talenta PUBLISHER

Recht Studiosum Law Review

Journal homepage: https://talenta.usu.ac.id/rslr



Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia

Liza Dameria Marbun[*1], Budiman Ginting[2], Detania Sukarja[3]
[1,2,3] *Universitas Sumatera Utara, Medan, 20155, Indonesia*
[*]Corresponding Author: Lizadameria123@gmail.com

ARTICLE INFO

Article history:
Received 8 May 2023
Revised 14 April 2023
Accepted 29 October 2023
Available online
https://talenta.usu.ac.id/rslr

E-ISSN: 2961-7812
P-ISSN: 2985-9867

How to cite:
Marbun, L. D., Ginting, B., & Sukarja, D. (2023). Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia. Recht Studiosum Law Review, 2(2), halaman 219-236.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International.
https://doi.org/10.32734/rslr.v2i2.14075

ABSTRACT

The increase in population density has led the government to promote the construction of flats or apartments by developers as a solution. However, there have been cases of these buildings being sold without a Certificate of Fitness for Use (SLF), which is required by law is Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 dan Permen Nomor 27/PRT/M/2018 Tentang Sertifikat Laik Fungsi. This poses a problem for consumers and may have negative consequences in the future if not addressed properly. Using a statutory approach and qualitative analysis, normative legal research was conducted to investigate this issue. The research found that the Sale and Purchase Agreement (PPJB) for flats or apartments without a certificate of function is an invalid agreement under Article 24 Point 35 of the Job Creation Law. A specific case, the Reiz Condo Medan Apartment (Decision of the Medan District Court Number 282/Pdt.G/2021/PN) , was highlighted where the agreement between the developer, PT Waskita Karya Realty, and the consumer, Lina Sutanto, was deemed invalid and null and void by the Medan District Court. Violation of the objective requirements of the validity of this agreement is considered a tort according to the Civil Code (Article 1320 of the Civil Code), namely the existence of halal causation, resulting in the developer being obligated to compensate for any losses incurred.
Keyword: Flat, Certificate of Functioning, Legal Liability

ABSTRAK

Rumah Susun atau apartemen adalah solusi pemerintah untuk mengatasi adanya peningkatan kepadatan penduduk di seluruh daerah melalui pengembang. Permasalahannya beberapa kasus ditemukan adanya bangunan gedung rumah susun atau apartemen tanpa Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dalam perjanjian pengikatan jual beli setelah dimanfaatkan, tetapi peraturan mewajibkan adanya SLF pada setiap gedung yang termuat dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 dan Permen Nomor 27/PRT/M/2018 Tentang Sertifikat Laik Fungsi. Tentu permasalahan tersebut merugikan pihak konsumen dan dampak buruk untuk kedepannya apabila tidak dilakukan secara tegas, sehingga pengembang harus bertanggung jawab secara hukum. Penelitian ini digunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Teknik penelitian studi kepustakaan. Pengolahan data digunakan analisis kualitatif dan sifat penelitian disajikan deskriptif. Hasil penelitian bahwa Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi jual beli rumah susun atau apartemen yang tidak disertai dengan sertifikat laik fungsi merupakan perjanjian melalui sistem pemesanan dengan menandatangani PPJB yang telah dibuat oleh pengembang kepada konsumen, namun adanya pengembang tidak memperoleh persyaratan dalam peraturan yaitu Pasal 24 Angka 35 UU Cipta Kerja (perubahan

dari UU Bangunan Gedung). Apartemen The Reiz Condo Medan (Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN) oleh PT Waskita Karya Realty selaku pengembang terhadap Lina Sutanto selaku pihak konsumen adalah perjanjian tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) yaitu klausa yang halal, maka perbuatan tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, akibatnya kewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul.
Kata Kunci: Rumah Susun, Sertifikat Laik Fungsi, Tanggung Jawab Hukum

1. Pendahuluan

Bisnis adalah salah satu pilar penopang dalam upaya mendukung perkembangan ekonomi dan pembangunan bangsa. Menurut Jeff Madura mengatakan bahwa bisnis adalah suatu perusahaan yang melakukan usaha atau memenuhi kebutuhan dengan menyediakan produk atau jasa yang diinginkan oleh pelanggan.[1] Salah satunya bisnis properti sektor perumahan pada industri rumah susun, sedang mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Pengaruh aktivitas industri rumah susun dijadikan sebagai petunjuk atau indikator mulai membaiknya kegiatan ekonomi sekaligus memperhatikan seberapa aktif kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung.[2]

Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribu Jiwa di Indonesia pada tahun 2021 sebanyak 272.682,5 ribu jiwa, tahun 2022 sebanyak 275.773,8 ribu jiwa dan Tahun 2023 berdasarkan hasil Proyeksi Penduduk Indonesia 2020-2050 dari Hasil Sensus Penduduk 2020 dapat dilihat jumlah 278.692,2 ribu jiwa.[3] Berdasarkan data tersebut, akibat perkembangan pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia semakin membengkak setiap tahunnya, membuat lambat laun persediaan lahan menjadi sangat terbatas atau semakin sempitnya lahan yang dibangun sehingga menimbulkan harga tanah akan menjadi sangat mahal. Solusinya Pemerintah Daerah setempat harus menyediakan tempat tinggal, dilakukan dengan konsep pembangunan perumahan dalam satu gedung bertingkat, baik horizontal maupun vertikal yang disebut rumah susun. Maka sekarang ini terjadinya kebutuhan rumah susun akan mengalami peningkatan disebabkan sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia (papan) terutama di pemukiman perkotaan, namun disisi lain rumah susun dapat juga digunakan sebagai barang investasi. Hal ini lah sektor properti pada subsektor perumahan (hunian) yaitu industri rumah susun tidak pernah ada "matinya".[4]

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Angka 10 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa rumah susun komersial adalah sering diperkenalkan sebutan apartemen hanya saja di dalam peraturan terdapat bahasa hukumnya rumah susun.[5] Pemerintah membuat pengaturan tentang rumah susun dari mulai perizinan, pengadaan tanah, pemilikan juga mengenai pembentukan perhimpunan penghuninya adalah semua menjadi inisiatif pengembang.[6] Pengembang adalah pelaku utama usaha atau bisnis properti yang biasanya termasuk dalam kategori pedagang bergerak yang bekerja di bidang pembangunan rumah, pemukiman, atau rumah susun.[7] Pengembang akan melakukan penjualan kepada konsumen dengan menjadi subjek dari banyak penawaran dari pemasar atau agen apartemen yang menawarkan unit hunian dengan rencana atau strategi penjualan "*pre project selling"* adalah penjualan yang dilakukan sebelum dimulainya proyek apartemen atau pemasaran melalui penjualan sesuai pesanan. Strategi penjualan "*pre project selling*"

[1] Jeff Madura, *Pengantar Bisnis (Edisi 4)*, (Jakarta: Selemba Empat, 2007), hlm. 3.

[2] M. Shafiyuddin, R. Suharto, dan Siti Malikhatum, "Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen)", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No.3, 2016. hlm. 2.

[3]Badan Pusat Statistik, "*Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribu Jiwa), 2021-2023*", 2023,(https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan tahun.html) diakses pada tanggal 15 Juli 2023 pada pukul 22.00.

[4] Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*, (Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009). hlm.1.

[5] Hartanto, Andy. "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun." *Journal Rechtens*, Vol. 2, No. 1, 2013, hlm. 2.

[6] Landya Maria Simatupang, Imam Koeswahyono, dan Bambang Sugiri, "Rasio Legis Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Terkait Dengan Implementasinya" *Jurnal Masalah Masalah Hukum,* Jilid 46 No. 4, 2017. hlm. 292.

[7] Andika dan Wilda, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2017). hlm. 24.

telah menjadi model pemasaran rumah susun atau apartemen di Indonesia. Biasanya, pengembang menawarkan unit apartemen melalui berbagai pameran properti dan tampilan fisik berupa model bangunan dan brosur.[8] Calon pelanggan akan tertarik dengan penawaran tersebut dan akan menerima penawaran pengiklan dengan menandatangani surat pesanan, sehingga transaksi awal berupa pembayaran komisi pemesanan atau deposit (DP).[9]

Adapun permasalahan yang menjadi perhatian pada pembangunan rumah susun atau apartemen. Berdasarkan data Direktorat Jenderal Perumahan, sejak tahun 2020 hingga 2022, terdapat sekitar 230 pengaduan masyarakat yang masuk Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), daerahnya berasal dari Kota Medan, Kota Palembang, Kota Tangerang Selatan, Kota Semarang, Kota Bekasi, Kota Bogor, dan Kota Bandung. Selanjutnya Kota Surakarta, Kota Makassar, Kota Surabaya, Kabupaten Tangerang, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Karawang, Kabupaten Bandung dan Kabupaten Sidoarjo.[10] Dapat dilihat dari Kota Surabaya terdapat 2.740 gedung tinggi mulai mall hingga apartemen tidak mengantongi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bahkan sebagian tidak mengetahui hal tersebut[11]; Kota Makassar masih banyak gedung tinggi yang belum mengantongi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebelum aturan tersebut hadir dikarenakan banyak yang tidak mengetahuinya padahal Kabid Penataan Bangunan dan Lingkungan sudah melakukan sosialisasi aturan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sejak 2017[12]; dan masih banyak gedung atau hunian yang belum memilikinya Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Ada sebanyak 129 (seratus dua puluh sembilan) hunian bertingkat yang tidak dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) atau belum memperpanjang masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi (SLF) di DKI Jakarta.[13] Salah satunya pada kasus pihak pengembang dari Apartemen The Reiz Condo Medan.

