

**AKIBAT HUKUM LUAS UNIT BANGUNAN APARTEMEN PADA SHMRS
BERBEDA DENGAN SURAT PEMESANAN DAN PPJB (STUDI PUTUSAN
NOMOR 161/PDT.G/2016/PN.BGR)**

Oleh :

TRI ADHI DARMA, ALI ABDULLAH

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

-

ABSTRAK

Menurut Salim H.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Salah satu perjanjian dengan nilai barang yang besar adalah jual beli apartemen. Jual Beli (PPJB dan AJB) apartemen tersebut, dikarenakan termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, maka terkait keabsahan PPJB dan AJB apartemen tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat perjanjian sah dan mengikat para pihak, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Berdasarkan Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr menjelaskan secara singkat mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Pemesanan, PPJB dan AJB Unit Satuan Rumah Susun yang dikenal dengan nama Bogor Valley Residence. Tergugat secara sepihak melakukan perubahan luas Apartemen yang semula 45 m² (empat puluh lima meter persegi) menjadi 52 m² (lima puluh dua meter persegi), sehingga terdapat penambahan luas bangunan Apartemen seluas 7 m² (tujuh meter persegi) dan penambahan pembayaran serta apabila tidak bersedia maka Tergugat akan membatalkan perjanjian pemesanan Unit Satuan Rumah Susun.

Kata Kunci : Jual Beli, Perjanjian, Hubungan Hukum.

ABSTRACT

According to Salim H.S., a sale and purchase agreement is an agreement made between the seller and the buyer. In the agreement, the seller is obliged to hand over the object of sale and purchase to the buyer and is entitled to receive the price and the buyer is obliged to pay the price and is entitled to receive the object. One agreement with a large value of goods is the sale and purchase of apartments. The sale and purchase (PPJB and AJB) of the apartment, because it is included in the legal scope of the agreement, related to the validity of the PPJB and AJB apartments subject to the provisions of Article 1320 of the Civil Code regarding the terms of a valid agreement and binding on the parties, namely agreeing that those who bind themselves, the ability to make an agreement. based on Decision Number 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr explains briefly the legal relationship between the Plaintiff and the Defendant based on the Ordering Agreement, PPJB and AJB Flats Units known as Bogor Valley Residence. The Defendant unilaterally changed the apartment area which was originally 45 m² (forty five square meters) to 52 m² (fifty two square meters), so that there was an increase in the apartment building area of 7 m² (seven square meters) and additional payments and if not willing then the Defendant will cancel the agreement to order the Flats Unit.

Keywords : *Buy and Sell, Agreement, Legal Relationship.*

A. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sosial, setiap manusia memerlukan untuk memenuhi segala kebutuhannya. Untuk memenuhi kebutuhan, satu sama lain melakukan jual beli. Pada umumnya, jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan nilai barang yang sangat besar dapat dilakukan dengan suatu perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹

Menurut Salim H.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.² Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, Jakarta, 1987), hlm. 1.

² Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.

menerima objek tersebut.³ Salah satu perjanjian dengan nilai barang yang besar adalah jual beli apartemen.

Apartemen saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal. Di samping itu, pembangunan apartemen bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas terbatas. Pembangunan apartemen yang memakan biaya cukup besar. Meskipun apartemen merupakan bangunan mewah, tetapi kehadirannya cukup banyak diminati oleh berbagai kalangan. Terutama bagi kalangan menengah keatas, yang memilih apartemen sebagai rumah kedua mereka, yang dimana kepemilikannya dapat dilakukan dengan jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar.⁴

Sebelum membeli apartemen, calon pembeli biasanya mencari berbagai informasi mengenai apartemen, mulai dari harga, prosedur pembayaran, tanggung jawab calon pembeli dan penjual dan sebagainya. Hal ini karena nilai barang suatu apartemen umumnya sangat mahal sehingga calon pembeli tidak ingin kecewa dan mengharapkan biaya dikeluarkan nilainya sebanding dengan produk yang akan dibayarkan bahkan menguntungkan dari segi investasi, serta dapat memberikan keamanan dan kenyamanan sesuai yang diharapkan. Dengan informasi yang jelas maka calon pembeli dapat mengambil keputusan dalam pembelian apartemen.

