengan kedudukan atas status hukum pemiliknya, Peraturan Pemerintah ini lebih lanjut mengatur mengenai sistem peralihan dan pembebanan serta pendaftarannya, perubahan dan penghapusannya, tak luput pula diatur mengenai:

- a. Tidak tertutupnya kemungkinan rumah susun yang seluruhnya berada di bawah permukaan tanah;
- b. Persyaratan tentang Izin Layak Huni, selain berlakunya

Pasal 1609 KUHPerdata sebagai upaya pengamanan pembangunan rumah susun;

- c. Kedudukan Perhimpunan Penghuni sebagai badan hukum beserta kewajiban-kewajibannya;
- d. Pengelolaan terhadap hak bersama yang tidak dapat dimiliki oleh perseorangan, secara proporsional;
- e. Penghunian Rumah Susun atau Apartemen memang secara yuridis tidak membawa suatu permasalahan, karena telah ada undang-undang yang mengatur hak dan perlindungan bagi penghuninya. Tetapi sebagai sesuatu model kehidupan yang relatif baru bagi masyarakat Indonesia untuk hidup bersama dengan orang banyak di sebuah bangunan bertingkat tentu terdapat akses non yuridis yang lebih bersifat perubahan kultur yang biasanya digunakan, misalnya: bagi orang yang biasa hidup paguyuban maka untuk hidup di apartemen atau rumah susun akan terasa sifat individualistis para penghuninya. Penghuni apartemen yang heterogen akan membawa permasalahan bagi penyesuaian lingkungan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Developer PT.Centra Lingga Perkasa Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan

1. Gambaran Umum Tentang Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan

Dalam rentang waktu dua tahun terakhir (2002-2003) hampir tidak ada properti kelas atas (*high end*) yang diluncurkan di Kota Jakarta. Para pengembang masih trauma dengan krisis ekonomi yang meluluhlantakkan sektor ekonomi di tahun 1999. Namun tidak demikian dengan PT.Centra Lingga Perkasa. Kolaborasi dari PT Megapolitan Group ini sukses menjual lebih dari 80 persen Apartemen The Bellagio di jantung kota Jakarta yakni di kawasan elite Mega Kuningan. prestasi ini menyusul keberhasilan memasarkan lebih dari 90 persen The Bellagio Mansion, buah karya lain dari PT. Centra Lingga Perkasa masih di kawasan yang sama.

Apartemen The Bellagio sengaja diposisikan sebagai produk eksklusif untuk kalangan menengah dan atas yang memiliki 38 lantai dan dua *tower* seluruhnya 700 unit. Harga setiap unit bervariasi sesuai dengan luas yang berbeda pula. Termurah adalah unit Fiesta di Tower B, lantai

10, seharga Rp 724,5 juta. Untuk harga semahal itu hanya cukup untuk apartemen seluas 52 meter persegi. Dan termahal adalah tipe Grand Suite yang luasnya 366 meter persegi terletak di lantai 28.³⁸

The Bellagio mengusung konsep *Three in One* (3 in 1) yaitu sebagai apartemen, pusat belanja (*shopping mall*), dan sebagai areal perkantoran (*office park*). Apartemen Bellagio merupakan salah satu apartemen di DKI Jakarta, yang memiliki letak strategis di Jakarta Selatan, yaitu di kawasan Segitiga Emas Mega Kuningan, jelas merupakan keunggulan yang dimiliki. Lokasi Apartemen Bellagio sangat tepat karena dikelilingi oleh kedutaan-kedutaan besar, gedung perkantoran, hotel bintang lima dan rumah sakit bertaraf internasional. Selain letaknya yang strategis, Apartemen Bellagio merupakan lokasi terbaik untuk tempat tinggal, bisnis, dan menghabiskan waktu luang.

Desain yang eksklusif oleh konsultan asing PT.Paddle Trop International menjadikan The Bellagio pilihan favorit bagi masyarakat kelas atas dan ekspatriat. Bellagio Residence satu-satunya hunian yang menyediakan *boutique mall*.³⁹ Bellagio memiliki fasilitas lengkap seperti pelayanan rumah tangga, *business center* dan *spa*, kolam renang, dan lapangan tenis. Singkat kata, Apartemen Bellagio memadukan tiga hal yang mutlak dimiliki properti kelas atas yaitu prestisius, privasi dan *secure* (keamanan) 24 jam.

³⁸ www.sinarharapan.co.id/prop5.html.

³⁹ www.thebellagio.co.id/Bellagio-Residence

2. Tanggung Jawab Developer PT.Centra Lingga Perkasa Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan

Secara normatif tanggung jawab pelaku usaha (developer) diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- b. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- d. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesengajaan.
- e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pelaku usaha (developer) bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen apabila konsumen menderita atau mengalami sesuatu yang tidak menyenangkan akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa

yang dibeli dari pelaku usaha. Ketentuan tersebut di atas sebenarnya merupakan ketentuan yang masih bersifat umum.

Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 19 ayat (3) ditegaskan mengenai batas waktu pemberian ganti rugi kepada konsumen, yaitu hanya dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal transaksi.

Apabila dikaitkan dengan masalah perlindungan hukum terhadap konsumen di bidang perumahan, maka ketentuan tenggang waktu pemberian ganti rugi tersebut di atas tidak mungkin dapat dilaksanakan. Oleh karenanya perlu dipahami bahwa sebetulnya ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hanya berlaku bagi konsumen yang membeli barang dan/atau jasa konsumsi saja. Namun demikian mengenai tanggung jawab ganti rugi bagi pelaku usaha (developer) dapat pula diterapkan bagi pelaku usaha (developer) yang merugikan konsumennya.

Menurut Noorhaniah, tanggung jawab developer kepada konsumen sebenarnya tidak hanya terpaku pada isi perjanjian pengikatan jual beli apartemen saja, tetapi secara umum tanggung jawab developer sudah ada sejak developer ingin membangun apartemen.⁴⁰ Developer bertanggung jawab untuk mengurus segala persyaratan dan perijinan yang diperlukan sebelum membangun Apartemen Bellagio The Residence

⁴⁰ Noorhaniah, Manajer Bagian Legal Apartemen Bellagio Residences Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 2 Februari 2010

Mega Kuningan. Adapun ijin dan persyaratan yang diperlukan tersebut antara lain :⁴¹

- a. Surat ijin Penunjukkan penggunaan tanah (SIPPT yang sudah dikeluarkan oleh Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 05-06-2003;
- b. Surat Ijin Mendirikan Bangunan tanggal 18-05-2004 Nomor 041 10-200582/IMB/2004 yang sudah dikeluarkan oleh Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Gubernur Propinsi Daerah Ibukota Jakarta;
- d. Surat Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) Pendahuluan yang sudah dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Provinsi DKI Jakarta tanggal 06-10-2005.

Berdasarkan persyaratan tersebut di atas, maka PT.Centra Lingga Perkasa selaku Developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan terlebih dahulu harus memiliki dan mengajukan gambar denah pertelaan sebelum membangun Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan. Hal tersebut wajib dilakukan agar dikemudian hari tidak menimbulkan masalah baik bagi konsumen khususnya ataupun masyarakat sekitar pada umumnya.

⁴¹ Sudjono Barak Rimba, Direktur Utama PT.Centra Lingga Perkasa selaku Developer Apartemen Bellagio Residences Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 02 Februari 2010

Dalam kaitannya dengan perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, tanggung jawab developer dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran apartemen oleh developer, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen hingga pasca penyerahan rumah dari developer kepada konsumen.

Brosur yang dikeluarkan oleh developer bisa juga dijadikan dasar gugatan bagi konsumen yang merasa dirugikan karena tidak adanya fasilitas seperti yang dijanjikan dalam brosur tersebut. Hal ini dapat dilihat pada kasus gugatan antara Devi Widjayanti konsumen perumahan Kota Legenda melawan PT.Putra Alvita Pratama.⁴² Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam amar putusan Nomor 103/Pdt/1997 memutuskan untuk menghukum pengembang mengembalikan seluruh uang muka (*down payment*) yang telah dilunasi konsumen sebesar Rp 18.425.100,- (delapan belas juta empat ratus dua puluh lima ribu seratus rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 3% (tiga persen) dari Rp 18.425.100,- (delapan belas juta empat ratus dua puluh lima seratus rupiah) setiap bulannya. Adapun dalam amar putusan majelis hakim tersebut dinyatakan bahwa pengembang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan pelayanan yang baik kepada konsumennya yang antara lain adalah lalai mengurus Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank sesuai substansi yang dikemukakan pengembang

⁴² Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, (Bandung : Citra Aditia, 2009), hal. 114-115

dalam brosurnya, tidak memberikan bukti kuitansi pembayaran dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dalam brosur yang dikeluarkan pengembang dinyatakan bahwa untuk pembelian kavling/tanah pengurusan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi tanggung jawab konsumen, sedangkan untuk pembelian rumah berikutan tanah tidak ada keterangan apa-apa. Hal ini berarti pengurusan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi tanggung jawab pengembang. Tidak terdapat salah tafsir konsumen atas brosur tersebut, tetapi justru informasi yang disajikan pengembang itu diduga menyesatkan konsumen.