Berdasarkan data diatas membuktikan bahwa masih banyak di setiap daerah memiliki permasalahan dalam penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung rumah susun atau apartemen, dimana peraturan daerah mewajibkan setiap gedung di seluruh Indonesia memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF) setelah menyelesaikan atau sebagian pembangunan rumah susun atau apartemen. Sebagai bukti di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen mencantumkan mengenai adanya Sertifikat Laik Fungsi (SLF), namun pengembang banyak tidak memberi informasi yang jelas dan tidak transparan dari Sertifikat Laik Fungsi serta tidak diberitahukan kepada konsumen ketika menandatangani perjanjian. Tanpa diketahui adanya Sertifikat Laik Fungsi (SLF) oleh konsumen pada rumah susun atau apartemen artinya menandakan bahwa gedung tersebut tidak dapat beroperasi secara legal dan rumah susun atau apartemen dilarang digunakan dikarenakan melanggar peraturan yang ada dan tidak sesuai dengan kelayakan dan keamanan bangunan bagi orang yang menempatinya. Ini sangat merugikan para penghuni apartemen yang akan dihuni oleh puluhan kepala keluarga yang akibatnya sangat membahayakan untuk kedepannya dengan ketiadaan bukti surat kelaikan bangunan. Adanya Sertifikat Laik Fungsi dapat memberikan rasa aman, aman maksud adalah telah melakukan pemeriksaan dan pengujian dalam keselamatan, kesehatan, kenyaman, dan kemudahan serta memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan administratif rumah susun atau apartemen yang dikeluarkan oleh Pemerintah baik pusat atau daerah sesuai otoritas.[14]

---

[8] Erwin Kallo, *op,cit,* hlm.24.
[9] *ibid.*. hlm 25
[10] Kemeneterian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Perumahan, *"Kementerian PUPR Dukung Perlindungan Konsumen Bidang Perumahan*", 2022, (https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-dukung-perlindungan-konsumen-bidang-perumahan), diakses pada 5 Mei 2023 pada 10.00 WIB.
[11] Badan Perwakilan Provinsi Jawa Timur, "*Ribuan Gedung di Surabaya Belum Memiliki Sertifikat Laik Fungsi"*, 2022, (https://jatim.bpk.go.id/informasi-hukum/ribuan-gedung-di-surabaya-belum-miliki-sertifikat-laik-fungsi/), diakses pada 5 Mei 2023 pada 10.20 WIB
[12] Aziz Manna, "*Belum Kantongi SLF, DPRD Surabaya: Trans Icon Mall Jangan Nekat Beroperasi*", 2022, (https://memorandum.co.id/belum-kantongi-slf-dprd-surabaya-trans-icon-mall-jangan-nekat-beroperasi/), diakes pada 10 Mei 2023 pada 12.00 WIB.
[13]Pusat Data Tempo, *Untung Rugi Hidup di Apartemen.* (Jakarta: TEMPO Publishing, 2019). hlm. 99.
[14] Octavianna Evangelista dan Hanafi Tanawijaya, "Analisis Mengenai Pertanggungjawaban Pengembang Rumah Susun Terkait Ketiadaan Sertifikat Laik Fungsi Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1 No. 1. 2018, hlm. 18.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan tersebut membuat pihak pengembang harus bertanggung jawab secara hukum apabila pengembang tidak menjalankan Pasal 39 Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu kewajiban memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF) pada bangunan gedung rumah susun atau apartemen sebelum dimanfaatkan. Melihat tanggung jawab dari pihak pengembang sangat penting dan diketahui oleh konsumen serta ingin menganalisis lebih jauh dari tanggung jawab secara hukum perdata, pidana dan administrasi yang didapatkan oleh pengembang rumah susun yang melakukan pemanfaatan satuan unit apartemen sebelum adanya Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dengan studi kasus Apartemen The Reiz Condo Medan. Oleh karena itu ingin melakukan penelitian dengan judul "Tanggung jawab hukum pengembang rumah susun dalam perjanjian pengikatan jual beli tanpa Sertifikat Laik Fungsi kepada konsumen berdasarkan hukum positif di Indonesia."

Adapun masalah hukum (*legal problem*) yang akan diteliti atau dikaji sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai Sertifikat Laik Fungsi (SLF) pada perjanjian pengikatan jual beli rumah susun atau apartemen?
2. Bagaimana pertanggungjawaban pengembang rumah susun atau apartemen dalam perjanjian pengikatan jual beli tanpa Sertifikat Laik Fungsi (SLF)?
3. Bagaimana analisis terhadap studi kasus dari Apartemen The Reiz Condo Medan?

2. Metode

Penelitian ini digunakan penelitian hukum secara normatif.[15] Untuk metode pendekatan yang akan digunakan pendekatan perundang-undangan.[16] Sifat penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif, yaitu memaparkan fakta-fakta empiris dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian.[17] Teknik penelitian studi kepustakaan. Pengolahan data digunakan analisis kualitatif dan sifat penelitian disajikan deskriptif.

3. Hasil Pembahasan

3.1. Pengaturan hukum mengenai sertifikat laik fungsi (SLF) pada perjanjian pengikatan jual beli rumah susun atau apartemen

3.1.1. Rumah susun/apartemen

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pengertian Rumah Susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun untuk menampung sekelompok orang yang terorganisasi secara horizontal dan vertikal dalam suatu lingkungan yang cocok untuk sistem hak milik perseorangan dan bersama dan kegunaannya adalah bersifat hunian atau bukan hunian.[18] Rumah susun yang dimaksud dalam UU Rumah Susun, 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 secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.[19] Adapun pengertian apartemen diambil dari Pasal 1 Angka 10 UU Rumah Susun menyebutkan jenis rumah susun yaitu komersial, menyatakan bahwa: Rumah Susun Komersial adalah rumah susun diperuntukan bagi konsumen atau masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Apartemen merupakan salah satu bentuk dari properti, yaitu sebuah unit perumahan seperti residential atau *real-estate* atau rumah tapak sebagai tempat yang dihuni sebagai bagian sebuah bangunan.[20] Disimpulkan konsep apartemen hampir sama dengan rumah susun, yaitu bangunan yang dihuni secara bersama dan beberapa fasilitasnya pun digunakan secara bersamaan. Menurut Urip Santoso menjelaskan definisi apartemen sebagai bangunan bertingkat yang dibangun pada suatu lingkungan yang secara fungsional dibagi menjadi beberapa bagian, baik secara horizontal maupun vertikal, dan masing-masing dapat dimiliki serta digunakan secara terpisah untuk perumahan yang dilengkapi dengan bagian bersama,

---

[15] Djulaeka dan Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Surabaya : Scopindo Media Pustaka PT, 2021), hal 21.

[16] Bachtiar, Bachtiar, *Mendesain Penelitian Hukum.* (Yogyakarta: Deepublish., 2021), hlm. 60 dan 61.

[17] *Ibid.,* hlm. 161.

[18] Indonesia (Rumah Susun), *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 20 Tahun 2011, LN Nomor 108 Tahun 2011, TLN Nomor 5252, Pasal 1 Ayat (1).

[19] Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya,* (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hlm. 12.

[20] Katharina Priyatiningsih, "Pengaruh Strategis Bisnis dan Kinerja Keuangan (Studi Kasus pada Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia)", *Jurnal Politik Negeri Bandung (POLBAN)*, Vol. 10 No. 1, 2019, hlm. 733.

fasilitas bersama dan tanah bersama.[21]

Dalam prakteknya pembangunan rumah susun yang marak berkembang saat ini diselenggarakan oleh pihak swasta, dimana tujuan di dalam UU Rumah Susun sebenarnya "*target user*" kebutuhan rakyat yang berpenghasilan menengah ke bawah, akan tetapi lebih mementingkan segi keuntungannya. Kenyataannya kondisi yang menimbulkan terlebih dahulu berkembangnya pembangunan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.[22] Namun ada beberapa hal perbedaan antara rumah susun dan apartemen yaitu: rumah susun kebanyakan fasilitas dapur digunakan secara bersama-sama, sedangkan apartemen fasilitas dapur atau *pantry* diberikan sebagai fasilitas masing-masing pemilik maupun penyewa apartemen. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 digantikan oleh UU Rumah Susun yang sejak dikeluarkan tanggal 10 November 2011, hal ini disebabkan sudah tidak relevan lagi, perlu penyempurnaan dan telah dihapuskan.[23] Hal ini juga merupakan instruksi dari Pasal 46 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Perumahaan yang berisi mengatur ketentuan mengenai rumah susun dengan undang-undang tersendiri. Seiring perkembangan hukum, pada tahun 2023 pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan mulai berlaku sejak tanggal diriliskan atau dikeluarkan untuk mengatasi sebagian permasalahan yang ada pada rumah susun atau apartemen. Dampaknya diterbitkan undang-undang tersebut terdapat perubahan-perubahan pasal dan proses penyelenggara pembangunan yang harus dipahami oleh pengembang dan konsumen atau pelaku bisnis properti. Pembangunan rumah susun atau apartemen memerlukan persyaratan, adapun Pasal 24 UU Rumah Susun mengatakan bahwa harus memenuhi berbagai persyaratan yaitu: administratif, teknis dan ekologis. prosedur penyelenggaraan rumah susun dari tahap awal mulai melakukan pembangunan rumah sampai dengan akhir selesai dinyatakan pembangunan rumah susun dapat dimanfaatkan yaitu perolehan izin lokasi, perolehan hak atas tanah, penerbitan sertifikat hak atas tanah, penerbitan persetujuan bagunan Gedung (PBG), penerbitan akta pemisahan satuan rumah susun, penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Pe Penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun) dan Sertifikat kepemilikan Bangunan gedung (SKBG)[24]:

