PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN ATAS KETERLAMBATAN SERAH TERIMA YANG DISEBABKAN OLEH PROTES MASYARAKAT

(Kasus Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang)

LEGAL MEMORANDUM

Oleh

ANYDIA FAIRUZ PUTRI

No. Mahasiswa: 15410252

PROGRAM STUDI S-1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN ATAS KETERLAMBATAN SERAH TERIMA YANG DISEBABKAN OLEH PROTES MASYARAKAT

(Kasus Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang)

LEGAL MEMORANDUM

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh:

ANYDIA FAIRUZ PUTRI

No. Mahasiswa: 15410252

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

LEGAL MEMORANDUM

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN ATAS KETERLAMBATAN SERAH TERIMA YANG DISEBABKAN OLEH PROTES MASYARAKAT

(Kasus Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang)

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk

Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

Pada Tanggal 13 Desember 2018

Yogyakarta, 13 November 2018

Dosen Pembimbing Tugas Akhir

(Riky Rustam, S.H., M.H.)

NIK : 15410313

ii

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

LEGAL MEMORANDUM

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN ATAS KETERLAMBATAN SERAH TERIMA YANG DISEBABKAN OLEH PROTES MASYARAKAT

(Kasus Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang)

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran

Pada tanggal 13 Desember 2018 dan dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 13 Desember 2018

Tim Penguji		Tanda Tangan
1. Ketua	: H. Sujitno, S.H., M.Hum.	.....
2. Anggota	: Riky Rustam, S.H., M.H.	.....
3. Anggota	: H. Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D.	.....

Mengetahui,

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan

(Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.)

NIK. 904100102

iii

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **ANYDIA FAIRUZ PUTRI**

No. Mhs : **15410252**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Legal Memorandum dengan judul:

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN ATAS KETERLAMBATAN SERAH TERIMA YANG DISEBABKAN OLEH PROTES MASYARAKAT (Kasus Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang)

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*penjiplakan karya tulis ilmiah (plagiat)*";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no. 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Tanggal : 13 November 2018

membuat pernyataan



(Anydia Fairuz Putri)

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

v

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Anydia Fairuz Putri
2. Tempat Lahir : Bogor, Jawa Barat
3. Tanggal Lahir : 5 Oktober 1997
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jalan Bukit Cengkeh No. 35 RT 05/RW 11, Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang
7. Identitas Orang Tua
   a. Nama Ayah : Bachrud Choiron, S.E.
      Pekerjaan Ayah : Swasta
   b. Nama Ibu : Atiek Adhiati S., S.E.
      Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
8. Riwayat Pendidikan
   a. SD : SD Islam Al-Azhar 14 Semarang
   b. SMP : SMP Islam Al-Azhar 14 Semarang
   c. SMA : SMA Negeri 4 Semarang
9. Organisasi
   a. Fungsionaris Departemen Pergerakan dan Hubungan Luar Lembaga (PHLL) Lembaga Eksekutif Mahasiswa (LEM) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Periode 2016/2017.
   b. Pengurus Departemen Pengembangan Sumber Daya Manusia (PSDM) Forum Kajian Penulisan Hukum (FKPH) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Periode 2016/2017.
   c. Pengurus *Human Resources Department* (HRD) *Student Organization of International Law* (SAIL) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Periode 2016/2017.
10. Prestasi : -
11. Hobby : Menonton film

Yogyakarta, 9 November 2018
Yang Bersangkutan,

(Anydia Fairuz Putri)
NIM : 15410252

vi

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Do my best, so that I can't blame myself for anything"

-Magdalena Neuner-

Legal Memorandum

Ini penulis persembahkan kepada:

1. *Kedua Orang Tua penulis (Bachrud Choiron, S,E. dan Atiek Adhiati S., S.E.) yang senantiasa memberikan kasih sayang, semangat, do'a, dan dukungan kepada penulis;*
2. *Saudara penulis (Aldo Fajri Pratama, S.H.) yang selalu memberikan arahan, semangat, motivasi, dan do'a kepada penulis;*
3. *Muhammad Rizky Pangestu; serta*
4. *Almamater tercinta, Universitas Islam Indonesia.*

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahim

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Legal Memorandum dengan judul "**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN ATAS KETERLAMBATAN SERAH TERIMA YANG DISEBABKAN OLEH PROTES MASYARAKAT (Kasus Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang)".** Tidak lupa shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad SAW karena telah membawa kita dari zaman penuh kegelapan menuju zaman yang terang benderang ini.