Duduk perkara dari perkara tersebut di atas terjadi ketika developer memutuskan perjanjian pengikatan jual beli rumah secara sepihak dan memotong 10% (sepuluh persen) uang muka yang telah disetorkan konsumen dengan alasan konsumen tidak dapat menyelesaikan pembayaran pembelian rumah dengan mengajukan bank sebagai penyanggah dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam kenyataannya pada tingkat banding maupun tingkat kasasi, konsumen justru dikalahkan. Mahkamah Agung dalam putusannya menganggap bahwa konsumen yang telah membatalkan perjanjian tersebut, sehingga konsumen dikenakan potongan 10% (sepuluh persen) dari uang muka yang telah disetorkan.

Kondisi inilah yang sebenarnya yang menjadikan konsumen tidak terlindungi kepentingannya oleh hukum. Peradilan yang notabene adalah tempat untuk mencari keadilan bagi kelompok lemah seperti konsumen,

justru tidak mendapatkan keadilan sebagaimana yang diharapkan, dilihat dari fakta yang ada persoalan muncul justru dari sikap pengembang yang merugikan konsumen, namun ketika konsumen meminta keadilan malah dikalahkan oleh Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung. Konsumen tampaknya tidak dapat berbuat apa-apa.

Upaya hukum terus dilakukan oleh konsumen dengan mengajukan peninjauan kembali. Ternyata dalam upaya peninjauan kembali tersebut konsumen dimenangkan. Di dalam memori peninjauan kembali (PK) telah dikemukakan bahwa Mahkamah Agung (MA) telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan nyata sesuai Pasal 67 butir f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, antara lain yaitu :

- (1) Konsumen (penggugat) dinyatakan telah melakukan pembatalan, padahal pengembanglah yang melakukan pembatalan (tergugat).
- (2) Mahkamah Agung (MA) telah melakukan pelanggaran asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerdara). Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang tidak pernah ditandatangani kedua belah pihak dijadikan dasar untuk memberlakukan Pasal IV butir 6 dan Pasal 1A 2.f.dan g lampiran Keputusan menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, padahal semestinya Surat Rincian angsuran (SRA) yang telah ditandatangani kedua belah pihak merupakan dasar perikatan antara pengembang dengan konsumen.

Berdasarkan kasus tersebut dapat dilihat bahwa betapa sulitnya konsumen mendapatkan perlindungan hukum. Pada dasarnya penyelesaian kasus sengketa di pengadilan membutuhkan biaya yang

tidak sedikit, oleh karena itu menang atau kalah, konsumen jelas telah mengeluarkan biaya dan waktu serta tenaga yang besar.

Pada dasarnya muncul berbagai kasus yang merugikan konsumen secara kronologis dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu :

1. Masalah pada tahap pra transaksi :
 - a. Keraguan konsumen akan kebenaran klaim iklan/brosur perumahan.
 - b. Ketidaklengkapan dokumen administrasi pada apartemen yang ditawarkan.
2. Masalah pada tahap transaksi :
 - a. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen.
 - b. Tidak adanya keseimbangan materi yang diatur secara detail. Tetapi materi hak konsumen sangat minim atau bahkan tidak diatur.
 - c. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi PPJB apartemen.
3. Masalah pada Tahap Purna Transaksi :
 - a. Keterlambatan penyerahan apartemen dari developer kepada konsumen.

- b. Keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan satuan rumah susun ketika konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah.
- c. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur tidak terealisasi.
- d. Mutu bangunan di bawah standar.⁴³

Dengan adanya berbagai persoalan atau kasus yang muncul dalam pembelian apartemen antara konsumen dengan developer, maka menurut Andre Eka Syahputra⁴⁴, konsumen sebelum memutuskan untuk membeli apartemen perlu memperhatikan hal-hal berikut :

- 1. Pada tahap Pra Transaksi :
 - a. Cari informasi sebanyak mungkin tentang apartemen yang akan dibeli.
 - b. Bersikap aktif dalam menerima informasi dari iklan/brosur/pameran ataupun pada saat gathering apartemen. Artinya, gali informasi yang tidak dicantumkan dalam informasi tersebut. Jika perlu, buktikan kebenaran informasi tersebut.
 - c. Simpan iklan/brosur apartemen tersebut. Apabila dikemudian hari developer ingkar janji, konsumen

⁴³ Ilham Kurniawan, konsumen Apartemen Bellagio Residences Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 03 Februari 2010)

⁴⁴ Andre Eka Syahputra selaku konsumen Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 03 Februari 2010

punya bukti untuk menuntut realisasi janji-janji developer tersebut.

d. Periksa kelengkapan dokumen administrasi apartemen, seperti SIPPT (Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah), nomor sertifikat tanah, surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Ijin Penggunaan Bangunan (IPB). Menurut Erwin Untario, dokumen-dokumen tersebut penting karena :

