



Akibat Hukum terhadap Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang Tidak Memenuhi Syarat Administratif (Studi Kasus Putusan No. 485/Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Sel)

Hubertus Shakti Bagaskara Oratmangun

Universitas Indonesia

Email: hubertussbo@gmail.com

Abstrak

Undang-undang rumah susun memperbolehkan pelaku pembangunan rumah susun melakukan pemasaran/penjualan sebelum proyek apartemen selesai di bangun. Maka pada tahun 2014 pelaku pembangunan rumah susun melakukan pemasaran dan promosi proyek pembangunan Apartemen 45 Antasari. Kegiatan pemasaran dan promosi tersebut dilakukan melalui/dengan cara penyebaran brosur dan penyelenggaraan *marketing event* di Hotel Mulia pada tanggal 14 November 2014. Dengan menaruh kepercayaan yang penuh serta harapan yang besar kepada pelaku pembangunan rumah susun yang mana kebetulan salah satu dari pelaku pembangunan rumah susun tersebut merupakan pelaku pembangunan rumah susun dalam hal pembangunan dan pengembangan *property* yang cukup terkemuka di Indonesia. Masyarakatpun kemudian memesan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari. Namun demikian, belakangan diketahui bahwa pengembangan dan pemasaran proyek Apartemen 45 Antasari sarat dengan berbagai pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku. Para pemesan menganggap kesalahan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan rumah susun cukup fatal dan merasa akan mendapatkan kerugian yang besar.

Kata Kunci: *Rumah susun, Apartemen, Hukum.*

Abstract

The condominium law allows flat construction actors to conduct marketing/sales before the apartment project is completed. So in 2014 the actors of the construction of flats carried out marketing and promotion of the 45 Antasari Apartment construction project. The marketing and promotion activities were carried out through/by distributing brochures and organizing a marketing event at Hotel Mulia on November 14, 2014. With full trust and high hopes for the perpetrators of the construction of flats, who happened to be one of the actors in the construction of the flats. construction of flats in terms of property development and development which is quite prominent in Indonesia. The community then ordered apartment units in the 45 Antasari Apartment project. However, it was later discovered that the development and marketing of the 45 Antasari Apartment project was fraught with various violations of applicable regulations. The buyers consider the mistakes made by the perpetrators of building flats to be fatal and feel that they will get a big loss.

Keywords: *Flats, Apartments, Law.*

PENDAHULUAN

Dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan pokok manusia yang dapat dijadikan salah satu nilai dasar dalam pembentukannya. Melihat pentingnya peran dari perumahan ini maka sudah sepatutnya perlu pembinaan dan pengembangan demi tercapainya peningkatan dari keberlangsungan hidup masyarakat Indonesia supaya terciptanya masyarakat yang mandiri dan produktif. Oleh karenanya,

rumah tidak semata-mata dijadikan sebagai sarana kebutuhan hidup saja, akan tetapi lebih dari pada itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. (Hutagalung, 2007)

Bagi bangsa Indonesia, rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang pada pokoknya menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Rumah adalah suatu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya (Indonesia, 2011). Oleh karenanya perencanaan dan perancangan rumah harus dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni yang mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah, serta bertujuan untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur. Namun fakta yang terjadi di lapangan masih banyak rakyat Indonesia yang belum dapat menikmati rumah yang layak, sehat, aman, dan serasi. (Wardiana, Purnomo, & Sunoko, 2019)

Kemudian, masalah dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman ini menurut Arie S. Hutagalung yaitu kebutuhan akan penyediaan tanah sebagai pusat kegiatan operasionalnya. Realitanya ketersediaan tanah dari hari ke hari semakin terbatas baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitasnya sedangkan di era globalisasi saat ini kegiatan pembangunan begitu cepat terutama di daerah-daerah perkotaan. (Hutagalung, 1999)

Dewasa ini dalam perkembangan pembangunan perumahan di Indonesia, terutama di kota-kota besar khususnya Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, mulai cenderung membangun perumahan dengan cara bertingkat atau vertikal. Hal tersebut dapat dimaklumi mengingat jumlah penduduk terus bertambah tetapi tanah atau lahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan tidak bertambah. Akhirnya pembangunan secara vertikal yakni rumah susun menjadi solusi untuk menjawab kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya semakin meningkat, pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk pemerataan dan bisa dijadikan jalan keluar bagi daerah kumuh untuk direlokasi supaya tercapainya pemukiman yang layak, sehat, aman, dan serasi. (Magatri & Sunarno, 2020)