Dalam penyelenggara pembangunan rumah susun menjadi tahap awal dan akhir agar pengembang rumah susun atau apartemen dapat menjual satuan rumah susun atau apartemen nya kepada masyarakat, tahap yang dimaksud melalui 2 (dua) cara, yaitu[25]:

a. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)
   Berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata mengatakan bahwa Perjanjian jual beli yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak, mengenai barang yang diserahkan penjualan dalam jual beli dan harga yang dibayarkan oleh pembeli. Dimana menunjukan adanya perjanjian jual beli tergolong perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Hal ini mengenai barang dan harga belum diserahkan dan belum dibayar, berarti setelah tercapainya kesepakatan para pihak, berarti setelah tercapainya kesepakatan para pihak, maka pihak pembeli sudah berhak menuntut agar penjual menyerahkan barang, sedangkan pembeli berhak menuntut pembayaran harga.[26] Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. PPJB memiliki peran penting sebagai pendahuluan sebelum adanya Akta Jual Beli (AJB) dikarenakan pengikat penjual dan pembeli untuk mempermudah transaksi rumah susun atau apartemen dan seringkali gugatan terkait pemasaran dan penjualan rumah susun atau apartemen menimbulkan banyak pertanyaan bagi masyarakat khususnya yang berhubungan dengan masalah

[21] Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 53.
[22] Nuraini Zachman, "Rumah Susun Komersial yang Komprehensif dengan Prinsip Pengelolaan yang Ideal yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun", *Legalitas: Jurnal Hukum*, Vol. 12 No. 1, 2020, hlm. 139-140.
[23] Tim Penulis Leks&Co, *Hukum Real Estat (Bagian 1) Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun.*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2017). hlm. 1.
[24] Urip Santoso. *Op.,cit,* hlm. 219-220.
[25] *Ibid,* hlm. 428.
[26] Ahmadi Miru, "*Hukum Perjanjian*", (Jakarta Timur: Sinar Grafika), hlm. 6-7.

hukum.[27] Pelaku pembangunan rumah susun, jika pemasaran dilakukan sebelum pembangunan dimulai, setidaknya harus memiliki kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, jaminan atas Pembangunan rumah susun dari Lembaga penjamin.[28] Dalam hal pemasaran, segala sesuatu yang diucapkan oleh agen pemasaran, perusahaan pembangunan rumah susun, atau pihak lain mengikat menjadi PPJB bagi para pihak. Bahwa telah adanya perjanjian jual beli pendahuluan dikarenakan perkembangan rumah susun atau apartemen sudah memiliki kebiasan dipasarkan oleh pengembang melalui *sales to order* (penjualan berdasarkan pesanan) dan ini merupakan konsekuensi dari adanya strategi pemasaran "*pre project selling"*.[29] Pengembang dapat melakukan proses jual beli sebelum proses pembangunan rumah susun atau apartemen selesai melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris. Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun bahwa pengembang melalui PPJB, dengan syarat harus memiliki kepastian atas: kepemilikan IMB; status kepemilikan tanah; ketersediaan prasarana dan sarana, utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan (5) hal yang diperjanjikan. Sebagian besar dari Pemilik/penghuni Rumah Susun pada waktu awal membeli rumah susun hanya diberikan selembar surat pemesanan yang harus ditandatangani, dalam surat pemesanan tersebut diatur mengenai cara pembayaran dan besarnya down payment, selanjutnya setelah pembangunan rumah susun rampung 20% minimal maka antara penyelenggara dengan pembeli menandatangani Perjanjian pendahuluan yang disebut perjanjian pengikatan jual beli, dimana dalam perjanjian tersebut terdapat perikatan antara Penjual dan Pembeli dengan ketentuan-ketentuan yang pembeli tidak bisa merubahnya, karena perusahaan di dalam membuat perjanjian bersandarkan pada klausula baku yang pasti menguntungkan pihak penjual.[30]

b. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB)
Dengan demikian, selesainya pembangunan dilakukan melalui AJB antara pengembang dan pembeli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta jual beli dibuat dihadapan notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas sarusun dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarusun sebagai bukti peralihan hak. Akta yang dibuat oleh PPAT itu merupakan surat tanda bukti telah dilakukan jual beli sarusun yang bersangkutan. Setelah akta tersebut selesai ditandatangani, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dijual itu berpindah kepada konsumen yang menjadi pemilik yang baru, berikut hak atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama yang merupakan komponen penting dari satuan rumah susun yang relevan. Sedangkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) dihadapan notaris sebagai bukti peralihan hak dengan cara sewa atas tanah milik negara atau daerah dan tanah wakaf berlaku pada rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus.[31] Penjualan yang dilakukan pengembang rumah susun atau apartemen menggunakan pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta PPAT yang wilayah kerjanya mencakup area tempat tinggal yang bersangkutan. Surat tersebut harus sudah terdapat sebelum rumah susun atau apartemen dijual, dikarenakan SLF, Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) merupakan syarat untuk bisa menjual unit satuan rumah susun.[32]

Uraian tentang penjualan yang dilakukan sebelum PPAT, agar tindakan hukum yang mengikat pihak ketiga dan persyaratan pengungkapan dapat dipenuhi, akta PPAT harus didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten setempat. Pendaftaran dilakukan dengan mencatat pembelian yang dilakukan pada buku tanah dan salinan buku tanah tersebut merupakan bagian dari HMSRS yang bersangkutan. Sertifikat yang dibubuhi nota pendaftaran diberikan kepada konsumen sebagai pembeli baru dari akomodasi yang bersangkutan sebagai bukti hak milik.

---

[27]Muhammad Fandi Asnan, Nur Adhim, dan Mira Novana Ardani, "Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomor 101/Pdt.Sus-Pkpu/2020/Pn.Niaga.Jkt.Pst.)", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 11, No. 2, 2022.
[28] Indonesia (Rumah Susun), *Op, cit,* Pasal 42.
[29]Arie S. Hutagalung, *Op.,cit.,* hlm. 56.
[30] Nuraini Zachman, *Op, cit,* hlm. 145.
[31]Nazila Nurfina Sari Lubis, *"Penguasaan, Pemilikan dan Pemanfaatan Satuan Rumah Susun"*, 2019, (https://hukumproperti.com/penguasaan-pemilikan-dan-pemanfaatan-satuan-rumah-susun/) diakses pada 28 April 2023 pada 10.00 WIB.
[32] Indonesia (Rumah Susun), *Op, cit,* Pasal 44 dan (Penjelasan).

3.1.2. Sertifikat laik fungsi (SLF)

Pengertian SLF dapat kita temukan di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (selanjutnya disebut Permen Nomor 27/PRT/M/2018), Pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa Istilah laik fungsi mengacu pada kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsinya yang ditetapkan. Hal tersebut sebelumnya diatur oleh pemerintah yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Dapat ditarik kesimpulan bahwa SLF merupakan sama artinya dengan "paspor" yang dimaksud sebagai syarat pengembang membuka kesempatan masuknya konsumen untuk menjual rumah susun yang sudah dibangunnya.[33] SLF sebagai perizinan yang membuktikan kelayakan dari suatu rumah susun atau apartemen setelah bangunan dinyatakan layak secara administrasi dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan. Biasanya SLF diletakkan pada setiap rumah susun atau apartemen di daerah dalam ruangan agar para penghuni/konsumen mengetahui adanya kelainan fungsi suatu bangunan gedung.

Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan gedung terdapat hal-hal tertentu yang harus dipenuhi dalam hal persyaratan perizinan kegiatan konstruksi sesuai dengan yang ditetapkan dan memisahkan kegiatan konstruksi berdasarkan klasifikasi bangunan, meliputi[34]:

a. Persyaratan Administratif Bangunan Gedung;
   Persyaratan administratif bangunan gedung yang disebutkan meliputi:[35]
   1) Status hak atas tanah dapat dibuktikan dengan surat-surat bukti status hak guna tanah; atau perjanjian tertulis tentang pemanfaatan atau penggunaan tanah jika pemilik pekerjaan tidak memiliki hak untuk menggunakan tanah tersebut.
   2) Bangunan dapat dimiliki dengan bukti surat kepemilikan bangunan, sertifikat keterangan hak milik atas rumah susun atau surat keterangan hak milik atas rumah susun dan/atau data pemilik rumah susun dalam hal pemakai rumah susun. bangunan adalah pemilik bangunan; atau surat perjanjian pemanfaatan bangunan gedung dalam hal pengguna bangunan gedung. Bukti kepemilikan atas rumah susun dibuat oleh perkumpulan pemilik dan penghuni rumah susun. Namun, penyewaan rumah susun dilakukan oleh pengelola rumah susun atau pemilik rumah susun.
   3) Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disebut IMB) adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun gedung baru, memodifikasi, memperluas, memperkecil dan/atau memelihara gedung. dan persyaratan teknis.
b. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
   Persyaratan teknis pekerjaan memenuhi ketentuan hukum dan standar teknis. Khusus untuk bangunan khusus, ditambahkan persyaratan teknis khusus tergantung dari fungsi bangunan tersebut. Standar teknis yang dimaksud adalah standar internasional dan standar nasional Indonesia;. Salah satu persyaratan yang dimaksud adalah:[36]
   1) Persyaratan tata letak bangunan meliputi: persyaratan peruntukan bangunan gedung adalah bahwa fungsi bangunan harus sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang detail kabupaten atau kota, rencana tata ruang wilayah, atau rencana lingkungan dan tata bangunan; persyaratan intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan kepadatan bangunan gedung; persyaratan ketinggian bangunan gedung; dan persyaratan jarak bebas bangunan gedung; persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi: sebagai bagian dari izin lingkungan ketentuan peraturan perundang-undangan., bangunan gedung harus memenuhi persyaratan berikut: penampilan; tata ruang dalam; dan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan dengan lingkungannya.
   2) Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung adalah suatu yang dijadikan parameter untuk pemberian SLF, yang meliputi[37]:
      a) Kesehatan adalah memiliki tingkat kesehatan yang baik bagi konsumen dan lingkunganya. Persyaratan dilakukan dari arsitektural, elektrikal dan lingkungan. Tujuannya melihat hal aktivitas dalam penghawaan, pencahayaan, sanitas dan plambing, dan bahan bangunan.Persyaratan kesehatan dapat dilihat berdasarkan, dari: sistem penghawaan; sistem