Legal Memorandum ini tidak akan dapat terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Bachrud Choiron, S.E. dan Ibu Atiek Adhiati S., S.E., ayah dan ibu penulis yang telah memberikan kasih sayang, do'a, motivasi, semangat dan segala hal yang beliau miliki untuk kepentingan penulis.
2. Kakak penulis, Aldo Fajri Pratama, S.H. yang telah memberikan arahan, motivasi, semangat, do'a, dan dukungannya demi kelancaran penulisan Legal Memorandum ini.
3. Keluarga besar penulis terimakasih atas segala do'a dan dukungannya.

4. Mbak Murni dan Mbak Nah yang selalu mendo'akan penulis dan memberikan dukungan serta semangat kepada penulis agar segera lulus dan menjadi orang sukses.
5. Dosen Pembimbing penulis, Bapak Riky Rustam, S.H., M.H. yang telah memberikan arahan, motivasi, semangat, dan waktu beliau untuk senantiasa membantu penulis serta memberikan solusi atas segala permasalahan yang penulis hadapi selama penulisan Legal Memorandum ini hingga akhirnya Legal Memorandum ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Muhammad Rizky Pangestu, yang senantiasa bersedia mendengarkan keluh kesah penulis, memberikan semangat, motivasi, do'a, bahkan bantuan pada saat penulis melakukan penelitian.
7. Teman-teman kost "Sekar Mayang", Rizka Indri Maruddani dan Serli Marsita, yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a kepada penulis untuk yakin dapat mencapai target yang penulis buat.
8. Teman-teman Yombex, Ifa, Windi, Dyah, Mira, Della, Bage, Verdi, Intan, Savira, Naila, Fenty, Icik, Mbak Meta, Yuzha, dan Suha, yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a kepada penulis.
9. Teman-teman Beegees, Silta, Ulil, Safina, Selvi dan Cicik yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a kepada penulis.
10. Teman-teman Doremi, Dina, Karlin, Tris, Sisin, Yayak, Sheila, Mirza, dan Dita yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a kepada penulis.
11. Teman-teman KKN Unit Surip, Ifa, Dila, Maira, Hanin, Kris, dan Rizal yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a kepada penulis.

12. Teman-teman KKN Unit 117, Amirah, Elin, Mbak Mila, Fetika, Mas Mahend, Fikry, dan Aldy yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a kepada penulis.
13. Teman-teman kepengurusan LEM FH UII Periode 2016/2017 khususnya Departemen PHLL, Bang Aldi, Ifa, Dyah, Lufia, Ongga, Rika, Imam, Iqok, dan Yazid terimakasih telah memberikan pengalaman yang berharga kepada penulis.
14. Teman-teman kepengurusan FKPH Periode 2016/2017 khususnya Departemen PSDM, Mbak Ghinna, Mbak Eriana, Mbak Ima, Karlin, Ina, Sisin, Ima, Kemal, Tegar, Dwiki, Novan, Yogo, dan Redi terimakasih telah memberikan semangat dan do'a kepada penulis.
15. Teman-teman kepengurusan SAIL Periode 2016/2017 khususnya Departemen HRD, Mbak Ria, Nawang, Bil, Guntar, Meilin, dan Dana telah memberikan pengalaman yang berharga kepada penulis.
16. Kepada nama-nama yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, terimakasih atas dukungan dan semangat yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan legal memorandum ini.

Penulis mengucapkan banyak terimakasih karena penulis sadar bahwa sangatlah berarti bantuan-bantuan yang telah diberikan semoga amal baik tersebut dibalas oleh Allah SWT. Penulis juga sadar bahwa Legal Memorandum ini jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis di masa yang

akan datang. Akhir kata penulis berharap semoga Legal Memorandum ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan bagi pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 9 November 2018

Pembuat Pernyataan



Anydia Fairuz Putri

NIM 15410252

xi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

HALAMAN PENGESAHAN iii

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS iv

HALAMAN DAFTAR RIWAYAT HIDUP vi

HALAMAN MOTTO vii

HALAMAN KATA PENGANTAR vii

HALAMAN DAFTAR ISI xii

ABSTRAK xv

MEMORANDUM HUKUM xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Posisi Kasus 1