Melihat kondisi perkembangan pembangunan rumah susun yang pesat sejak tahun 2000 hingga sekarang pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan pembangunan yang dapat dihuni bersama di dalam satu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun secara bertingkat atau vertikal. Pembangunan perumahan dengan cara demikian sesuai dengan kondisi lahan tanah yang terbatas ditengah pesatnya pertumbuhan penduduk masyarakat perkotaan yakni dengan mempergunakan sistem *condominium*. (Hutagalung, 1999)

Meskipun banyak istilah yang menggambarkan untuk hunian bertingkat, namun menurut Undang-undang Rumah Susun yang dimaksud dengan rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. (Indonesia, 2011)

Sama halnya dengan pembelian satuan unit tanah/rumah pada umumnya, dalam setiap kepemilikan satuan unit rumah susun itu sendiri akan melalui tahapan yang namanya perjanjian jual-beli atau sewa menyewa (Wafi & Suharto, 2016). Yang membedakan proses pembelian rumah susun

disini yang dilakukan oleh perseorangan maupun kelompok ialah bentuk kepemilikan/hak. Bukti kepemilikan yang akan dimiliki oleh perseorangan maupun kelompok untuk setiap pembelian satuan unit rumah susun yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). (Hartono, 2013)

Berbicara mengenai proses jual beli atau pemasaran rumah susun, perusahaan pengembang diberikan kesempatan untuk dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun tersebut dilaksanakan (Sari, 2019), namun dalam pemasaran melaksanakan pemasaran tersebut ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh perusahaan pengembang yaitu kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, dan jaminan atas pengembangan rumah susun dari lembaga penjamin. sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. (Yudhantaka, 2017)

Selain dalam Undang-undang rumah susun yang mengatur mengenai syarat administratif untuk para pengembang dalam memasarkan apartemen sebelum jadinya proyek tersebut, Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran Properti juga mengatur beberapa persyaratan administrasi perizinan yang harus dimiliki pengembang sebelum melakukan *Launching* pemasaran. Dalam Pasal 1 ayat (1) mengharuskan pengembang memenuhi persyaratan administratif antara lain:

1. Bukti pemilikan tanah/sertifikat hak atas tanah;
2. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);
3. Rekomendasi Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta tentang Kajian dan Rekayasa Lalu Lintas;
4. Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTLBB);
5. Bukti pengajuan permohonan ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai kebutuhan;
6. Gambar rancangan sudah melalui sidang konsultasi TPAK (Tim Penasehat Arsitektur Kota) dan sudah mendapat persetujuan atas gambar rancangan arsitektur yang telah lulus sidang TPAK.

Dalam praktik dilapangan cara tersebut dapat dikatakan para pembeli melakukan proses memesan atau melakukan *indent* untuk memperoleh satuan rumah susun dengan membayar sejumlah uang pengikat, sedangkan bangunan rumah susun atau apartemen belum ada secara fisik (Pawana, 2019). Tentu saja cara ini memungkinkan terjadinya risiko yang tinggi yang mungkin dialami oleh pembeli dalam hal perusahaan pengembang melakukan wanprestasi.

Dikarenakan Undang-undang rumah susun memperbolehkan pelaku pembangunan rumah susun melakukan pemasaran/penjualan sebelum proyek apartemen selesai di bangun. Maka pada tahun 2014 pelaku pembangunan rumah susun melakukan pemasaran dan promosi proyek pembangunan Apartemen 45 Antasari. Kegiatan pemasaran dan promosi tersebut dilakukan melalui/dengan cara penyebaran brosur dan penyelenggaraan *marketing event* di Hotel Mulia pada tanggal 14 November 2014. Dengan menaruh kepercayaan yang penuh serta harapan yang besar kepada pelaku pembangunan rumah susun yang mana kebetulan salah satu dari pelaku pembangunan rumah susun tersebut merupakan pelaku pembangunan rumah susun dalam hal pembangunan dan pengembangan *property* yang cukup terkemuka di Indonesia. Masyarakatpun kemudian memesan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari.