- 1) Adanya SIPPT memberi kepastian bagi konsumen bahwa lokasi yang dijanjikan developer sesuai dengan RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) Pemda setempat.
- 2) Nomor sertifikat tanah memberi kepastian bagi konsumen, bahwa developer sudah menguasai tanah yang akan dibangun perumahan. Pastikan, bahwa sertifikat tersebut atas nama developer, bukan atas nama pribadi.
- 3) Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) memberi kepastian bagi konsumen, bahwa pelaksanaan pembangunan gedung Apartemen Bellagio Residences Mega Kuningan telah selesai dilaksanakan sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

- 4) Adanya IMB memberi kepastian bagi konsumen bahwa belum dibangunnya rumah, semata-mata karena alasan pendanaan, bukan karena aspek administrasi perijinan.⁴⁵
 - e. Jangan sekali-kali melakukan pembayaran uang muka atau cicilan sebelum menandatangani perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen.
2. Pada Tahap Transaksi :
 - a. Sebelum menandatangani perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen, yakinkan bahwa anda memahami betul materi perjanjian tersebut.
 - b. Bila materi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen kurang jelas, konsultasikan dengan ahli hukum.
 3. Pada Tahap Purna Transaksi :
 - a. Sebelum menandatangani berita acara serah terima satuan apartemen, periksa dengan teliti bahwa rumah yang akan Anda terima sesuai dengan apa yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen.
 - b. Apabila pembayaran/cicilan apartemen Anda telah lunas, minta sertifikat pecahat satuan apartemen

⁴⁵ Erwin Untario, Direktur Utama Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 02 Februari 2010

sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan rumah kepada developer.⁴⁶

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalam membeli rumah, konsumen harus kritis. Kritis ketika berhadapan dengan iklan penjualan apartemen. Kritis ketika berhadapan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen. Dan kritis ketika apa yang dijanjikan developer tidak kunjung tiba.⁴⁷

Tanggung jawab PT.Centra Lingga Perkasa selaku Developer Apartemen Bellagio Residences Mega Kuningan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen antara developer dengan konsumen biasanya meliputi penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh developer. Dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Apartemen Bellagio Residences Mega Kuningan, tanggung jawab PT.Centra Lingga Perkasa diletakkan pada item PENYERAHAN DAN MASA PEMELIHARAAN serta pada , misalkan pada contoh perjanjian di bawah ini :

Pasal 6

PENYERAHAN DAN MASA PEMELIHARAAN

1. Penyerahan UNIT.
PIHAK PERTAMA telah menyerahkan UNIT tersebut PIHAK KEDUA.
2. Pengelola Sementara.

⁴⁶ Deyong Kukuh selaku konsumen Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 03 Februari 2010

⁴⁷ Andre Eka Syahputra selaku konsumen Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 03 Februari 2010

- a. Selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk sah, maka PIHAK KEDUA terhitung sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Penyerahan (BAP) setuju untuk menunjuk PIHAK PERTAMA sebagai pengelola sementara THE BELLAGIO RESIDENCE MEGA KUNINGAN dan PIHAK PERTAMA memberi masa pemeliharaan dan garansi atas UNIT dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak diserahkan UNIT tersebut pada PIHAK KEDUA.
- b. Sehubungan dengan pelaksanaan pengelolaan sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 tersebut di atas, sewaktu-waktu bilamana telah memungkinkan, PIHAK KEDUA dengan ini setuju menandatangani Perjanjian Pengelolaan, mentaati semua peraturan tata tertib THE BELLAGIO RESIDENCES MEGA KUNINGAN yang akan diberlakukan oleh Perhimpunan Penghuni.⁴⁸

Selain pasal di atas, tanggung jawab developer juga dalam

Pasal 14 ayat 3 :

“PIHAK PERTAMA akan mengurus pemecahan sertifikat Satuan Rumah Susun atas nama PIHAK PERTAMA atas biaya PIHAK KEDUA dalam jangka waktu ± 18 (kurang lebih delapan belas) bulan setelah bangunan selesai.”⁴⁹

Menurut Noorhaniah PT.Centra Lingga Perkasa juga mempunyai kewajiban dan tanggung jawab menyelesaikan pendirian bangunan apartemen selambat-lambatnya dalam waktu 18 (delapan belas) bulan, jika PT.Centra Lingga Perkasa terlambat menyelesaikan bangunan dan terlambat menyerahkan unit yang tidak disebabkan oleh Force Majeure dalam jangka waktu tersebut, maka developer akan dikenakan denda

⁴⁸ Data diambil dari isi perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang dibuat oleh Developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, 03 Februari 2010

⁴⁹ Diambil dari data perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang dibuat oleh Developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, 03 Februari 2010

1/1000 perhari dari nilai sisa progres bangunan dengan jumlah denda maximum 5%.⁵⁰ Selanjutnya, dalam hal terjadi FORCE MAJEURE dapat dilihat pada Pasal 11, yang juga merupakan bentuk tanggung jawab developer yaitu :