[33] Erwin Kallo, *Op, cit,* hlm. 87.
[34] *Ibid,* Pasal 6 Ayat (1).
[35] *Ibid,* Pasal 7 Ayat (1).
[36] *Ibid,* Pasal 8.
[37] *Ibid,* Pasal 11 Ayat (1).

pencahayaan; sistem air bersih; sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah; sistem sampah dan pembuangan kotoran; penggunaan bahan bangunan gedung dan sistem penyaluran air hujan.

b) Keselamatan memiliki tingkat keselamatan bagi konsumen dan lingkunganya. Regulasi dibuat mulai dari aspek struktur, mekanikal dan elektrikal bangunan. Persyaratan keamanan dapat dilihat berdasarkan: struktur konstruksi, pencegahan dan pemadaman kebakaran, penangkal petir; keselamatan dan keandalan instalasi listrik untuk gedung yang telah dilengkapi dan proteksi ledakan untuk gedung untuk kepentingan umum.
c) Kenyamanan memiliki tingkat kenyamanan yang baik bagi konsumen dan lingkunganya. Persyaratan dilakukan dari arsitektural dan lingkungan. Tujuannya melihat dalam kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan, kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.Persyaratan kenyamanan dapat dilihat berdasarkan, dari: ruang gerak; kondisi udara dalam ruang; kenyamanan pandangan; dan getaran dan kebisingan.
d) Kemudahan memberikan kemudahaan yang baik bagi konsumen dan lingkunganya. Persyaratan dilakukan dari arsitektural dan tujuannya melihat hubungan aktivitas konsumen/penghuni ke-dari-di-dalam bangunan serta kelengkapan saranan dan prasarana bengunan.Persyaratan kemudahan dapat dilihat berdasarkan berdasarkan: konektivitas ke, dari dan di dalam gedung dalam hal ketersediaan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, nyaman dan aman bagi setiap pengunjung Bangunan Gedung dan Pengguna Bangunan Gedung yang harus mempertimbangkan tersedianya sarana secara horizontal dan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung dan vertikal antarruang/antarbangunan serta sarana evakuasi.

Berdasarkan peraturan SLF bahwa pelaku usaha atau pengembang yang mengajukan PBG melalui OSS wajib mengajukan permohonan SLF melalui SIMBG. Pelaku usaha dapat dibedakan antara non berusaha dan berusaha. Untuk melakukan pengurusan dokumen SLF dimaksudkan untuk menerbitkan penyelenggaraan bangunan gedung, memberikan akses cepat dan sederhana serta kemudahan untuk meningkatkan layanan atas perizinan gedung. SLF tidak hanya sebuah sertifikat untuk melegalkan manfaat sebuah gedung, namun juga memperhitungkan beberapa hal, yaitu: mewujudkan bangunan sesuai fungsi, memberikan kepastian hukum dan meningkatkan kenyamanan penghuni gedung.[38]

3.2. Pertanggungjawaban pengembang rumah susun di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanpa sertifikat laik fungsi

Berdasarkan penjelasan ketentuan peraturan di atas maka dikemukakan atas tanggung jawab secara hukum, apabila tidak memenuhi kewajiban yang diatur. Dalam permasalahan pembangunan dalam rumah susun atau apartemen, prakteknya masih banyak sekali tidak melakukan kewajiban nya sehingga timbul orang dirugikan termasuk pihak penghuni rumah susun yang sering kali merasa dirugikan. Hal yang menjadi fatal adalah tidak adanya SLF bagi pengembang rumah susun atau apartemen, yang menjadi bukti layak huni bangunan gedung. Bangunan gedung tanpa SLF diartikan tidak aman untuk dihuni bagi para konsumen. Baik pemilik maupun penghuni rumah susun atau apartemen sangat rentan terhadap tindakan ini dan dianggap berdiri ilegal masih beraktivitas dalam pemanfaatan kepada konsumen, sehingga tindakan tanpa memiliki SLF pada pembangunan rumah susun atau apartemen dapat dimintai pertanggungjawaban. Maka dari itu pengembang rumah susun harus bertanggung jawab secara hukum, tanggung jawab hukum yang dimaksud dapat berupa, yaitu:

1. Tanggung Jawab Secara Perdata
   Hukum perdata adalah hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum antara hak dan kewajiban orang/badan hukum yang satu dengan orang/badan hukum yang lain di dalam pergaulan hidup masyarakat, dengan menitikberatkan pada kepentingan perseorangan/individu.[39] Pengembang (*developer*) rumah susun atau apartemen merupakan orang perorangan yang melakukan pembangunan dalam mengelola rumah susun yang dapat bekerja sama dengan badan hukum.[40] Maka hal ini hubungan antara pengembang dan konsumen dikatakan suatu hubungan privat yang terjadi atas permulaan

[38] *Ibid*.
[39] P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 6.
[40] Indonesia (Penyelenggaraan Rumah Susun), *Op,cit.* .Pasal 82.

hubungan perjanjian yang disepakati secara khusus mengatur hubungan-hubungan hukum antara kepentingan-kepentingan tentang rumah dan harga dalam menandatangani PPJB. Hubungan hukum perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak, dapat diketahui "karakteristiknya", yaitu senantiasa diawali atau didahului dengan hubungan kontraktual. Hubungan Kontraktual merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang dibuktikan dengan penawaran, penerimaan (pra kontraktual) dan pelaksanaan perjanjian (post kontraktual).[41] Hal ini muncul disebabkan Pengembang dan konsumen ketika adanya hubungan kontraktual yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak. Dari peristiwa tersebut, timbullah suatu hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan, perjanjian merupakan sumber perikatan yang terpenting. Perikatan lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan lahir dari undang-undang diluar kemauan para pihak. Apabila mereka mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya di antara mereka berlaku suatu hukum.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata mengatakan bahwa adanya syarat sahnya suatu perjanjian yaitu: sepakat mereka untuk mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Dalam keempat unsur tersebut dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang termasuk golongan: dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur objektif). Unsur subjektif terdiri dari unsur kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif terdiri dari keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan klausa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau di diperkenankan menurut hukum. [42] Dalam unsur yang diuraikan apabila tidak memenuhi maka dapat berakibat perjanjian dapat dibatalkan dari satu atau dua pihak yang membatalkan atau tidak melakukan pembatalan. Setiap pembelian rumah susun atau apartemen pastinya terdapat sebuah PPJB. PPJB menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian atas kebendaan tersebut yang hal ini berupa uang pembayaran. Si penjual memiliki hak untuk menerima sejumlah materi ataupun uang dari pihak pembeli terhadap pihak penjual yang telah memberikan kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli, sedangkan dari pembeli memiliki hak untuk mendapatkan kebendaan termasuk hak atas kebendaan tersebut dari pihak penjual dengan jaminan sepenuhnya dari penjual, bahwa kebendaan dan hak kebendaan yang diserahkan itu adalah hak milik seutuhnya dari penjual.[43]

Berdasarkan yuridis akibat hukum perdata dikenal dengan pertanggungjawaban secara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Akibat hukum secara wanprestasi muncul dari kepentingan-kepentingan antara masyarakat individu (konsumen), apabila dilanggar akan menimbulkan suatu konflik kepentingan antara hak dan kewajiban. Pelanggaran-pelanggaran yang terjadi dalam pembuat perjanjian, disebabkan adanya itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak. Dengan demikian, maka terjadinya wanprestasi atau ingkar janji dari salah satu pihak yang menimbulkan kerugian atas perjanjian yang telah dibuat atau menutup suatu perjanjian. Berdasarkan permasalahan dalam penelitian ini atas tindakan pengembang yang tidak memenuhi persyaratan pembangunan rumah susun atau apartemen yaitu SLF bangunan gedung sehingga konsumen mengalami kerugian. SLF merupakan salah satu klausula yang tercantum di dalam PPJB yang dimana pengembang menjanjikan atas adanya SLF dengan terjamin aspek kesehatan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan sehingga hal tersebut ketika hubungan kontraktual tidak berjalan dengan baik disebabkan tidak ada keseimbangan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban, yang dimana kewajiban yang dimaksud menimbulkan kerugian bagi konsumen. [44] Tentunya hal ini akan berdampak pada keselamatan konsumen dan sangat mengecewakan konsumen dengan mengeluarkan uang ratusan juta untuk mendapatkan hunian, malah ada dalam posisi yang paling lemah. Maka akan

---

[41] Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 4.
[42] Kartini Muljadi, *"Perikatan yang Lahir dari Perjanjian"*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 93-94.
[43] Winanto, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*, (Jakarta: Bina Cipta, 2005), hlm. 19.
[44] Yahman, *Karakteristika Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 78-79.

timbulnya pelanggaran kepentingan atau hak salah satu pihak sehingga akan menimbulkan suatu peristiwa yang dinamakan ‘wanprestasi’(Pasal 1238 KUHPer).