Dalam kegiatan jual beli apartemen biasanya dilakukan melalui perjanjian Pemesanan yaitu perjanjian dibawah tangan yang lahir pada praktik transaksi jual beli satuan rumah susun, khususnya untuk rumah susun komersial yang dibangun pegembang. Kemudian dilanjutkan dengan melakukan Pengikatan Perjanjian Jual

³ *Ibid.*

⁴Anita Rachmawati, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apartemen di Kota Surabaya* Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, 2012.

Beli (PPJB) dibuat di hadapan Notaris yang kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual Beli (PPJB dan AJB) apartemen tersebut, dikarenakan termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, maka terkait keabsahan PPJB dan AJB apartemen tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat perjanjian sah dan mengikat para pihak, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dianggap sah dan mengikat para pihak. Terlanggarnya salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan cacat dalam perjanjian, sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.⁵

1. Dalam perjanjian jual beli apartemen juga terdapat hak yang dapat dimiliki oleh pembeli. Hak Apartemen yaitu sebagian dalam barang-barang yang bertalian dengan pemisahan itu, bahwa wewenang itu meliputi penggunaan/pemakaian khusus atas bagian-bagian tertentu dari bangunan itu yang menurut pengaturan (rencana) pembangunannya diperuntukkan demikian atau akan dipergunakan terpisah sama sekali.⁶ Hak-Hak Atas Bangunan Apartemen sebagaimana yang dimaksud yaitu:⁷ Hak kepemilikan perorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah,
2. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun,
3. Hak bersama atas benda-benda,
4. Hak bersama atas tanah.

Sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merumuskan bahwa bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah tidak untuk pemakaian bersama

⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 30.

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 188.

⁷ *Ibid.*, hlm. 276.

dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.⁸ Sedangkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mendefinisikan bahwa benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.⁹

Dalam suatu perjanjian jual beli, ada kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak sesuai dengan asas dan syarat perjanjian sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian jual beli seperti sengketa aktualisasi luas unit bangunan apartemen antara Pengembang Apartemen dengan Pembeli Apartemen terkait aktualisasi luas unit apartemen yang ditawarkan dan disepakati pada saat pembuatan PPJB berbeda dengan luas apartemen pada pembuatan AJB dan di sertipikat kepemilikan apartemen,

Fakta hukum dalam penelitian tesis ini, berdasarkan Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr menjelaskan secara singkat mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Pemesanan, PPJB dan AJB Unit Satuan Rumah Susun yang dikenal dengan nama Bogor Valley Residence. Tergugat secara sepihak melakukan perubahan luas Apartemen yang semula 45 m² (empat puluh lima meter persegi) menjadi 52 m² (lima puluh dua meter persegi), sehingga terdapat penambahan luas bangunan Apartemen seluas 7 m² (tujuh meter persegi) dan penambahan pembayaran serta apabila tidak bersedia maka Tergugat akan membatalkan perjanjian pemesanan Unit Satuan Rumah Susun. Selanjutnya diketahui berdasarkan sertipikat Nomor S499 dan Surat PBB Nomor 32.71.060.003.029-0498.0, luas unit yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat ternyata hanya seluas 42.96 M2 (empat puluh dua koma sembilan puluh enam meter persegi). Terhadap hal ini, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, Pasal 1 angka 5.