Namun demikian, belakangan diketahui bahwa pengembangan dan pemasaran proyek Apartemen 45 Antasari sarat dengan berbagai pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku. Para pemesan menganggap kesalahan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan rumah susun cukup fatal dan merasa akan mendapatkan kerugian yang besar.

METODE

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. "Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder" (Soekanto, 2007). Dalam penelitian hukum normatif, bahan pustaka berupa data sekunder. Selain itu, data sekunder bisa mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. (Soekanto, 2006)

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat mencakup norma atau kaedah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan bahkan yang tidak dikodifikasi, yurisprudensi, traktat, bahan hukum peninggalan dari masa Belanda (Soekanto & Mamudji, 2001). Adapapun bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini diantaranya:

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
2. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property*.

Bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan lain sebagainya (Soekanto & Mamudji, 2001). Seperti bahan bacaan yang ditulis oleh para ahli, buku-buku, penelusuran internet, artikel ilmiah, tesis, skripsi, dan makalah.

Bahan hukum tersier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya. (Soekanto, 2006)

Selanjutnya semua data yang diperoleh dianalisis dengan metode kualitatif deskriptif. Adapun metode kualitatif adalah metode untuk menyelidiki objek yang tidak dapat diukur dengan angka-angka atau ukuran lain yang bersifat eksak. Penelitian kualitatif juga bisa diartikan sebagai riset yang bersifat deskriptif. Jadi bahan-bahan hukum yang diperoleh lalu dikumpulkan dan dianalisis secara sistematis lalu dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari hasil analisa yang dilakukan ini diharapkan bisa menambah khasanah bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, dan untuk Hukum Administrasi Negara pada Khususnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus Posisi

Identitas para Penggugat dan Para Tergugat :

1. **Tuan ASM**, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3603230809820002, beralamat di The Icon, Cluster Eternity L7 No. 3, BSD City, RT.006/RW. 009, Kelurahan Sampora, Kecamatan Cisauk, Tangerang, Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I** ;
2. **Nyonya TYA**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3603234607850003, beralamat di The Icon, Cluster Eternity Blok L7 No. 3, BSD City, RT. 006/RW. 009, Kelurahan Sampora, Kecamatan Cisauk, Tangerang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II** :

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama M. Kenny Rizki Daeng Macallo, SH., Turangga Harlin, SH., LLM., dan Steven Suprantio, SH., MHum., Para Advokat dari Kantor Hukum Macalloharlin Advokat berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang masing-masing tertanggal 12 Juni 2018, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**.

MELAWAN :

1. **PT. PDS**, suatu perseroan terbatas yang diketahui beralamat di Jl. Pangeran Antasari No. 45, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **PT. CD Tbk.**, suatu perseroan terbatas yang diketahui beralamat di Cowell Tower (dahulu dikenal dengan nama Graha Atrium), Lantai 3 dan Lantai 6, di Jl. Senen Raya No. 135, Kel. Senen, Kec. Senen, Jakarta Pusat 10410, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.

TENTANG DUDUK PERKARA

Tergugat I adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang property. Yang juga merupakan anak perusahaan dari Tergugat II. Selanjutnya Tergugat II adalah suatu perusahaan terbuka yang bergerak dalam bidang jasa, pembangunan dan perdagangan terutama jasa pengelolaan gedung, pembangunan dan pengembangan perumahan, dan perdangan *Real Estate*.

Pada tahun 2014 Para Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah memasarkan proyek properti mereka berupa apartemen yang terletak di Jl. Pangeran Antasari No. 45, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, dengan nama "Apartemen 45 Antasari". Selanjutnya Para Tergugat mulai melakukan pemasaran dan promosi proyek Apartemen 45 Antasari secara besar-besaran. Kegiatan pemasaran dan promosi tersebut dilakukan melalui/dengan cara penyebaran brosur dan penyelenggaraan *marketing event* di Hotel Mulia pada tanggal 14 November 2014. Adapun target dari kegiatan pemasaran dan promosi proyek Apartemen 45 Antasari yang dilakukakn oleh Para Tergugat ialah masyarakat luas termasuk juga diantaranya Para Penggugat menjadi target dari kegiatan pemasaran dan promosi tersebut.