Pengembang rumah susun atau apartemen juga dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum secara hukum perdata dikenal istilah “perbuatan melanggar hukum”.[45] Tercantum dalam Pasal 1365 KUHPer yang mengatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum, menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.[46] Hal ini pengembang telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan Pasal 51 Angka 10 UU Cipta Kerja (perubahan dari UU Rumah Susun) atas kelalaian dan kurang hati-hatinya sehingga dapat menimbulkan kerugian kepada konsumen. Bahwa Pasal 1366 KUHPer mengatakan setiap orang yang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Ganti rugi yang timbul dari perbuatan melawan hukum tidak diatur dalam undang-undang, oleh karena itu aturan yang dipakai yaitu peraturan ganti rugi akibat wanprestasi yang diatur Pasal 1243-1252 KUHPer.[47]

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPer bahwa pengembang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut[48]:

a. Adanya Perbuatan
   Perbuatan melawan hukum dikatakan apabila melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajiban hukumnya dengan tidak berbuat sesuatu. Perbuatan tersebut dapat mencakup perbuatan positif dan perbuatan negatif.[49]
b. Perbuatan itu harus melawan hukum
   Suatu perbuatan yang dilakukan oleh pengembang dapat dikatakan perbuatan melawan hukum yang berlawanan dengan hak orang lain, kewajiban yang harus dilakukan dengan hukumnya sendiri dan peraturan yang ada, kesusilaan yang baik dan keharusan yang harus dilakukan untuk kehidupan masyarakat.
c. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
   Kerugian yang dapat terjadi dapat berdampak terhadap keselamatan para konsumen dikarenakan dengan tidak adanya terjaminnya aspek kesehatan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan. Untuk kedepannya, apabila tidak diketahui oleh konsumen dapat menimbulkan bahaya dengan gedung yang sangat tinggi dan memakan korban yang sangat banyak. Hal ini akan banyak kerusakan bangunan gedung atas tidak adanya pengecekan dengan tidak adanya SLF. Maka hal itu kerugian dapat berupa kerugian material dan immaterial. Kerugian material adalah kerugian dapat dinilai dengan uang dan kerugian immaterial adalah kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang..
d. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan
   Perbuatan yang dilakukan dapat berupa kesengajaan dan kelalaian dikarenakan hal tersebut jelas-jelas memiliki peraturan yang sudah ada. Kesengajaan yang dilakukan pengembang diartikan seseorang melakukan suatu perbuatan dan perbuatan ini berniat untuk membuat suatu akibat serta apabila dilakukan kelalaian diartikan bahwa seseorang yang tidak melakukan suatu perbuatan, padahal menurut hukum ia harus melakukan suatu perbuatan.
e. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
   Hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan pengembang dengan akibat yang muncul setelah dilakukannya. Kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pengembang atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pengembang tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Dengan demikian terdapat perbedaan yang sangat mendasar antara wanprestasi dan perbuatan melawan

---

[45] Yahman, *Op,cit,* hlm. 128.
[46] P.N.H. Simanjuntak, *Op,cit.* hlm 303.
[47] Mariam Darus Badrulzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan* Penjelasan, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 148.
[48]P.N.H. Simanjuntak, *Op,cit.* hlm. 304.
[49] Ridwa Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Jogjakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2014), hlm. 303.

hukum adalah seseorang dianggap melakukan wanprestasi dikarenakan adanya kerugian yang didasarkan kesalahan di dalam perjanjian dan seseorang yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga kewajiban memberikan ganti rugi ditentukan oleh undang-undang.

2. Tanggung Jawab Secara Pidana
   Berdasarkan uraian di atas, adapun perbuatan melawan hukum secara pidana, bukan hanya pada hukum perdata di dalam perjanjian pengembang dan konsumen. Biasanya dalam permasalahan pengembang rumah susun atau apartemen mengawali perjanjian melakukan tindak pidana penipuan (Pasal 378 KUHP). Adanya tindak penipuan dilakukan dalam suatu kontrak yang memakai tipu muslihat, keadaan palsu dan rangkaian kata bohong dari pelaku yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain atau korban, hal ini merupakan penipuan.[50] Oleh karena itu, kasus permasalahan yang ada pada rumah susun ketiadaaan SLF pada bangunan gedung, dapat dilakukan konsumen untuk menuntut secara pidana dengan melaporkan kepada pejabat yang berwenang (polri) terkait efek jera berkenaan dengan sanksi pidana dan mengajukan gugatan perdata terkait ganti kerugian atau wanprestasi yang ditimbulkan oleh salah satu pihak dalam menutup kontrak.[51]

   Berdasarkan hubungan asas legalitas dalam sifat melawan hukum adalah dipenuhinya seluruh unsur dalam rumusan tindak pidana merupakan sifat melawan hukum.[52] Apabila pelanggaran dilakukan berdasarkan undang-undang dari rumusan delik telah dipenuhi serta dapat dibuktikan disebut sebagai hukum formil yang pembatasan sifat melawan hukum merupakan prinsip legalitas.[53] Apabila pelanggaran dilakukan berdasarkan penilaian masyarakat, nilai-nilai kepantasan atau kepatuhan disebut sebagai sifat melawan hukum materiil yang sifat melawan hukum masih berbeda dengan penilai masyarakat yang dapat dikatakan tidak bersifat melawan hukum sehingga menjadikan pembuat tidak dipidana.[54]

3. Tanggung Jawab Secara Administrasi
   Berdasarkan secara yuridis tanggung jawab hukum administrasi pada biasanya memberi kewenangan kepada badan pemerintah menggunakan sanksi ketika terjadinya pelanggaran terhadap norma-norma hukum administrasi sesuai peraturan yang berlaku. Adapun pendapat ahli JJ. Oostenbrink mengatakan tentang sanksi secara hukum administrasi adalah adalah hukuman yang timbul karena hubungan pemerintahan-kewarganegaraan dan dilakukan tanpa memerlukan perantara pihak ketiga (kekuasaan kehakiman), tetapi dapat dilakukan langsung oleh pemerintah hanya satu.[55] Berdasarkan pengertian di atas memperlihatkan secara mendasar bahwa perbedaan terhadap sanksi pidana dan perdata yaitu tidak ada campur tangan melalui perantara pihak ketiga dari kekuasaan peradilan sehingga dapat dilaksanakan secara langsung oleh administrasi sendiri.

Tindakan hukum dalam mengatasi permasalahan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah Daerah Setempat terutama Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Pintu Satu yang mengurus adanya suatu perizinan pembangunan rumah susun. Tindakan yang dimaksud adalah mengirimkan surat teguran sebagai peringatan tertulis dengan teguran yang diberikan sebanyak tiga kali, apabila diabaikan baru dilakukan penutupan. Tindakan awalnya pastinya adanya peringatan yang mendahului *Bestuursdwang*, artinya pelaksanaan *bestuursdwang* di mana harus didahului teguran tertulis, yang dituangkan dalam bentuk Ketetapan Tata Usaha Negara dengan Isi peringatan tertulis atau teguran tertulis ini biasanya meliputi: Organ yang berwenang harus disebut, Peringatan harus definitif, Peringatan harus dikirim atau ditujukan kepada orang yang tepat, Persyaratan jelas dilanggar, Pelanggaran yang sebenarnya harus dijelaskan dengan jelas, Memuat penentuan jangka waktu, Pemberian beban jelas dan seimbang, Pemberian beban tanpa syarat, Beban mengandung pemberian alasannya, Teguran memuat berita tentang informasi tentang biaya yang

[50] Yahman, Op, cit, hlm. 41.
[51] *Ibid,* hlm. 45.
[52]*Ibid,* hlm. 87
[53]Yahman, *Op, cit,* hlm. 123
[54]Sigit Lesmonojati, *Op, cit,* hlm. 87.
[55] Ivan Fauzani Raharja, "Penegakan Hukum Sanksi Administrasi Terhadap Pelanggaran Perizinan", *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 7, no. 2, 2014. hlm. 125.

dibayarkan.[56] Dengan demikian pemerintah Pemerintah tidak boleh secara langsung menggunakan paksaan pemerintah, dengan membongkar rumah, karena masih bisa dilegalisasi, memerintahkan pemilik rumah untuk mengurus SLF. Jika perintah pengurusan SLF tidak dilaksanakan, pemerintah dapat melakukannya bestuursdwang, yaitu melakukan pembongkaran.

3.3. Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli rumah susun atau apartemen yang tidak disertai dengan sertifikat laik fungsi

Pengembang dalam melakukan transaksi kepada konsumen untuk proses jual beli rumah susun atau apartemen harus melalui tahap awal dan tahap akhir. Tahap awal yaitu penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sedangkan tahap akhir yaitu penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman (pergantian/pencabutan dari Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah) penjualan satuan rumah susun atau apartemen di Indonesia menggunakan sistem *pre project selling* tentunya dengan menggunakan PPJB.

Seiring pengembang melakukan perjanjian melalui sistem pemesanan dengan menandatangani PPJB yang telah dibuat oleh pengembang, ditengah berjalannya perjanjian atau sedang dilakukan pembayaran secara berkala adanya pengembang tidak memperoleh segala perizinan yang harus dipenuhi sesuai persyaratan dalam peraturan UU Rumah Susun dan UU Bangunan Gedung. Salah satunya SLF yang memuat di dalam Pasal 51 Angka 10 UU Cipta Kerja (perubahan dari UU Rumah Susun) dan Pasal 24 Angka 35 UU Cipta Kerja (perubahan dari UU Bangunan Gedung). Adapun terdapat salah satu apartemen The Reiz Condo Medan, permasalahan yaitu berdiri dan beroperasi tanpa memiliki Surat Laik Fungsi (SLF). Kepemilikan atas SLF dengan jelas dinyatakan wajib dimiliki oleh setiap pemilik bangunan. Hal ini tertuang dalam satu Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN atas nama Penggugat Lina Sutanto dan Tergugat P.T Waskita Karya Realty (Direktur) Apartemen The Reiz Condo Medan. Pada tahun 2017, seorang konsumen melakukan perjanjian dengan pengembang atas jual beli 1 (satu) unit Satuan Apartemen pada The Reiz Condo Medan yang diikat PPJB No. 015/PPJB/TRC/WKR/II/2017, yang terletak di Jl. Tembakau Deli, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan. Sebelum menandatangani Konsumen sudah melakukan pemesanan unit apartemen dengan harga sebesar Rp. 1.789.363.730 (Satu Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Rupiah) ditandai Surat Pemesanan (SP) No. 2058/01/SP/WKRT/TRC/2016 dan pada tanggal 11 Desember 2017 telah menyelesaikan pembayaran untuk unit apartemen yang dibeli dengan Surat Keterangan Lunas Unit 2058 No. 012/SKL/TRC/XII/201.