⁹ *Ibid.*, Pasal 1 angka 6.

dan ganti kerugian ke Pengadilan Bogor. Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Dalam putusan pengadilan tersebut di atas, menjelaskan bahwa menolak gugatan ganti kerugian pihak pembeli Satuan Rumah Susun yang dikenal dengan nama Bogor Valley Residence. Akan tetapi, fakta hukum lainnya yang sama dengan gugatan ganti kerugian oleh pihak pembeli apartemen berdasarkan Putusan Nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang mengabulkan ganti kerugian secara tunai terkait aktualisasi luas bangunan apartemen yang tidak sesuai dalam perjanjian pemesanan dan PPJB (berkurang dari luas disepakati di awal).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, terdapat permasalahan hukum untuk diteliti terkait Putusan Majelis Hakim (PN Jak-Sel) yang menyatakan Pengembang (developer) Apartemen telah melakukan wanprestasi dan mengganti kerugian tentang luas unit apartemen kepada Penggugat (pembeli apartemen). Sedangkan pada putusan Majelis Hakim (PN Bogor) menolak gugatan Penggugat (pembeli apartemen). Sehingga, penulis tertarik melakukan penelitian tesis dengan judul **“AKIBAT HUKUM LUAS UNIT BANGUNAN APARTEMEN BERBEDA PADA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN (SHMRS) DENGAN SURAT PEMESANAN DAN PPJB (STUDI PUTUSAN NOMOR 161/PDT.G/2016/PN.BGR).”**

B. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹⁰ Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan yang terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1985), hlm. 1.

mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidakbenaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada.¹¹

Metodologi merupakan sesuatu yang sangat penting dalam kehidupan ini ketika ingin mencapai sesuatu yang dicita-citakan. Sebagaimana pengertian metodologi yang terdapat dalam kamus besar bahasa Indonesia yaitu “Cara yang teratur yang digunakan untuk melaksanakan suatu pekerjaan agar tercapai sesuatu dengan yang dikehendaki, atau cara kerja yang bersistem untuk memudahkan pelaksanaan suatu kegiatan guna mencapai tujuan yang ditentukan.”. Sedangkan pengertian metodologi menurut Partanto dan Al Barry adalah “cara yang teratur dan sistematis untuk mendapatkan sesuatu yang diinginkan.”¹²

Penelitian merupakan suatu kegiatan untuk mencari data sebagaimana yang diungkapkan Sudikan, metode yaitu “salah satu kegiatan rangkaian ilmiah baik untuk keperluan mengumpulkan data ataupun untuk menarik kesimpulan dari gejala-gejala tertentu.” Metodologi penelitian memiliki fungsi yang signifikan dalam mencari informasi/data yang dibutuhkan untuk memecahkan berbagai masalah yang bertujuan memberikan solusi atas masalah tersebut, sebagaimana pendapat Soehartono “metode penelitian adalah cara atau strategi menyeluruh untuk menemukan atau memperoleh data yang diperlukan.”¹³

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian tesis ini adalah normatif-empiris.¹⁴ Empiris yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan data primer sebagai data pelengkap. Penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum dengan menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang

¹¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm. 6.

¹² A Pius Partanto, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: CV Arkola, 1994), hlm. 461.

¹³ Arikunto, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Reneka Cipta, 2002) hlm. 136.

¹⁴ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 118.

berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan permasalahan luas unit bangunan apartemen yang berkurang sehingga merugikan pembeli apartemen dalam surat pemesanan dan PPJB.

Dengan kata lain pendekatan normatif-empiris ini berkonsep hukum tentang hukum positif dalam sistem perundang-undangan nasional, di mana penelitian hukum yang digunakan dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian di lapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah.¹⁵

2. Jenis Data

Data merupakan keterangan-keterangan tentang suatu hal, baik berupa sesuatu yang diketahui, atau yang dianggap, atau anggapan, atau suatu fakta yang digambarkan lewat angka, simbol, kode, dan lain-lain. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data sekunder, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang berbentuk tulisan. Data skunder merupakan hasil pengumpulan oleh orang lain dengan maksud tersendiri dan mempunyai kategori atau klasifikasi menurut keperluan orang lain tersebut.¹⁶

3. Teknik Pengumpulan Data

Cara perolehan data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari subjek penelitian. Sebagaimana yang dikatakan Azwar “data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subjek penelitiannya yang biasanya berupa dokumen atau laporan.”¹⁷ Sementara itu Suryabrata menyebutkan bahwa

¹⁵Rony Hanitijo Soemitra, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 52

¹⁶Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2012), hlm. 143.