Dalam melakukan kegiatan pemasaran dan promosi Apartemen 45 Antasari, Para Tergugat senantiasa "membawa-membawa" dan menjual nama besar Tergugat II yang merupakan perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia. Hal tersebut dilakukan tentunya agar masyarakat menjadi lebih percaya terhadap prospek pengembangan proyek Apartemen 45 Antasari ke depannya. Bahkan dalam brosur dan surat-surat pesanan unit proyek Apartemen 45 Antasari juga termuat nama dan logo perusahaan Tergugat II.

Dengan menaruh kepercayaan serta harapan yang besar kepada Para Tergugat, terutama Tergugat II selaku perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia, Para Penggugat sebagai masyarakat kemudian memesan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari sebagaimana tertera dalam dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Surat Pesanan Unit No. 14111541537 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat I (unit apartemen no. B1820);
2. Surat Pesanan Unit No. 14111596525 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat I (unit apartemen no. B2106); dan
3. Surat Pesanan Unit No. 14111540534 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat II (unit apartemen no. B1819).

Namun, belakangan diketahui bahwa pengembangan dan pemasaran proyek Apartemen 45 Antasari sarat dengan pelanggaran berbagai aturan hukum yang berlaku, sehingga Para Penggugat selaku para pemesan jelas menjadi dirugikan.

Faktanya, ketika Para Tergugat mulai memasarkan dan menjual unit-unit Apartemen 45 Antasari kepada masyarakat luas (termasuk kepada Para Penggugat) pada sekitar tahun 2014, antara lain melalui acara peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diselenggarakan pada tanggal 14 November 2014 di Hoel Mulia, Jakarta, Para Tergugat tidak mempunyai domen-dokumen perizinan sebagaimana diharuskan oleh Pasal 1 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88

Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property*, yaitu antara lain:

1. Rekomendasi Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta tentang Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas,
2. Ketetapan Rencana Kota (KRK),
3. Rencana Tata Letak Bangunan (RTL),
4. Bukti pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan;
5. Kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL.

Fakta tersebut antara lain didasarkan pada kenyataan bahwa brosur-brosur proyek Apartemen 45 Antasari yang Para Tergugat sebarakan sama sekali tidak memuat informasi tentang kelima dokumen perizinan diatas.

Begitu pula dalam acara peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diselenggarakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta, Para Tergugat tidak memberikan informasi apapun mengenai kelima dokumen perizinan sebagaimana dimaksud di atas dan bahkan juga informasi mengenai bukti kepemilikan tanah serta Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) terkait proyek Apartemen 45 Antasari. Padahal, berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property*, informasi mengenai :

1. Bukti kepemilikan tanah/Sertifikat Hak Atas Tanah;
2. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);
3. Ketetapan Rencana Kota (KRK);
4. Rencana Tata Letak Bangunan (RTL);
5. Bukti pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
6. Kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL.

Harus dimuat di dalam brosur-brosur peluncuran (*launching*) dalam rangka pemasaran proyek properti.

Selain Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property* yang mengatur mengenai syarat administratif yang harus dipenuhi oleh pelaku pembangunan rumah susun dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun juga mengatur syarat administratif.

Faktanya, ketika Para Tergugat mulai memasarkan dan menjual unit-unit Apartemen 45 Antasari kepada masyarakat luas (termasuk kepada Para Penggugat) pada sekitar tahun 2014, antara lain melalui acara peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diselenggarakan pada tanggal 14 November 2014 di Hoel Mulia, Jakarta, Para Tergugat tidak mempunyai dokumen-dokumen administratif sebagaimana diharuskan oleh Pasal 28 *jo.* Pasal 42 ayat (2) *jo.* Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yaitu :

1. Surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah *in casu* Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
2. Dokumen-dokumen tentang status penguasaan/kepemilikan rumah susun yang telah disahkan oleh pemerintah daerah *in casu* Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
4. Jaminan atas pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari (*in casu* surat dukungan bank atau non-bank).

