

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI APARTEMEN YANG MASIH DALAM
TARAF PEMBANGUNAN**

ABSTRAK SKRIPSI



OLEH

LAZUAR OMAR FARIZALDI

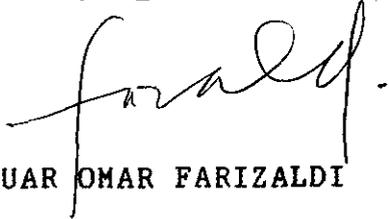
NRP 2880088

NIRM 88.7.004.12021.06050

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA
SURABAYA
1994**

Surabaya, Mei 1984

Mahasiswa yang bersangkutan



LAZUAR OMAR FARIZALDI

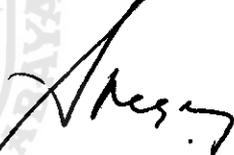
Mengetahui

Dekan



Daniel Djoko Tarliman, S.H., M.S.

Pembimbing



Henry Soegeng, S.H.

Apartemen atau rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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. apartemen yang dibangun khusus untuk konsumen kelas atas saat ini dibangun bagaikan jamur di musim penghujan dan terjual bagaikan kacang goreng dalam arti sangat laku sekali.

Meskipun demikian, hingga saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah apartemen, saat ini yang digunakan sebagai landasan adalah Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Rumah susun yang diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 merupakan pembangunan rumah untuk kelas bawah hal ini nampak dalam konsideranya yaitu diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, sehingga kurang cocok apabila digunakan sebagai landasan pembangunan apartemen.

Oleh karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah apartemen dan didorong oleh kebutuhan masyarakat akan keberadaan apartemen ini, para developer berlomba-lomba untuk membangun apartemen.

Pembangunan apartemen dalam pelaksanaannya pihak developer tanpa mencari dana pembangunan melalui kredit bank, melainkan cukup dengan cara menjual apartemen secara pesanan yang dikenal dengan jual beli inden. Melalui cara ini pihak developer maupun calon pembeli merasa diuntungkan, karena pihak developer tanpa harus meminjam kredit pada bank, sehingga dapat turut serta membiayai pembangunan apartemen akan memperoleh harga beli lebih murah, karena bank tanpa harus menanggung bunga bank.

Namun membeli apartemen secara inden ini kurang memberi perlindungan kepada pembeli apabila ternyata developer tidak membangun apartemen. Dikatakan sebagai pihak yang posisinya lemah, karena developer tidak menjanjikan sesuatu saat calon pembeli memesan apartemen tersebut, sehingga apabila apartemen tidak dibangun, pihak developer tidak dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata). Bertitik tolak dari posisi calon pembeli apartemen yang lemah tersebut saya angkat dalam skripsi dengan mengambil judul : **"TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI APARTEMEN YANG MASIH DALAM TARAF PEMBANGUNAN"**. Sedangkan permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

Seberapa jauh pertanggungjawaban developer yang gagal

membangun apartemen bila dikaitkan dengan pasal 1457 KUH Perdata ?

Tujuan dilakukannya penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui lebih lanjut mengenai jual beli apartemen yang saat ini merupakan suatu mode dan sangat diperlukan oleh masyarakat kelas menengah. Kebutuhan akan apartemen ini dibiayai oleh calon pembeli, sehingga menimbulkan suatu risiko bagi pembeli apabila ternyata apartemen tidak dibangun yang akan menempatkan posisi calon pembeli dalam keadaan lemah, sehingga diperlukan suatu perlindungan hukum.

Dalam pelaksanaan penelitian, saya bagi menjadi tiga tahap sebagai berikut :

- Tahap persiapan penelitian : 6 minggu;
- Tahap pengumpulan data : 6 minggu;
- Tahap pengolahan dan analisis data : 6 minggu.

Pendekatan masalah dalam penyusunan skripsi ini menggunakan metode yuridis normatif, maksudnya pembahasannya didasarkan atas peraturan perundang-undangan dalam hal ini UU No. 16 Tahun 1985 dan KUH Perdata yang akan saya terapkan terhadap permasalahan yang dibahas. Sumber data berupa data sekunder yang diperoleh dari bahan pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat antara lain UU No. 16 Tahun

1985 dan KUH Perdata dan bahan hukum sekunder yang menjelaskan bahan hukum primer terdiri dari pendapat para sarjana, literatur maupun bahan perkuliahan.

Data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan dikumpulkan melalui membaca, mempelajari, mengidentifikasi dan mengklasifikasikannya, sehingga diperoleh data yang ada kaitan langsung dengan materi yang dibahas.

Kemudian diolah secara deduktif yaitu mengolah suatu permasalahan yang didasarkan atas hal-hal yang bersifat umum kemudian disimpulkan menjadi khusus, sehingga ditemukan jawaban atas masalah. Selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu menganalisis suatu permasalahan yang didasarkan atas pemikiran yang logis, runtut dan runtun dengan menelaah sistematika peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan masalah yang dibahas.

Pokok hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan hukum antara pihak developer dengan calon penghuni apartemen didasarkan atas membeli secara inden. Sebagai hubungan atas dasar jual beli menurut pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan. Agar persetujuan tersebut mempunyai kekuatan mengikat, maka harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUH Perdata yaitu harus ada kata sepakat maksudnya tidak ada paksaan, penipuan maupun

kekhilafan, kedua belah pihak harus telah cakap dalam arti dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan, harus ada obyek yang diperjanjikan yang mengenai hal ini meskipun obyeknya belum ada namun paling tidak macam atau jenis barang yang diperjanjikan tersebut telah ada, apabila tidak disebutkan, maka dianggap tidak ada obyek yang diperjanjikan dan konsekuensinya adalah batal demi hukum.

Apabila dalam hubungan hukum tersebut seseorang menderita kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian kerugian. Mengenai penggantian kerugian ini dapat timbul atas dasar ingkar janji atau wanprestasi maupun perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatige daad. Ingkar janji atau wanprestasi terjadi apabila kedua belah pihak sebelumnya terikat dalam suatu perjanjian dan dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak memenuhi isi perjanjian yang menjadi kewajibannya, maka dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Sebaliknya apabila tidak dijanjikan sebelumnya, berarti yang terjadi adalah perbuatan melanggar hukum sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata.

Berdasarkan pembahasan di atas, maka secara rinci disimpulkan sebagai berikut :

Developer yang mengikatkan diri dengan konsumen

atas dasar perjanjian jual beli secara pesanan. Namun tidak dipenuhinya kewajiban tersebut di luar isi perjanjian, sehingga dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata.

Jual beli apartemen secara inden atau strata title kurang memberikan jaminan kepada pembeli apabila ternyata pihak developer tidak membangun apartemen tersebut. Hal ini dikarenakan tidak nampak suatu kewajiban yang dibebankan kepada developer, sehingga tidak terdapat suatu kepastian hukum bagi konsumen yang membeli apartemen dan developer tidak membangun apartemen.

Developer yang gagal membangun apartemen tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas dasar perjanjian jual beli, melainkan atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum, karena jual beli dianggap tidak sah mengingat obyek yang dijanjikan tidak ada.