¹⁷*Ibid.*, hlm. 98.

“data sekunder biasanya berupa dokumen seperti data mengenai demografis.”¹⁸

Dalam penelitian ini, data sekunder yang digunakan, yaitu:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang merupakan data normatif yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, antara lain:
 - 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
 - 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer);
 - 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
 - 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
 - 5) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun;
 - 6) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah;
 - 7) Putusan Nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel;
 - 8) Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memberi penjelasan atas bahan hukum primer, berupa buku-buku ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang diteliti. Bahan hukum sekunder yang digunakan, antara lain:
 - 1) Achmad Ali judul buku *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*
 - 2) Adrian Sutedi judul buku *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*.
 - 3) Az Nasution judul buku *Konsumen dan Hukum: Tinjauan Sosial, Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia*.

¹⁸ Sumadi Suryabroto, *Proses Belajar Mengajar di Perguruan Tinggi*, (Yogyakarta: Andi Offset 1983), hlm. 85.

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.

C. HASIL PENELITIAN

Berdasarkan uraian fakta hukum mengenai perbuatan hukum jual beli apartemen yang dimulai dari tahap pemesanan, pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) sampai dengan lunas kemudian dilanjutkan dengan melunasi kewajiban pembayaran terkait penandatanganan Akta Jual beli yakni biaya Notaris, biaya AJB, Proses balik nama dan Pemecahan Sertipikat selanjutnya pihak pengembang memperlihatkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (a/n pengembang) pada saat akan melakukan penandatanganan akta jual beli, akan tetapi pihak pembeli tidak jadi melakukan penandatanganan akta jual beli dikarenakan luas unit bangunan apartemen yang tertulis pada sertipikat hak milik atas satuan rumah susun berbeda dengan luas unit bangunan apartemen pada Surat Pemesanan dan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB).

Terhadap hal ini, pihak Erison (Pembeli apartemen/Penggugat) telah dirugikan dan mengajukan gugatan wanprestasi dalam perbuatan jual beli apartemen yang luas unit bangunan apartemen yang berbeda ke Pengadilan Negeri dengan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr (objek penelitian dalam tesis penulis). Diketahui bahwa sebelumnya, pihak Erison (Pembeli apartemen/Penggugat) pernah mengajukan gugatan dengan objek, subjek dan alasan gugatan yang sama dengan perkara Nomor 30/Pdt.G/2015/PN.Bgr dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Hal ini, merupakan salah satu pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara No. 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr dan akhirnya Majelis Hakim menyatakan gugatan wanprestasi yang diajukan Erison (Pembeli apartemen/Penggugat) ditolak seluruhnya.

Penelitian tesis ini, tidak menganalisa mengenai putusan Majelis Hakim yang menyatakan gugatan Erison (Pembeli apartemen/Penggugat) adalah

***nebis in idem*, tetapi lebih kepada keabsahan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara PT Binakarya Citra Buana (Developer/Tergugat) dengan Erison (Pembeli apartemen/Penggugat) terkait luas unit bangunan apartemen berbeda sebagai objek jual beli.**

Pendapat penulis, bahwa akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) terkait luas unit bangunan apartemen berbeda pada Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMRS) tidak sah, berdasarkan konsep perjanjian yaitu mengenai “hal tertentu/objek jual beli” salah satu syarat sahnya perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota.

Mengenai hal tertentu merupakan prestasi yaitu sesuatu yang harus dipenuhi oleh debitur kepada kreditur. Prestasi dalam hukum perdata selalu berupa benda atau barang yang dapat dimiliki dan dinikmati orang karena memberikan manfaat atau mendatangkan keuntungan secara halal bagi yang pemiliknya.¹⁹ Barang yang dapat dijadikan sebagai objek perjanjian hanya barang yang dapat diperdagangkan saja, walaupun barang tersebut tidak tertentu akan tetapi dapat ditentukan atau dihitung.²⁰ Objek perjanjian juga dapat berupa barang yang baru akan ada di kemudian hari tetapi bukan merupakan bagian warisan yang belum terbuka sebagaimana diatur dalam Pasal 1334 KUHPerdota. Sehingga dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah tidak sah apabila objek perjanjian tersebut tidak tertentu, yaitu jenis dan jumlahnya tidak tentu.