Pasal 11 : “ Force Majeure atau keadaan kahar adalah hal-hal dan keadaan yang berada di luar kemampuan manusia untuk mencegahnya, antara lain gempa bumi, huru-hara yang bersifat massal, kebakaran, banjir, peristiwa alam, keadaan cuaca lainnya, eksplosi, pemogokan umum, kekacauan sosial yang mengakibatkan pembangunan tersebut secara permanent/terhenti selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka PIHAK KEDUA berhak untuk mengadakan perjanjian ini, dalam hal terjadi demikian, maka :

- a. Uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA akan dikembalikan seluruhnya tanpa bunga dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;
- b. PIHAK PERTAMA harus memberitahunya kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 14 (empatbelas) hari sejak terjadinya keadaan kahar tersebut dan apabila PIHAK PERTAMA lalai memberitahukan kejadian tersebut secara tertulis, dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, maka PIHAK PERTAMA tersebut dapat lagi menggunakan keadaan kahar sebagai alasan keterlambatan pelaksanaan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.⁵¹

Dari ketentuan tersebut di atas, dapat dipahami bahwa tanggung jawab developer adalah menyelesaikan pendirian bangunan, menyerahkan bangunan apartemen, mengurus pemecahan sertifikat apartemen dalam waktu yang telah ditentukan serta melakukan

⁵⁰ Noorhaniah, Manajer Bagian Legal Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 2 Februari 2010

⁵¹ Diambil dari data perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang dibuat oleh Developer Apartemen Bellagio The Residences Mega Kuningan, 03 Februari 2010

pemeliharaan apartemen sejak diserahkan kepada konsumen sampai jangka waktu yang telah ditentukan pula.

Mengenai masalah tanggung jawab ini, menurut teori hukum ada beberapa prinsip tanggung jawab yang harus diperhatikan oleh developer, yaitu :

a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability basic on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

Pasal 1365 KUHPerdata yang lazim dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya 4 (empat) unsur pokok, yaitu :

- 1) Adanya perbuatan
- 2) Adanya unsur kesalahan
- 3) Adanya kerugian yang diderita
- 4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Yang dimaksud dengan kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum disini tidak hanya

bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Dengan demikian beban pembuktian ada pada tergugat. Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tak bersalah yang lazim dikenal dalam hukum. Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan.

c. Prinsip untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas dan pembatasan demikian dapat dibenarkan.

d. Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip ini sering diidentikkan dengan prinsip tanggungjawab absolut. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk menjerat pelaku usaha khususnya produsen barang yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen.

Asas tanggung jawab tersebut dikenal dengan nama *product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen sebagai akibat penggunaan produk yang dipasarkannya.

e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula tambahan dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya. Prinsip tanggung jawab ini sebenarnya sangat merugikan konsumen jika ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya.

Berdasarkan prinsip-prinsip tanggung jawab tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, maka tanggung jawab developer merupakan prinsip tanggung jawab dengan pembatasan, seharusnya tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi lebih dari itu developer juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi pada produk apartemennya. Hal ini sangat penting mengingat tanggung jawab pemeliharaan apartemen oleh developer sangat pendek waktunya.

Konsumen tidak mungkin dapat mengetahui kondisi fisik dari apartemen yang telah dibangun oleh developer dalam jangka waktu 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan. Produk apartemen/tempat hunian tidaklah sama dengan produk barang lainya yang mungkin dapat diketahui adanya cacat tersembunyi seketika pada saat barang tersebut dipergunakan. Lain halnya dengan produk bangunan seperti apartemen, untuk mengetahui kekuatan konstruksi bangunan apartemen perlu dilakukan pemeriksaan oleh para pakar, sehingga bagi konsumen sangat mustahil dapat mengajukan klaim dalam jangka waktu tersebut.

Kualitas bangunan biasanya baru diketahui ketika terjadinya pergantian musim. Misalkan saja penyerahan dilakukan pada musim kemarau. Pada saat musim penghujan ternyata ada dinding yang retak dan rembes. Hal tersebut baru diketahui setelah jangka waktu pemeliharaan telah selesai, sebagai akibatnya konsumen tidak dapat melakukan klaim kepada developer dengan alasan sudah bukan menjadi tanggung jawab developer.

Oleh karena itu dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan atas cacat tersembunyi. Konsumen juga dapat menggunakan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai pedoman untuk mengajukan gugatan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa sebagian besar konsumen yang membeli apartemen, tidak merasa dirugikan atas isi

perjanjian pengikatan jual beli apartemen maupun pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Menurut salah seorang konsumen yang tinggal di Apartemen Bellagio, developer telah melaksanakan kewajiban dan tanggung jawabnya sesuai dengan isi perjanjian pengikatan jual beli apartemen dan iklan atau brosur yang disebar. ⁵² Konsumen tidak mengalami hambatan dengan fasilitas apartemen seperti PDAM dan PLN maupun fasilitas umum. Kondisi fisik apartemen pada saat diserahkan juga dalam keadaan baik sesuai janji.