Pada PPJB tercantum Pasal 5 tentang Pembangunan dan Penyerahan, Angka 1 mengatakan bahwa penyelesaian pembangunan oleh pihak pertama pada akhir triwulan tahun 2019 dan untuk kemudian dikenal sebagai penyelesaian pembangunan serta serah terima *fitting out* unit dimulai pada akhir triwulan kedua tahun 2019. Maka penyelesaian pembangunan oleh pihak pertama selesai pada akhir bulan Januari hingga Maret tahun 2019 serta serah terima fitting out unit dimulai di akhir bulan April hingga Juni tahun 2019. Namun kenyataannya, setelah melunasi pembelian apartemen pengembang menyerahkan apartemen secara fisik kepada konsumen pada tanggal 08 Januari 2020 dengan bukti Berita Acara Serah Terima *Fitting Out* Apartemen The Reiz Condo No. 057/BASTFO/TRC/WKR/I/2020. Berdasarkan PPJB pengembang telah melakukan penyerahan fisik secara terlambat kepada konsumen selama 6 (enam) bulan setelah sejak tanggal disepakati PPJB yang tercantum Pasal 5 Angka 1. Kemudian terdapat Pasal 5 tentang Pembangunan dan Penyerahan angka 6 dan 7 yang berbunyi:

1) Angka 6
   "Serah Terima Fitting Out Unit Apartemen The Reiz Condo sebagaimana dimaksud dalam Ayat 1 Pasal wajib diterima oleh Pihak Kedua atau kuasanya dan akan dinyatakan dalam suatu Berita Acara Serah Terima Fitting Out."
2) Angka 7
   "Pihak Kedua dapat menghuni unit apartemen the reiz condo paling lambat 6 (enam) bulan setelah Berita Acara Serah Terima Fitting Out ditandatangani dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) atas Apartemen The Reiz Condo"

[56] *Ibid,* hlm. 127.

Berdasarkan isi pasal tersebut pada angka 6 dan angka 7, Pengembang telah melakukan izin bahwa Konsumen memperbolehkan menghuni apartemen tersebut mulai tanggal 25 Juni 2020. Konsumen telah menghuni apartemen tersebut dan terkejut bahwa Pengembang telah membohongi mengatakan SLF telah ada, namun melalui *Fabulous News* (*new latter The Reiz Condo Medan monthly update edisi Desember 2020*) dan melihat pajangan dinding lobi apartemen ternyata salah satu persyaratan perizinan pembangunan apartemen belum terpenuhi yaitu SLF belum terbit tercantum pada Pasal 39 UU Rumah Susun. Adapun ditandai dengan kekhawatiran yang terekam kejadian mulai tanggal 05 Februari 2020 yaitu instalasi listrik yang masing sering padam listrik dan alarm kebakaran sering bunyi, hal ini membuat konsumen dan penghuni lainnya merasa cemas dan tidak nyaman dalam menempati apartemen tersebut. Kasus Apartemen The Reiz Condo Medan berdasarkan putusan hakim pengadilan yang didapatkan oleh penggugat (Lina Sutanto) dan tergugat (Direktur P.T Waskita Karya Realty) yaitu menyelesaikan perkara tersebut melalui BANI dan penggugat juga melakukan banding dengan putusan ditolak. Melihat hal tersebut dalam putusan hakim dan perkara pengadilan yang menang adalah pihak tergugat yang dalam eksepsi nya secara tegas mengatakan bahwa Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Nomor: 015/PPJB/TRC/WKR/II/2017 (PPJB) dan telah memasukan klausula arbitrase ke dalam PPJB tersebut diatur dalam Pasal 20 Ayat 2, dengan kata lain, para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui BANI. Dalam analisis kasus bahwa penggugat telah melakukan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli terhadap tergugat yang artinya telah terjadinya perjanjian jual beli dengan tercapainya kesepakatan antara para pihak, mengenai barang yang telah diserahkan oleh penjual dalam jual beli tersebut dan harga yang telah dibayarkan oleh pembeli. Namun dalam tahap perjanjian ini penggugat belum sempurna dalam melakukan perjanjian, masih adanya peralihan dalam tahap AJB yang dimana sebagai bukti peralihan hak untuk tanda bukti telah dilakukan jual beli sarusun.

Kesepakatan yang telah terjadi dan ditandatangani oleh penggugat dan tergugat menunjukan bahwa kekuatan hukum PPJB sesuai dengan Pasal 1339 KUH Perdata, sehingga bagi mereka yang membuatnya harus dilaksanakan sebaik mungkin atau menjalankan kewajiban yang terdapat di dalam PPJB tetapi juga menjalankan apa yang telah mereka sebutkan diawal saat mereka menawarkan unit satuan rumah susun. Terjadi tanda tangan PPJB yang memiliki kekuatan hukum yang diawali kata sepakat dan semua syarat sahnya perjanjian terpenuhi sesuai Pasal 1320 KUH Perdata maka PPJB tersebut memiliki kekuatan hukum bagi mereka yang membuatnya. Putusan hakim dalam penyelesaian sengketa melalui BANI dikarenakan tidak diterimanya disebabkan adanya prosedur yang disepakati oleh para pihak. Namun, PPJB yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat adalah perjanjian yang sah dan memenuhi syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian diatur Pasal 1320 KUH Perdata dan memiliki hubungan hukum sehingga hal ini dapat melindungi proses hubungan hukum para pihak, yaitu:

1) Kesepakatan mereka mengikatkan diri (Kesepakatan/*toestemming*)
   Kata sepakat dalam perjanjian merupakan suatu yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya bukan hanya diadakan melalui cara formal saja, melainkan hanya dengan adanya kesepakatan melalui persesuaian kehendak dan pernyataan antara para pihak satu dengan pihak satu lainnya atau lebih mengenai apa yang akan mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakan dan kapan dilaksanakan serta siapa yang harus melaksanakan. Pada perjanjian yang telah dilakukan yaitu PPJB, sepakat dinyatakan dan dibuktikan oleh kedua belah pihak melalui ditandatanganinya perjanjian tersebut. PPJB salah satu merupakan dokumen bukti yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pihak pengembang dan konsumen di mana dari pihak pihak pengembang mengikatkan diri untuk jual rumah susun atau apartemen kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah susun atau apartemen dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jual yang ditentukan oleh pengembang.
   Dengan demikian kesepakatan yang telah terjadi di antara pihak penggugat dan pihak tergugat dalam PPJB ini lahir saat ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh penggugat dan tergugat Nomor: 015/PPJB/TRC/WKR/II/2017 (PPJB). Kedua pihak tersebut dianggap telah mengerti isi dari perjanjian yang dibuat dan pembeli dianggap menerima penawaran dari penawaran dari pengembang atas objek perjanjian seperti harga satu unit rumah susun atau apartemen yang harus dibayarkan, bangunan yang telah dilakukan fitting out terlaksanakan, dan melaksanakan proses jual beli beserta persyaratan lainnya yang melekat atasnya.
2) Cakap dalam melakukan perbuatan hukum
   Pelaksana perjanjian atau membuat suatu perjanjian, diharuskan para pihak tersebut cakap menurut hukum dan secara umumnya kecakapan tersebut diukur dari standar kedewasaan untuk manusia kodrati

dan kewenangan untuk badan hukum kecuali mereka dinyatakan tidak cakap oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dalam melakukan pembangunan rumah susun, diatur dalam peraturan siapa saja yang cakap dan dapat dikatakan sebagai pengembang yaitu setiap orang yang dimaksud adalah orang perseorangan atau badan hukum untuk melakukan pembangunan jenis rumah susun, pelaku pembangunan tersebut:

a) Perseorangan warga negara Indonesia, pelaku pembangunan rumah susun adalah perseorangan warga negara Indonesia, maka status hak atas tanahnya adalah Hak milik, hak guna bangunan atas tanah negara atau hak pakai atas negara.
b) Badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), pelaku pembangunan rumah susun adalah badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), maka status hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah negara.
c) Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), pelaku pembangunan rumah susun adalah badan usaha milik negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), makas status hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
d) Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, pelaku Pembangunan rumah susun adalah Pemerintah Provinsi Pemerintah Kabupaten/Kota, maka status hak atas tanahnya adalah Hak Pakai atas tanah negara.
e) Lembaga negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Otoritas, pelaku pembangunan rumah susun adalah Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Badan Otorita, maka status hak atas tanahnya adalah Hak Pakai atas tanah negara. Bangunan gedung Apartemen The Reiz Condo Medan adalah Badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang dimiliki oleh PT Waskita Karya Realty (Direktur) sebagai tergugat dalam kasus sengketa. Menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT), yang memiliki kewenangan bertindak dalam Perseroan Terbatas (PT) adalah direksi yang merupakan organ perseroaan yang memiliki wewenang dan tanggung jawab atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan peseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.
f) Suatu hal tertentu (Objek Tertentu/*een bapaald onderwerp*)
   Ketiga, persyaratan dapat dikatakan sahnya perjanjian adalah suatu hal tertentu yang merupakan objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan, dengan pengertian bahwa kontrak yang telah dibuat, apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam pembuat kontrak dapat diterapkan atau disesuaikan dengan perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian wajib mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. *Zaak* yang berasal dari Bahasa Belanda memiliki arti sempit yaitu barang dan arti luas yaitu pokok permasalahan. Pengertian benda bukan merupakan objek sengketa, apabila terbukti merupakan objek sengketa, maka benda tersebut tidak dapat diperjual-belikan.
g) Sesuatu sebab yang diperbolehkan (Klausa Halal/*oorzaak*)
   Keempat, persyaratan dapat dikatakan sahnya perjanjian adalah adanya kausa yang halal di dalam perjanjian, merupakan suatu berhubungan dengan tujuan dari dibuatnya perjanjian tersebut. Dalam syaratnya dikatakan bahwa sebab perjanjian wajib yang bersifat diperbolehkan hendaknya dengan dipahami melalui kerangka prinsip kebebasan dalam menentukan bagian isi hubungan perikatan yang para pihak inginkan. Apabila yang diinginkan para pihak merupakan hal yang dikatakan pelanggaran, yaitu bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan maka perjanjian yang ingin dicapai oleh pihak tentunya akan batal.