Fakta tersebut antara lain didasarkan pada kenyataan bahwa brosur-brosur proyek Apartemen 45 Antasari yang Tergugat sebarakan sama sekali tidak memuat informasi tentang keempat dokumen

administratif diatas. Begitu pula dalam acara peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diselenggarakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta, Para Tergugat tidak memberikan informasi apapun mengenai keempat dokumen administratif sebagaimana dimaksud. Bahkan setidaknya sampai bulan Oktober tahun 2016 (atau sekitar 2 tahun setelah Para Tergugat melakukan peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari), Para Tergugat masih juga belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari.

Selanjutnya dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property*, dikatakan bahwa:

“setiap pengembang yang akan meluncuran (launching) dalam rangka pemasaran property baik melalui media cetak, media elektronik maupun pameran harus memenuhi persyaratan administratif antara lain:

1. *Bukti pemilikan tanah/Sertifikat Hak Atas Tanah;*
2. *Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);*
3. *Rekomendasi Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta tentang Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas;*
4. *Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTL);*
5. *Bukti pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB) dan kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai kebutuhan;*
6. *Gambar rancangan sudah melalui siding konsultasi TPAK (Tim Penasehat Arsitektur Kota) dan sudah mendapat persetujuan atas gambar rancangan arsitektur yang telah lulus siding TPAK.”*

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat perizinan yang diajukan oleh Para Tergugat, ternyata pada saat peluncuran Apartemen 45 Antasari dilakukan oleh Para Tergugat pada tanggal 14 November 2014, perizinan yang dimiliki oleh Para Tergugat hanyalah terdiri dari:

1. Surat Gubernur DKI Jakarta No. 1444/1.711/534 tanggal 26 September 2012 tentang Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT), bukti T-1;
2. Peta Gambar Keterangan Rencana Kota (KRK) No.0515/GSB/JS/CL/11/2012, bukti T-3.a;
3. Surat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Provinsi DKI Jakarta No.119/Sekret/TABG-AP/X/2014, tertanggal 22 Oktober 2014, bukti T-6.

Sehingga jelas Para Tergugat telah melakukan pelanggaran atas ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property* tersebut di atas.

Menimbang, bahwa selain itu ternyata bukti P-5 yang berupa Surat undangan dari Para Tergugat kepada Para Penggugat untuk menghadiri acara peluncuran eksklusif proyek Apartemen 45 Antasari yang diadakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta, sehingga hal tersebut juga jelas-jelas telah melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property*, yang mensyaratkan bahwa dalam peluncuran (*launching*), sekurang-kurangnya harus memuat:

1. *Bukti kepemilikan tanah atau Sertifikat Kepemilikan Tanah;*
2. *Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);*
3. *Ketetapan Rencana Kota (KRK), dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTL);*
4. *Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB), dan kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai ketentuan.*

Menimbang, bahwa dengan demikian maka tidak terbukti dalil jawaban Para Tergugat pada posita angka 3 yang mendalilkan bahwa sebelum melakukan kegiatan pemasaran, Tergugat I telah terlebih dahulu mengurus dan memiliki sejumlah perizinan terkait. Sehingga dengan kelengkapan perizinan yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property*, karena ternyata banyak perizinan yang dimiliki oleh Para Tergugat baru terbit sesudah dilakukannya peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diadakan pada tanggal 14 November 2014 di hotel Mulia, Jakarta.

Menimbang, bahwa ternyata dalam bukti P-3 tersebut di atas, terbukti pula bahwa proses pembangunan Apartemen 45 Antasari baru mulai dibangun pada awal 2018, padahal sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dan diakui pula oleh Para Tergugat dalam jawaban perkara No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel (vide hal. 17 Putusan No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel) jadwal serah terima unit Apartemen 45 Antasari adalah pada bulan Oktober 2017 dengan *grace period* selama 6 (enam) bulan, sehingga seharusnya serah terima unit Apartemen 45 Antasari paling lambat sudah harus dilakukan pada bulan April 2018, sehingga dengan demikian maka bukti P-3 tersebut bersesuaian dengan bukti P-25 yang berupa foto kondisi lokasi proyek Apartemen 45 Antasari per September 2017 sebagaimana diunduh melalui Google Maps pada tanggal 22 Juni 2018, yang memperlihatkan tidak adanya pembangunan di atas lahan proyek Apartemen 45 Antasari tersebut.