B. Penyelesaian Dalam Hal Ada Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen

Ditinjau dari aspek hukum perjanjian, maka bentuk perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen adalah perjanjian baku. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya format baku perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang dibuat oleh pihak developer tanpa melibatkan konsumen. Perjanjian baku atau dalam Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebut dengan klausula baku adalah “ setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.” Dalam perjanjian pengikatan jual beli

⁵² Andre Eka Syahputra selaku konsumen Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 03 Februari 2010)

apartemen, dokumen atau perjanjian tersebut dibuat oleh developer (pelaku usaha) selaku penjual apartemen.

Pada dasarnya perjanjian baku yang dibuat dan lazim dipergunakan dalam dunia bisnis semata-mata hanya untuk memudahkan dalam transaksi perdagangan. Pelaku usaha tidak perlu setiap kali melakukan perjanjian, harus membuat terlebih dahulu surat perjanjian. Demikian pula halnya dengan konsumen, belum tentu mau direpotkan untuk membuat draft perjanjian secara bersama-sama mengingat tidak adanya waktu luang. Oleh karenanya pembuatan surat perjanjian atau akta perjanjian dalam bentuk baku bukan sesuatu yang buruk, tetapi justru mempermudah kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian sepanjang isinya tidak merugikan kedua belah pihak.

Ditinjau dari aspek hukum perjanjian pun, perjanjian baku yang dibuat oleh developer tetap dianggap sah asal telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Mengenai syarat sahnya perjanjian pengikatan jual beli apartemen berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Sepakat antar kedua belah pihak

Berdasarkan klausula yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen yang dibuat, pihak developer dengan konsumen telah sepakat untuk menyetujui dan menandatangani perjanjian pengikatan jual

beli apartemen. Dengan demikian dari unsur kesepakatan, telah terjadi kata sepakat yang dibuktikan dengan ditandatanganinya perjanjian.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 330 KUHPerdara disebutkan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Terhadap mereka yang belum dewasa, maka menurut hukum, mereka dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Pada perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, pihak developer diwakili oleh direktur selaku kuasa untuk dan atas nama perusahaan (developer) sementara di pihak konsumen adalah mereka yang telah berusia di atas 21 (dua puluh satu) tahun yang dibuktikan dengan adanya syarat melampirkan fotocopy KTP pada saat mengajukan permohonan. Batasan usia kecakapan yang ditentukan oleh KUHPerdara tersebut ternyata berbeda dengan batasan yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Berdasarkan ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, penghadap minimal harus berusia 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Ketentuan ini lebih rendah dibandingkan dengan KUHPerdara. Berdasarkan kenyataan, orang yang telah berusia di atas 17 (tujuh belas) tahun dianggap telah mampu melakukan perbuatan hukum dan mampu bertanggung jawab, sehingga Undang-Undang Jabatan Notaris memberikan batas usia minimal penghadap adalah 18 (delapan belas)

tahun. Dengan demikian para pihak yang sepakat merupakan pihak-pihak yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

c. Mengenai obyek yang tertentu

Salah satu unsur dari sahnya perjanjian adalah pbyek perjanjian yang tertentu. Hal ini berarti suatu perjanjian dianggap belum sah apabila tidak ada obyek tertentu yang diperjanjikan. Misalkan dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen tidak mencantumkan apartemen yang mana yang dijadikan obyek perjanjian, maka perjanjian dianggap tidak sah. Pada perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen dicantumkan obyek apartemen, dari unit, type, luas unit, lantai letak unit berada, harga, sehingga obyek yang dituju sangat jelas.

d. Mengenai suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian harus merupakan suatu sebab yang halal. Pada perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, jual beli apartemen bukan merupakan suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang sepanjang telah dipenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan pula oleh undang-undang. Dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen adalah suatu perjanjian mengenai suatu sebab yang halal, yaitu jual beli. Jual beli adalah suatu perbuatan hukum. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang mengikuti perbuatan hukum jual beli,

sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli terjadi sebagai akibat adanya jual beli.

Berdasarkan keempat syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa suatu perjanjian baku tetap dianggap sah sepanjang telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian.

Pada dasarnya suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali kecuali disetujui oleh kedua belah pihak. Demikian pula halnya dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen juga tidak bisa ditarik kembali. Menurut Sri Sudewi Masjchun Sofwan, perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁵³

Ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerduta :

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- (2) Perjanjian perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu
- (3) Perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik

Berdasarkan ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta tersebut di atas, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Hal ini berarti perjanjian

⁵³ Sri Sudewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian I*, (Yogyakarta : Liberty, 1975), hal 38

pengikatan jual beli apartemen yang dibuat antara developer dengan konsumen mengikat kedua belah pihak. Masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut. Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan dalam hal :

- 1) Kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian
- 2) Isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang.