Berdasarkan kasus sengketa Apartemen The Reiz Condo Medan terhadap pihak penggugat yaitu Lina Sutanto merupakan konsumen atau penghuni apartemen tersebut dapat menentukan adanya kausa halal atau tidaknya. Permasalahan yang diketahui adalah pihak penggugat yang dimana membeli satu unit apartemen telah membayar lunas kemudian telah menandatangani Berita Acara Serah Terima Fitting Out dengan No. 057/BASTFO/TRC/WKR/I/2020. Dalam PPJB Pasal 5 angka 7 telah dijanjikan bahwa “pihak kedua dapat menghuni unit apartemen the reiz condo paling lambat 6 (enam) bulan setelah Berita Acara Serah Terima Fitting Out ditandatangani dan SLF atas apartemen The Reiz Condo telah terbit. Hal ini pun pihak

pengembang terbukti terlambat dalam 6 (enam bulan) yang seharusnya diserahterimakan kepada penggugat pada akhir triwulan kedua tahun 2019 melainkan pada tanggal 8 Januari 2020 pihak tergugat menyerahkan. Pihak penggugat pun mulai menghuni apartemen tersebut dan telah diizinkan oleh pihak tergugat.

Permasalahannya bangunan gedung tersebut yang telah dihuni dengan tanpa SLF, yang dimana sebagai salah syarat berdiri bangunan gedung sebelum dimanfaatkan. Ketentuan mengenai syarat keabsahan PPJB yang tidak hanya diatur dalam KUH Perdata, namun ada beberapa syarat yang telah ditentukan dalam peraturan yang ada yaitu UU Rumah Susun, UU Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya serta UU Perlindungan Konsumen. Dalam Pasal 24 Angka 35 Ayat 1 UU Cipta Kerja (perubahan dari UU Bangunan Gedung) merupakan salah satu pasal yang mengatakan secara tegas bahwa dalam suatu bangunan gedung wajib memiliki SLF sebelum dilakukan pemanfaatan bangunan gedung dan hal tersebut sudah ada sebelum UU Cipta Kerja melakukan perubahan, berisi yaitu: *"Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung setelah Bangunan Gedung tersebut mendapatkan sertifikat laik fungsi."*

Berdasarkan peraturan tersebut dalam bangunan gedung Apartemen The Reiz Condo Medan dikatakan telah melanggar pasal tersebut, walaupun berdasarkan Pasal 43 UU Rumah Susun mengatakan bahwa memulai pemasaran dilakukan sebelum pembangunan, segala sesuatu yang diucapkan oleh pengembang mengikat menjadi PPJB bagi para pihak telah memenuhi: status kepemilikan tanah, persetujuan bangunan gedung, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan. Hal ini tetap suatu pelanggaran dikarenakan pihak penggugat telah diizinkan untuk menghuni apartemen tersebut.

Berdasarkan hasil analisis bahwa sesuai Pasal 1335 jo. 1337 KUH Perdata yang mengatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat atau disepakati karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan dan suatu sebab adalah dikatakan terlarang, apabila undang-undang melarang atau berlawanan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum atau pelanggaran dari peraturan yang mengatur. Kemudian, sebagai akibat hukum dari tidak terpenuhinya persyaratan yang disebutkan dalam Pasal 24 Angka 35 Ayat 1 UU Cipta Kerja (perubahan dari Pasal 37 UU Bangunan Gedung) maka PPJB yang telah dibuat dan dilaksanakan batal demi hukum dan menjadi suatu kepastian hukum dikarenakan persyaratan-persyaratan tersebut merupakan sebab atau tujuan utama agar PPJB dapat dibuat.

Dengan demikian melihat dari analisis mengenai persyaratan untuk melakukan pembangunan rumah susun atau apartemen, di mana pihak tergugat sebagai pengembang Apartemen The Reiz Condo Medan tetap berdiri dan melakukan pemanfaatan bangunan gedung terhadap pihak penggugat sebagai penghuni apartemen tanpa memiliki SLF sudah merupakan pelanggaran peraturan yang ada. Sehingga pihak tergugat telah melakukan kesalahan yaitu membangun apartemen tanpa SLF yang artinya perbuatan tersebut merupakan tanggung jawab hukum perdata dalam melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Berdasarkan perkara tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yaitu:

1. Adanya Suatu Perbuatan
   Pihak Tergugat tergolong melakukan perbuatan yang negatif dimana PT Waskita selaku pengembang Apartemen The Reiz Condo Medan telah mengetahui persyaratan-persyaratan melakukan pembangunan rumah susun atau apartemen dan segala perizinan yang wajib dimiliki terlebih dahulu sebelum melakukan pemanfaatan bangunan gedung apartemen namun pihak tergugat tidak memilikinya setelah dilakukan pemanfaatan bangunan gedung dengan melakukan proses jual beli terhadap pihak penggugat dan tetap melakukan pemasaran terhadap konsumen lainnya.
2. Perbuatan itu harus melawan hukum
   Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berlawanan dengan hak tergugat yaitu menjamin keamanan, kenyamanan dan keselamatan , kewajiban yang harus dilakukan dengan hukumnya sendiri dan sesuai harus sesuai Pasal 24 Angka 35 Ayat 1 UU Cipta Kerja (perubahan dari Pasal 37 UU Bangunan Gedung), kesusilaan yang baik dan keharusan yang harus dilakukan untuk kehidupan masyarakat serta harus memperhatikan lingkungan sekitar karena akan ada rumah-rumah warga yang berdekatan apabila mengalami kerusakan.
3. Kesalahan
   Pada kasus sengketa Apartemen The Reiz Condo Medan terdapat unsur kesalahan yaitu pihak tergugat

melakukan pembangunan rumah susun atau apartemen tidak memenuhi persyaratan dalam Pasal 24 Angka 35 Ayat 1 UU Cipta Kerja (perubahan dari Pasal 37 UU Bangunan Gedung) yaitu SLF bangunan gedung. Perbuatan tergugat yang dilakukan dapat berupa kesengajaan dan kelalaian dikarenakan hal tersebut jelas-jelas memiliki peraturan yang sudah ada. Kesengajaan yang dilakukan pengembang diartikan seseorang melakukan suatu perbuatan dan perbuatan ini berniat untuk membuat suatu akibat serta apabila dilakukan kelalaian diartikan bahwa seseorang yang tidak melakukan suatu perbuatan, padahal menurut hukum ia harus melakukan suatu perbuatan.

4. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
   Kerugian yang terjadi pada penggugat yaitu kerugian ideal meliputi penggugat merasa cemas dan tidak aman disertai dengan kerusakan dalam bangunan apartemen yaitu sering padamnya listrik dan alarm kebakaran sering bunyi sendiri. Hal ini tentu merugikan bagi konsumen sebagai penghuni apartemen dikarenakan seorang konsumen ingin membeli sebuah apartemen yang fasilitas yang mewah mengeluarkan biaya yang sangat mahal dan untuk mendapatkan fasilitas yang bagus, nyaman dan layak untuk dihuni. Hal ini tentunya berdampak terhadap keselamatan penggugat apabila tidak diketahui oleh penggugat dapat menimbulkan bahaya dengan gedung yang sangat tinggi dan memakan korban yang sangat banyak. Hal ini akan banyak kerusakan bangunan gedung atas tidak adanya pengecekan dengan tidak adanya SLF. Sehingga kerugian dalam kasus Apartemen The Reiz Condo Medan adalah uang yang telah dibayar selama proses pembangunan oleh pihak penggugat kepada pihak tergugat.
5. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
   Berdasarkan Hukum Perdata ajaran kausalitas digunakan untuk menemukan hubungan klausa antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan untuk membebankan tanggung jawab kepada pelaku. Kerugian penggugat terjadi disebabkan atas kelalaian oleh tergugat yang tanpa memiliki SLF pada bangunan gedung. Hal ini tidak akan terjadi jika tergugat melakukan sesuai dengan peraturan yang ada dan penggugat tidak akan meminta ganti rugi.

Dengan demikian hal ini bahwa akibat dari suatu perbuatan tergugat yaitu pengembang The Reiz Condo Medan sekaligus Direktur P.T Waskita Karya Realty mengatakan melakukan dengan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi tergugat. Kerugian yang ditanggung oleh tergugat diatur pada Pasal 1365 KUHPer yang mengatur kewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul karenanya di satu pihak dan hak untuk menuntut penggantian kerugian bagi orang yang dirugikan. Kerugian yang diminta oleh penggugat yaitu meminta ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,00,- atas tidak mendapatkan ketenangan dan selalu khawatir akan keselamatan diri dan keluarga. Selanjutnya, menurut pandangan penulis, bangunan-bangunan Gedung yang belum memiliki SLF seharusnya tidak diperbolehkan dibuka atau digunakan karena belum teruji kelayakannya. Tanpa SLF, gedung tidak bisa beroperasi secara legal. Hal tersebut demi mengurangi resiko kecelakaan dalam pemanfaatan bangunan tersebut. Menegur dan membuat surat peringatan bukan merupakan hal yang efektif karena bangunan tersebut masih bisa beroperasi dan memiliki peluang yang semakin tinggi untuk terjadinya kecelakaan. Dalam hal ini, tindakan pemerintah merupakan tindakan yang tepat untuk mengatasi persoalan tanpa SLF pada bangunan gedung rumah susun, dikarenakan hal ini sangat membahayakan banyak nya orang dengan tingginya bangunan yang berdiri yang dinilai lebih rawan dan berpotensi mengalami kebakaran dan kerusakan struktur dan lain-lain. Sesuai dengan Pasal 108 UU Rumah Susun secara langsung mengeluarkan peringatan pertama yaitu teguran tertulis. Teguran ketiga kalinya atau peringatan pra hukuman atas diabaikan maka akan dilakukan penyegelan baru kemudian penutupan. Melalui dari tindakan tersebut menjadi suatu tindakan tegas agar setiap pengembang dan pengembang lainnya dapat memenuhi kewajiban memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