Menimbang, bahwa pembangunan Apartemen 45 Angtasari yang baru dilakukan awal tahun 2018 pun ternyata tidaklah memiliki Izin Mendirikan Bangunan, karena Para Tergugat berdasarkan bukti T-16 yang berupa Izin Mendirikan Bangunan No. 12/8.1/31.74/-1.785.51/2016 yang dikeluarkan pada tanggal 18 Januari 2016, masa berlaku IMB tersebut hanya selama 2 (dua) tahun, sehingga ketika Penggugat I meminta keterangan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan bukti P-16 yang berupa Surat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta No. 7286/-1.752.13 tertanggal 15 Agustus 2018 perihal "Jawaban Klarifikasi", pihak Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tidak mencantumkan adanya Izin Mendirikan Bangunan yang masih berlaku yang dimiliki oleh Para Tergugat dalam membangun Apartemen 45 Antasari.

PEMBAHASAN

Bila dikaitkan dengan kasus posisi di atas, ditemukan fakta bahwa Para Tergugat telah melanggar ketentuan administratif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 *jo.* Pasal 42 ayat (2) *jo.* Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Pasal 1 ayat (1) *jo.* Pasal 2 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property* karena pada saat peluncuran Apartemen 45 Antasari dilakukan oleh Para Tergugat pada tanggal 14 November 2014, perizinan yang dimiliki oleh Para Tergugat hanyalah terdiri dari:

1. Surat Gubernur DKI Jakarta No. 1444/1.711/534 tanggal 26 September 2012 tentang Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT);
2. Peta Gambar Keterangan Rencana Kota (KRK) No.0515/GSB/ JS/CL/11/2012;
3. Surat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Provinsi DKI Jakarta No.119/Sekret/TABG-AP/X/2014, tertanggal 22 Oktober 2014.

Selanjutnya ditemukan juga bahwa Para Tergugat dalam proyek Apartemen 45 Antasari tidaklah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) karena berdasarkan fakta yang ada berupa Izin Mendirikan Bangunan No. 12/8.1/31.74/-1.785.51/2016 yang dikeluarkan pada tanggal 18 Januari

2016, masa berlaku IMB tersebut hanya selama 2 (dua) tahun, sehingga ketika Penggugat I meminta keterangan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan bukti P-16 yang berupa Surat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta No. 7286/-1.752.13 tertanggal 15 Agustus 2018 perihal "Jawaban Klarifikasi", pihak Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tidak mencantumkan adanya Izin Mendirikan Bangunan yang masih berlaku yang dimiliki oleh Para Tergugat dalam membangun Apartemen 45 Antasari. Akibat dari hukum dari Para Tergugat selaku pelaku pembangunan rumah susun yang melanggar syarat administratif oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam persidangan terbukti telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata (Kamagi, 2018).

Maka dalam hal ini penulis setuju dengan keputusan dari Majelis Hakim yang telah menyatakan bersalah terhadap Para Tergugat dalam Perkara No. 485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang dalam amar putusannya telah membatalkan atau menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap dokumen-dokumen:

1. Surat Pesanan Unit No. 14111541537 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat I (unit apartemen no. B1820);
2. Surat Pesanan Unit No. 14111596525 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat I (unit apartemen no. B2106); dan
3. Surat Pesanan Unit No. 14111540534 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat II (unit apartemen no. B1819).

Setelah pembuktian telah dilakukan dan putusan dari Majelis Hakim telah penulis uraikan yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat tidak memenuhi syarat administratif sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang telah mengatur mengenai syarat administratif apa saja yang harus di penuhi oleh para pelaku pembangunan rumah susun sebelum para pelaku pembangunan rumah susun melakukan pemasaran proyeknya. Berikut penulis kutip ketentuan-ketentuan terkait.

1. Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
"Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi :
 - a. Status hak atas tanah; dan
 - b. Izi mendirikan bangunan (IMB)."
2. Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
"Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. Kepastian peruntukan ruang;
 - b. Kepastian hak atas tanah;
 - c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin."
3. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
"Huruf a
Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah.
Huruf b

Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah.

Huruf c

Kepastian status kepemilikan antara SHM sarusun atau SKGB sarusun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah.