Para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri yang tentunya harus ada bukti-bukti yang cukup kuat.

Untuk mengantisipasi terjadi pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, dalam salah satu klausula perjanjian dicantumkan sanksi bagi pihak yang membatalkan perjanjian. Pada prakteknya klausula tersebut lebih banyak mengatur tentang sanksi bagi konsumen yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan sanksi bagi developer yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur.

Menurut Sudjono Barak Rimba jika konsumen melakukan keterlambatan pembayaran angsuran selama 90 hari berturut-turut dari waktu yang telah ditentukan, maka kami selaku pihak penjual (developer) berhak secara sepihak membatalkan pembelian.⁵⁴ Dipertegas oleh Noorhaniah, apabila dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli Apartemen Bellagio, terjadi pembatalan maka pembeli/konsumen akan dikenakan biaya administrasi 20 % (dua puluh persen) dari harga bruto penjualan bukan besarnya uang yang telah dibayar oleh konsumen.⁵⁵ Kami selaku developer akan mengembalikan uang yang telah dibayar oleh pembeli/konsumen tanpa bunga, dengan dikurangi penggantian biaya administrasi pembatalan sebesar 20% dari harga bruto penjualan dan pajak-pajak yang telah dibayarkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan. Pengembalian jumlah uang kepada konsumen tersebut dapat dilaksanakan setelah developer menerima pembayaran dari pembeli baru yang juga sama besar dengan jumlah uang yang akan dikembalikan kepada konsumen atau akan dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadi pembatalan.⁵⁶ Pembatalan tersebut bisa terjadi karena sebab apapun juga, kecuali

⁵⁴ Sudjono Barak Rimba, Direktur Utama PT.Centra Lingga Perkasa selaku Developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 2 Februari 2010

⁵⁵ Noorhaniah, Manajer Bagian Legal Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 2 Februari 2010

⁵⁶ Noorhaniah, Manajer Bagian Legal Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 2 Februari 2010

karena keterlambatan penyerahan UNIT oleh developer selama 3 (tiga) bulan dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian atau karena berdasarkan keputusan Pengadilan ternyata developer tidak berhak menjual UNIT tersebut.

Bagi konsumen/pembeli yang sudah membayar *booking fee* (uang tanda jadi) yang dipersyaratkan kepada konsumen terlebih dahulu sebelum mengadakan perjanjian pengikatan jual beli apartemen, maka *booking fee* tidak dapat diminta kembali apabila terjadi pembatalan perjanjian secara sepihak baik dari pihak penjual (developer) maupun pihak pembeli (konsumen).

Secara legal formal pelaksanaan pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen umumnya berjalan dengan baik. Hal tersebut disebabkan bahwa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli apartemen lebih mengarah pada proses beralihnya hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dari developer selaku penjual kepada konsumen selaku pembeli. Persoalan biasanya baru muncul manakala obyek dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen telah diserahkan ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen ataupun lingkungan di mana apartemen yang menjadi obyek perjanjian didirikan tidak sesuai dengan yang dipromosikan. Hal inilah sebenarnya yang perlu dicermati bersama baik oleh developer sendiri selaku penjual maupun oleh konsumen selaku pembeli.

Menurut Noorhaniah, jauh sebelum terjadi kesepakatan antara developer dengan konsumen, PT.Centra Lingga Perkasa selaku developer apartemen Bellagio dalam menawarkan produk hunian apartemen membuat brosur-brosur atau iklan melalui gathering yang berisi janji-jani misalnya hunian yang asri dan nyaman, fasilitas yang memberi kepuasan bagi konsumen.⁵⁷

Berdasarkan janji-janji tersebut, Deyong Kukuh konsumen Apartemen Bellagio mengatakan tertarik dengan iklan-iklan yang ditawarkan oleh PT.Centra Lingga Perkasa.⁵⁸ Secara normatif Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha menjual barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji atau iklan. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang untuk memproduksi atau memperdagangkan barang dan atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan atau jasa tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka bagi konsumen apartemen yang merasa dirugikan akibat tidak adanya kesesuaian antara iklan dengan kenyataan dapat mengajukan gugatan ganti rugi melalui

⁵⁷ Noorhaniah, Manajer Bagian Legal Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 2 Februari 2010

⁵⁸ Deyong Kukuh selaku konsumen Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 03 Februari 2010

pejabat yang berwenang. Menurut Erwin Untario dalam hal adanya pembatalan pengikatan jual beli apartemen secara sepihak baik dari developer maupun konsumen, selama ini tidak pernah pembatalannya melalui pengadilan.⁵⁹

Dari hasil penelitian mengenai isi perjanjian pengikatan jual beli apartemen dapat dilihat bahwa jika dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellagio Residence Mega Kuningan ini terjadi pembatalan oleh konsumen, maka PT.Centra Lingga Perkasa selaku Developer Apartemen Bellagio akan mengenakan penalty sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian, untuk mengantisipasi terjadinya pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, maka dalam salah satu klausula perjanjian dicantumkan sanksi bagi pihak yang membatalkan perjanjian.