Sebagaimana uraian mengenai hal tertentu tersebut di atas yang menegaskan bahwa apabila objek perjanjian tersebut tidak tertentu atau tidak jelas (bentuk atau jumlah) maka perjanjian tersebut tidak sah. Apabila dikaitkan dengan fakta hukum jual beli Unit Satuan Rumah Susun yang dikenal dengan nama Bogor Valley Condotel, yang terletak di Jalan Raya Soleh Iskandar Nomor 5, Kedung

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 20110, hlm. 235.

²⁰ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 35.

Badak Bogor antara PT Binakarya Citra Buana (Developer) dengan Erison (Pembeli apartemen), berakhir dengan sengketa di Pengadilan Negeri Bogor.

Diketahui dalam melakukan penjualan unit apartemen Bogor Vallley Condotel dari tahap pemesanan sampai dengan pengikatan perjanjian jual beli (PPJB), pihak PT Binakarya Citra Buana (Developer) telah menetapkan luas unit bangunan apartemen yang dijual seluas 52 m² (lima puluh dua meter persegi) dengan harga unit apartemen sebesar Rp. 322.926.829,- (tiga ratus duapuluh dua juta sembilan ratus duapuluh enam ribu delapanratus dua puluh sembilan rupiah), yang telah disepakati bersama di hadapan pihak Notaris sebagaimana akta PPJB dibuat.

Ketentuan hal tertentu mengenai pemenuhan kewajiban PT Binakarya Citra Buana (*Developer*) menyediakan unit apartemen dengan luas 52 m² (lima puluh dua meter persegi) dan kewajiban Erison (Pembeli apartemen) membayar dengan harga sebesar Rp. 322.926.829,- (tiga ratus duapuluh dua juta sembilan ratus duapuluh enam ribu delapanratus dua puluh sembilan rupiah) merupakan kepastian hukum bagi para pihak dalam menjalankan prestasinya masing-masing dalam PPJB. Faktanya, Erison (Pembeli apartemen) mengetahui berdasarkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (*a/n* pengembang) dan pada akta jual beli yang akan ditandatangani bahwa luas unit bangunan apartemen yang telah disepakati pada pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) lunas berbeda (hanya seluas 42.96 m² (empat puluh dua koma sembilan puluh enam meter persegi) yang tentu saja jauh lebih kecil daripada luas unit yang dijanjikan yaitu seluas 52 m²). Namun, Pihak PT Binakarya Citra Buana (*developer*) melalui karyawannya menyatakan penafsiran luas unit real/aktual berbeda dengan luas unit semigross yang tercantum di PPJB.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, “hal tertentu” yang merupakan luas unit bangunan apartemen sebagaimana telah disepakati dalam pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) lunas tidak jelas luasnya dengan faktanya, sehingga “hal

tertentu” sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi. Sehingga menurut penulis, Surat Pemesanan dan PPJB lunas tersebut tidak sah dan tidak mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Penjelasan penulis yang menyatakan PPJB apartemen tersebut tidak sah, merupakan pandangan penulis yang tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri yang menyelesaikan sengketa antara pihak pengembang apartemen (*developer*) dengan pihak pembeli apartemen. Dimana, berdasarkan Putusan No. 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Majelis Hakim menyatakan gugatan pihak pembeli apartemen *nebis in idem* bahwa sebelumnya telah pernah diajukan gugatan objek, subjek dan alasan gugatan yang sama berdasarkan Putusan No. 30/Pdt.G/2015/PN.Bgr (dalam perkara ini, Majelis Hakim menolak gugatan pihak pembeli apartemen).