Huruf d

Izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui IMB.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “jaminan atas pembangunan rumah susun” dapat berupa surat dukungan dari bank atau nonbank.”

Untuk para pelaku pembangunan rumah susun yang akan melakukan penjualan atau pemasaran proyeknya selain syarat administratif yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (Kerti, 2018), lebih lanjut lagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property* juga mengatur ketentuan administratif yang harus di penuhi oleh pelaku pembangunan rumah susun.

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran *Property* dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (2). Berikut penulis kutip isi isi dari Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (2).

4. Pasal 1 ayat (1)

*“(1) Setiap pengembang yang akan meluncurkan (*launching*) dalam rangka pemasaran *property* baik melalui media cetak, media elektronik maupun pameran harus memenuhi persyaratan administrasi perizinan antara lain :*

- a. Bukti pemilikan tanah/Sertifikat Hak Atas Tanah;*
- b. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);*
- c. Rekomendasi Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta tentang Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas;*
- d. Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTLBB);*
- e. Bukti pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB) dan kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai kebutuhan;*
- f. Gambar rancangan sudah melalui siding konsultasi TPAK (Tim Penasehat Arsitektur Kota) dan sudah mendapat persetujuan atas gambar rancangan arsitektur yang telah lulus siding TPAK.”*

5. Pasal 2 ayat (2)

*“(2) Informasi dalam peluncuran (*launching* sekrung-kurangnya harus memuat:*

- a. Bukti kepemilikan tanah atau Sertifikat Kepemilikan Tanah;*
- b. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);*
- c. Ketetapan Rencana Kota (KRK), dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTLBB);*
- d. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB), dan kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai ketentuan.”*

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dan dianalisis sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka penulis menarik kesimpulan yaitu:

1. Akibat hukum terhadap perbuatan Para Tergugat selaku pelaku pembangunan rumah susun dinyatakan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Karena Para Tergugat melanggar ketentuan administratif sebagaimana diatur dalam dalam Pasal 28 *jo.* Pasal 42 ayat (2) *jo.* Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 Tentang Peluncuran (*Launching*).
2. Putusan Perkara No. 485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Karena putusan yang Majelis Hakim dijatuhkan kepada Para Tergugat yaitu menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena semua unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum telah terbukti dari fakta-fakta yang terungkap di muka persidangan

DAFTAR PUSTAKA

- Hartono, Andy. (2013). Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. *Jurnal Rechtsens*, 2(1), 1–11.
- Hutagalung, Arie S. (1999). Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi. *Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia*.
- Hutagalung, Arie S. (2007). Kondominium Dan Permasalahannya edisi revisi. *Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia*.
- Indonesia, Undang Undang Republik. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Number.
- Kamagi, Gita Anggreina. (2018). Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya. *Lex Privatum*, 6(5).
- Kerti, N. G. N. Renti Maharaini. (2018). Implementasi Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 15.
- Magatri, Alia Laksmi Dyah, & Sunarno, Sunarno. (2020). Pelaksanaan Ketentuan Dan Penyelesaian Hambatan Pada Pembangunan Apartemen. *Media of Law and Sharia*, 2(1), 20–29.
- Pawana, Sekhar Chandra. (2019). Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Sebagai Sebuah Panjer. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 7–14.
- Sari, Indah Permata. (2019). Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun Yang Menggunakan Sistem Pre Project Selling. *Jurist-Diction*, 2(3), 933–948.
- Soekanto, Soerjono. (2006). *Pengantar penelitian hukum*. Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soekanto, Soerjono. (2007). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*.
- Soekanto, Soerjono, & Mamudji, Sri. (2001). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Edisi 1, Cet. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada*.
- Wafi, M. Shafiyuddin, & Suharto, R. (2016). Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi Di Star Apartemen). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1–13.
- Wardiana, Indra Yuda, Purnomo, Agus Heru, & Sunoko, Kahar. (2019). Penerapan Prinsip Arsitektur Berkelanjutan Untuk Mensejahterakan Penghuni Pada Rumah Susun Pondok Boro di Surakarta. *Senthong*, 2(2).
- Yudhantaka, Lintang. (2017). Keabsahan kontrak jual beli rumah susun dengan sistem pre project selling. *Yuridika*, 32(1), 84–104.