⁵⁹ Erwin Untario Direktur Utama Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 02 Februari 2010

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (studi pada Apartemen The Bellagio Residence Mega Kuningan dapat disimpulkan :

1. Secara normatif tanggung jawab pelaku usaha diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Masalah tanggung jawab ini, ada beberapa prinsip tanggung jawab yang harus diperhatikan oleh developer yaitu :
 - a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan
 - b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab
 - c. Prinsip untuk tidak selalu bertanggung jawab
 - d. Prinsip tanggung jawab mutlak
 - e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Berdasarkan prinsip-prinsip tanggung jawab tersebut, maka tanggung jawab developer PT. Centra Lingga Perkasa termasuk tanggung jawab dengan pembatasan dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen (PPJB) antara developer dengan konsumen. Tanggung jawab developer tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi lebih dari itu, developer

juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi pada apartemennya.

2. Penyelesaian dalam hal adanya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen, PT.Centra Lingga Perkasa selaku Developer Apartemen Bellagio Residence Mega Kuningan akan mengenakan penalty sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan cara mengembalikan uang yang telah dibayar oleh konsumen tanpa bunga, dengan dikurangi penggantian biaya administrasi 20 % (dua puluh persen) dari harga bruto penjualan dan pajak-pajak yang telah dibayarkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan.

B. Saran

1. Sampai saat ini kedudukan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen sangat lemah, meskipun telah ada Undang-Undang Perlindungan Konsumen, oleh karena itu diperlukan upaya dari pemerintah untuk membuat suatu peraturan baru yang secara khusus memberikan perlindungan hukum kepada konsumen.
2. Adanya upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam menuntut hak-haknya belum sepenuhnya dipahami oleh konsumen, oleh karena itu perlu ada upaya dari pemerintah maupun lembaga konsumen untuk memberikan kesadaran kepada konsumen agar lebih cermat dalam mengadakan hubungan hukum

dengan developer terutama dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen.

DAFTAR PUSTAKA

- Andasasmita Komar, *Hukum Apartemen* (Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jabar, 1983).
- Badruzaman Darus Mariam, *Aneka Hukum Bisnis*,(Bandung : PT.Alumni, 2005).
- _____ dalam Salim HS, "*Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata*", (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2006).
- Emirzon Joni, *Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Palembang: Universitas Sriwijaya, 1998).
- Hadi Sutrisno, *Bimbingan Menulis Skripsi Thesis*, (Yogyakarta : Universitas Gajah Mada, 1995).
- Halim Ridwan A, *Hukum Kondominium dalam Tanya Jawab* (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987).
- Hamzah Andi, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* (Jakarta : Rineka Cipta, 1990).
- Kartono Kartini, *Pengantar Metodologi Reasearch*, (Bandung : Alumni, 1983).
- Kristiyanti Siwi Tri Celina, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Miru Ahmadi dan Yudo Sutarman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2000).
- Nasution A.Z, *Konsumen dan Hukum, Tinjauan sosial Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995).
- _____, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, (Jakarta : Diadit Media, 2007).
- Prodjodikoro Wiryono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2000).

Salim H., *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2006).

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT. Grasindo,2006).

Sofie Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2009).

Soemitro Hanitijo Ronny, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*”, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990)

Soeroso, R, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika,1993).

Subekti, *Hukum Perjanjian*” , (Jakarta: PT Intermasa, 1987).

_____,*Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Intermasa, 2003).

Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi* (Bandung: CV. Alfabeta, 2009).

Sumardjono, S.W.Maria, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*”, (Jakarta : Buku Kompas, 2001).

_____*Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya Ditinjau dari Segi Yuridis ”*, Diskusi Terbatas diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 1994.

Wahyuni Sri Endang, *Aspek Hukum Sertifikat dan Keterikatannya dengan Perlindungan Konsumen*, (Bandung : Citra Aditia, 2003).

Wijaya Gunawan dan Yani Ahmad, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*”, (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, April 2000).

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994

Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Internet

www.cepiar.wordpress.com

www.sinarharapan.co.id

www.thebellagio.co.id

Artikel

Nurhayati Resti B., *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*,
(Semarang: Unika, 2001).