Menurut penulis, diperlukan adanya konsep perlindungan hukum bagi para pembeli apartemen khususnya perkara pada penelitian ini dikarenakan mengalami kerugian materiil sebagaimana pembayaran unit apartemen yang dibeli berdasarkan PPJB lunas sebesar Rp. 322.926.829,- (tiga ratus duapuluh dua juta sembilan ratus duapuluh enam ribu delapanratus dua puluh sembilan rupiah) seharusnya untuk luas unit bangunan apartemen yang telah disepakati yaitu 52 m² (lima puluh dua meter persegi), tetapi aktualisasinya pada sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (a/n pengembang) dan akta jual beli (AJB) yang akan ditandatangani berkurang menjadi 42.96 m² (empat puluh dua koma sembilan puluh enam meter persegi) yang tentu saja jauh lebih kecil daripada luas unit yang dijanjikan yaitu seluas 52 m²). Menurut penulis, Majelis Hakim pada 161/Pdt.G/2016/ PN.Bgr dapat menggunakan pertimbangan hukum berdasarkan Putusan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel (yurisprudensi), untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak Erison (pembeli apartemen) Bogor Vallley Condotel dalam perbuatan jual beli unit apartemen yang mengalami kerugian secara materiil.

Selain itu, **untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli apartemen yang telah dirugikan terkait luas unit bangunan apartemen yang berbeda tersebut menggunakan penyelesaian hukum antara konsumen (pembeli apartemen) dan pelaku usaha (pengembang apartemen) dengan aturan yang digunakan yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.** Ruang lingkup perlindungan konsumen yang terdiri dari 2 (dua) aspek tersebut, yaitu:

- a. Perlindungan terhadap kemungkinan diserahkan kepada konsumen barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati atau melanggar ketentuan undang-undang. Dalam kaitan ini, termasuk persoalan-persoalan mengenai penggunaan bahan baku, proses produksi, proses distribusi, desain produk dan sebagainya, apakah telah sesuai dengan standar sehubungan dengan keamanan dan keselamatan konsumen, tetapi juga persoalan tentang bagaimana konsumen mendapatkan penggantian jika timbul kerugian karena pemakaian atau mengkonsumsi produk yang tidak sesuai;
- b. Perlindungan terhadap diberlakukannya kepada konsumen syarat-syarat yang tidak adil. Dalam kaitan ini, termasuk persoalan-persoalan promosi dan periklanan, standar kontrak, harga, layanan purna jual dan sebagainya.

Berdasarkan uraian dan putusan perkara gugatan wanprestasi oleh pihak pembeli unit apartemen sebagai konsumen, agar memberikan perlindungan hukum bagi pihak pembeli apartemen maka terhadap perjanjian pendahuluan jual beli apartemen memperhatikan,

- a. Hak dan kewajiban para pihak, dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan terhadap konsumen dengan adanya ketentuan yang mengatur tentang apa saja hak-hak sebagai konsumen berikut dengan kewajibannya, sebagaimana diatur

dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- b. Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha yang diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen untuk melindungi konsumen dari pelaku usaha yang beritikad buruk.
- c. Tanggung jawab

Dalam hal melindungi konsumen dari perbuatan pelaku usaha yang melanggar hak-hak konsumen yang berisi tentang tanggung jawab sebagai pelaku usaha. Secara umum tuntutan ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen sebagai akibat penggunaan produk, baik yang berupa kerugian materi, fisik, maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu ganti rugi yang berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang berdasarkan perbuatan melanggar hukum.

Ganti rugi yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak dipenuhinya kewajiban utama atau kewajiban tambahan yang berupa kewajiban atas prestasi utama atau kewajiban jaminan atau garansi dalam perjanjian. Bentuk-bentuk wanprestasi ini dapat terjadi apabila tidak memenuhi prestasi sama sekali, terlambat dalam memenuhi prestasi, dan berprestasi tidak sebagaimana mestinya. Sedangkan tuntutan berdasarkan perbuatan melanggar hukum berbeda dengan tuntutan ganti rugi yang didasarkan pada perikatan yang lahir dari perjanjian (karena terjadinya wanprestasi) dan akibat dari pelanggaran terhadap larangan undang-undang. Untuk dapat menuntut ganti rugi, maka kerugian tersebut harus merupakan akibat dari perbuatan melanggar hukum.