Dengan demikian tergugat yaitu Direktur PT Waskita Karya Realty sebagai pengembang apartemen The Reiz Condo Medan bahwa seharusnya mendapatkan teguran tertulis. Berdasarkan dari perkara tersebut dapat melihat bahwa pengembang yang melakukan pembangunan rumah susun atau apartemen tanpa SLF setelah dimanfaatkan harus bertanggung jawab secara hukum dengan mendapatkan sanksi, adapun dapat diminta tanggung jawab nya secara hukum yaitu Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan penjelasan yang di atas terkait pengembang rumah susun atau apartemen tanpa memiliki SLF, maka dikemukakan kesimpulan yang dapat disampaikan yaitu: Melalui pengaturan hukum mengenai SLF pada PPJB rumah susun atau apartemen mengatakan bahwa bangunan gedung tanpa SLF yang diartikan tidak aman untuk dihuni bagi para konsumen menimbulkan perbuatan tersebut, sangat

membahayakan para pemilik dan penghuni rumah susun dan dianggap berdiri ilegal masih beraktivitas dalam pemanfaatan kepada konsumen. Pengembang rumah susun atau apartemen dalam perjanjian pengikatan jual beli tanpa SLF dimana pengembang rumah susun dapat bertanggung jawab secara hukum dilaksanakan melalui: tanggung jawab secara perdata, tanggung jawab secara pidana, dan tanggung jawab secara administrasi.

Tanggung jawab pengembang dapat dilihat dari keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi jual beli rumah susun atau apartemen yang tidak disertai dengan sertifikat laik fungsi. Perjanjian melalui sistem pemesanan dengan menandatangani PPJB yang telah dibuat oleh pengembang, di tengah berjalannya perjanjian atau sedang dilakukan pembayaran secara berkala adanya pengembang tidak memperoleh segala perizinan yang harus dipenuhi sesuai persyaratan dalam peraturan UU Rumah Susun dan UU Bangunan Gedung, tercantum dalam Pasal 24 Angka 35 UU Cipta Kerja (perubahan dari UU Bangunan Gedung) yaitu pemanfaatan bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut mendapat Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Salah satu apartemen The Reiz Condo Medan (Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN) oleh PT Waskita selaku pengembang terhadap Lina Sutanto selaku pihak konsumen adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUH Perdata yaitu klausa yang halal. Maka perbuatan tersebut merupakan tanggung jawab hukum perdata dalam melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan demikian hal ini bahwa akibat dari suatu perbuatan pengembang The Reiz Condo Medan kewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul karenanya di satu pihak dan hak untuk menuntut penggantian kerugian bagi orang yang dirugikan.

Adanya perubahan peraturan dalam ketentuan proses perizinan untuk kewajiban memiliki SLF di dalam UU Cipta Kerja bagi pengembang rumah susun atau apartemen. Pihak pengembang adalah salah satu berperan penting dalam mencapai peraturan tersebut. Seyogyanya mencegah atau setidaknya mengurangi sengketa-sengketa yang ada, kepada pengembang yang ada di setiap daerah Indonesia sangat penting ikut melakukan sosialisasi dalam proses pengajuan permohonan yang dilakukan oleh pihak pemerintah di setiap daerah yang sesuai dengan peraturan terbaru setelah berlakunya dalam UU Cipta Kerja. Terkhusus bangunan rumah susun atau apartemen yang akan berdiri dan sudah berdiri agar bangunan gedung yang dihuni oleh konsumen tersebut sudah laik fungsi.

Proses perizinan di Indonesia memiliki persyaratan banyak dan proses yang lama, pada akhirnya tidak mengurus SLF yang beralasan keterlambatan untuk memenuhi persyaratan penerbitan SLF oleh pengembang rumah susun atau apartemen setelah dilakukan pemanfaatan. Sebaiknya pengembang tetap melakukan persyaratan tersebut sebelum dilakukan pemanfaatan dengan adanya pemikiran bahwa bangunan gedung tersebut akan dihuni banyak keluarga, individu dan pekerja yang dapat terjadinya hal yang tidak diinginkan manusia. Artinya bahwa menanamkan bahwa melakukan pembangunan bukan hanya untuk mencari keuntungan tapi membuat orang seperti nyaman, melakukan aktivitas dengan mudah, berdampak pada penduduk indonesia yang sangat banyak dalam wilayah perkotaan dan melindungi orang yang sebagai penghuni tersebut. Hal ini juga bermanfaat untuk membangun kepercayaan masyarakat agar banyak konsumen menggunakan tempat tinggal nya dengan membeli unit rumah susun atau apartemen. Namun, disadari bahwa bukan hanya berfokus pada pengembangnya melainkan masyarakat yang ingin membeli unit rumah susun lebih diperhatikan secara teliti sebelum membeli dan menghuni rumah susun atau apartemen.

Referensi

Asnan, Muhammad Fandi, Nur Adhim dan Mira Novana Ardani,. (2022). Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomer 101/Pdt.Sus-Pkpu/2020/Pn.Niaga.Jkt.Pst.). *Diponegoro Law Journal, Vol. 11, No. 2*.

Bachtiar. (2021). *Mendesain Penelitian Hukum.* Yogyakarta: Deepublish.

Badrulzaman, M. D. (1996). *Kita Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan.* Bandung: Alumni.

Djulaeka dan Devi Rahayu. (2021). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum.* Surabaya: Scopindo Media Pustaka PT.

Evangelista, Octavianna Dan Hanafi Tanawijaya. (2018). Analisis Mengenai Pertanggungjawaban Pengembang Rumah Susun Terkait Ketiadaan Sertifikat Laik Fungsi Menurut Undang-Undang

Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. *Jurnal Hukum Adigama, Vol. 1 No. 1*.

H.S, S. (2019). *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak.* Jakarta: Sinar Grafika.

Hartanto, A. (2013). Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. *Journal Rechtens, Vol. 2, No. 1*.

Kallo, E. (2009). *Panduan Hukum unruk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.

Khairandy, R. (2014). *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama),*. Jogjakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Leks&Co, T. P. (2017). *Hukum Real Estat (Bagian 1) Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun.* Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

M. Shafiyuddin, R. Suharto, Siti Malikhatum. (2016). Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen). *Diponegoro Law Journal, Vol. 5, No.3*.

Madura, J. (2007). *Pengantar Bisnis (Edisi 4)*. Jakarta: Selemba Empat.

Manna , A. (2022, Agustus). *Belum Kantongi SLF, DPRD Surabaya: Trans Icon Mall Jangan Nekat Beroperasi*. Dipetik Mei 10, 2023, dari Memorandum.co.id: https://memorandum.co.id/belum-kantongi-slf-dprd-surabaya-trans-icon-mall-jangan-nekat-beroperasi/

Maria, Landya , Imam Koeswahyono,dan Bambang Sugiri. (2017). "Rasio Legis Pasal 43 Undang-Undang Rasio Legis Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Terkait dengan Implementasinya. *Jurnal Masalah Masalah Hukum, Jilid 46 No. 4*.

Miru, A. (2007). *Hukum Perjanjian.* Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Muljadi, K. (2003). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Perumahan, K. P. (2022, Agustus Selasa). *Kementerian PUPR Dukung Perlindungan Konsumen Bidang Perumahan*. Dipetik Mei 5, 2023, dari Kemeneterian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Perumahan: https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-dukung-perlindungan-konsumen-bidang-perumahan

Priyatiningsih, K. (2019). Pengaruh Startegis Bisnis dan Kinerja Keuangan (Studi Kasus pada Perusahaan Properti di Bursa Efek Inodnesia). *Jurnal Politik Negeri Bandung (POLBAN), Vol. 10 No. 1*(Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar).

Raharja, I. F. (2014). Penegakan Hukum Sanksi Administrasi Terhadap Pelanggaran Perizinan. *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum, vol.7, no.2*.

Santoso, U. (2016). *Hukum Perumahan.* Jakarta: Kencana.

Sari, N. N. (2019). *Penguasaan, Pemilikan dan Pemanfaatan Satuan Rumah Susun*. Dipetik April 28, 2023, dari https://hukumproperti.com/penguasaan-pemilikan-dan-pemanfaatan-satuan-rumah-susun/

Simanjuntak, P. (2015). *Hukum Perdata.* Jakarta: Kencana.

Statistik, B. P. (2023). *Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribu Jiwa) 2021-2023*. Dipetik Juli 15, 2023, dari https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahantahun.html

Tempo, P. D. (2019). *Untung Rugi Hidup di Apartemen.* Jakarta: TEMPO Publishing.

Timur, B. P. (2022). *Ribuan Gedung di Surabaya Belum Memiliki Sertifikat Laik Fungsi*. Dipetik Mei 5, 2023, dari BPK Perwakilan Provinsi Jawa Timur: https://jatim.bpk.go.id/informasi-hukum/ribuan-gedung-di-surabaya-belum-miliki-sertifikat-laik-fungsi/

Undang-Undang Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman,*.

Wijaya, Andika & Wilda Peace Ananta. (2017). *Hukum Bisnis Properti di Indonesia.* Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indoensia.

Winanto. (2005). *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian Berdasarkan KUH Perdata.* Jakarta: Bina Cipta.

Yahman. (2014). *Karekteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual.* Jakarta: Kencana.

Zachman, N. (2020). Rumah Susun Komersial yang Komprehensif dengan Prinsif Pengelolaan yang Ideal yang Memberikan Perlindungan Hukum bagi Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. *Legalitas: Jurnal Hukum, Vol. 12 No. 1*.