Hal ini berarti bahwa, untuk dapat menuntut ganti kerugian harus dipenuhi unsur-unsur seperti adanya perbuatan melanggar hukum, adanya

kerugian, adanya hubungan klausualitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian, dan adanya kesalahan.

Dalam hal perlindungan konsumen, apabila terjadi suatu sengketa, terdapat dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

- a. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan Peradilan Umum.
- b. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui peradilan umum di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- c. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang.
- d. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak.

Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam pasal di atas, tidak menutup kemungkinan untuk menggunakan penyelesaian damai oleh kedua belah pihak yang bersengketa antara pelaku usaha dengan konsumen tanpa melalui pengadilan atau BPSK dan tidak bertentangan dengan undang-undang ini.

D. KESIMPULAN

Kesimpulan dalam tesis ini, yaitu:

1. Keabsahan akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) terkait luas unit bangunan apartemen berbeda pada Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah

Susun (SHMRS) berdasarkan Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr adalah sah berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim bahwa luas unit bangunan apartemen terdapat perbedaan dikarenakan kebijakan pengembang apartemen dengan perhitungan semigross area yaitu adanya luas area bersama yang dikurangi dari luas unit bangunan apartemen untuk digunakan bersama bagi pemilik apartemen lainnya. Penulis, tidak sependapat dikarenakan dalam melakukan jual beli apartemen menggunakan konsep perjanjian dengan salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu objek jual beli apartemen belum jelas hitungan luas unit bangunannya dan Pihak Pengembang apartemen tidak memberikan informasi yang jelas dan jujur kepada pembeli apartemen dimulai dari tahap pemesanan sampai dengan PPJB telah lunas.

2. Perlindungan hukum bagi pembeli apartemen terkait luas unit bangunan apartemen berbeda berdasarkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMRS) berdasarkan Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr sebagaimana konsep perlindungan secara preventif untuk mencegah agar tidak menimbulkan sengketa dengan cara memberikan informasi yang sejelas-jelasnya atas luas unit bangunan apartemen kepada pembeli apartemen sebelum dilakukan pemesanan dan PPJB dan masyarakat sebagai calon pembeli apartemen agar bersikap lebih hati-hati dengan menanyakan sedetail-detailnya tentang unit bangunan apartemen. Sedangkan konsep perlindungan secara represif menjelaskan bahwa pihak pembeli apartemen tidak mendapatkan perlindungan hukum dari Putusan Majelis Hakim yang menolak gugatan pembeli apartemen seluruhnya. Seharusnya, Majelis Hakim mempertimbangkan adanya yurisprudensi terkait putusan yang memutus perkara dan gugatan yang sama sebagaimana Putusan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel yang mengabulkan ganti rugi akibat luas unit bangunan apartemen yang berbeda kepada pembeli apartemen. Selain itu, melakukan upaya penyelesaian hukum antara konsumen (pembeli apartemen) dan pelaku usaha (pengembang apartemen) dengan aturan

yang digunakan yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang
Perlindungan Konsumen

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, Jakarta, 1987), hlm. 1.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 30.
- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 188.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1985), hlm. 1.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm. 6
- A Pius Partanto, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: CV Arkola, 1994), hlm. 461.
- Arikunto, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Reneka Cipta, 2002) hlm. 136.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 118.
- Rony Hanitijo Soemitra, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 52
- Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2012), hlm. 143.
- Sumadi Suryabroto, *Proses Belajar Mengajar di Perguruan Tinggi*, (Yogyakarta: Andi Offset 1983), hlm. 85.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 235.
- H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 35.

2. Tesis

- Anita Rachmawati, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apartemen di Kota Surabaya Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, 2012.

3. Peraturan Perundang-Undangan

- _____, Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, Pasal 1 angka 5.