B. Pertanyaan Hukum 11

C. Metode Penelitian Hukum 11

D. Sistematika Penulisan 18

BAB II PENELUSURAN BAHAN HUKUM

A. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 20

B. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja 24

C. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen 25
D. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup 32
E. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun 37
F. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi 41
G. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun 45
H. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan 51
I. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Air Tanah 52
J. Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor Per.01/Men/1980 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja pada Konstruksi Bangunan 57

BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, JASA KONSTRUKSI, APARTEMEN, DAN PERIZINAN

A. Tinjauan tentang Perjanjian 58
B. Tinjauan tentang Jasa Konstruksi 98
C. Tinjauan tentang Apartemen 114
D. Tinjauan tentang Perizinan 119

BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BELLINI TOWER APARTEMEN ATAS KETERLAMBATAN SERAH TERIMA YANG DISEBABKAN OLEH PROTES MASYARAKAT

A. Analisis Hukum terhadap Pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang dalam Aspek Pemenuhan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku 134

B. Analisis Perlindungan Hukum yang dapat Diperoleh Pihak Pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang atas Keterlambatan Serah Terima yang Disebabkan oleh Protes Masyarakat 178

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan 200

B. Rekomendasi 203

DAFTAR PUSTAKA 204

LAMPIRAN-LAMPIRAN 208

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli apartemen yang mengalami keterlambatan serah terima apartemen akibat protes masyarakat yang dikategorikan oleh penjual sebagai *force majeure*. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Apakah pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang sudah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku?; dan Bagaimanakah perlindungan hukum yang dapat diperoleh pihak pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang atas keterlambatan serah terima yang disebabkan oleh protes masyarakat?. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif. Data penelitian dikumpulkan dengan melakukan wawancara langsung dengan PT. Adhisatya Property selaku *developer* dari Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, dan masyarakat sekitar dengan metode wawancara tak berstruktur serta dengan mengidentifikasi dan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku maupun dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Data yang diperoleh dalam penelitian lapangan maupun kepustakaan dianalisis secara kualitatif, artinya data diolah dan diberi penjelasan dengan ketentuan yang berlaku kemudian disimpulkan. Hasil studi ini menunjukkan bahwa PT. Adhisatya Property melakukan perbuatan melawan hukum kepada masyarakat sehingga terjadilah protes masyarakat yang menyebabkan keterlambatan serah terima apartemen. Jadi, keterlambatan serah terima apartemen tidak terjadi akibat sebuah *force majeure* sehingga PT. Adhisatya Property terbukti telah melakukan wanprestasi kepada pembeli sehingga pembeli dapat meminta ganti rugi atas kerugian yang dideritanya akibat keterlambatan serah terima apartemen selama dua tahun kepada PT. Adhisatya Property, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Kemudian, atas pelanggaran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen oleh PT. Adhisatya Property pembeli dapat melaporkannya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau ke pengadilan umum. Penelitian ini merekomendasikan agar pembeli apartemen meminta ganti rugi kepada *developer* apabila hal serupa terjadi di kemudian hari atau mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat apabila *developer* menolak memberikan ganti rugi.

Kata-Kata Kunci: Perlindungan hukum, Keterlambatan serah terima, Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

MEMORANDUM HUKUM

Kepada : Bachrud Choiron, S.E.

Umur : 51 tahun

Agama : Islam

Alamat : Semarang, kelahiran Surabaya

Dari : Anydia Fairuz Putri

Alamat : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Pekerjaan : Mahasiswa

Perihal : Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen atas Keterlambatan Serah Terima yang Disebabkan oleh Protes Masyarakat (Kasus Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang)

BAB I
PENDAHULUAN

A. Posisi Kasus

Apartemen Paltrow City merupakan salah satu apartemen yang cukup banyak menarik perhatian segenap masyarakat di Semarang karena lokasinya yang sangat strategis yaitu di dekat Universitas Diponegoro yang merupakan salah satu universitas terkemuka di Indonesia yang terletak di Kota Semarang. Tingginya antusiasme masyarakat terhadap kehadiran apartemen ini dapat dibuktikan dengan terjualnya semua unit yang terdapat pada Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang dalam waktu yang sangat singkat. Jual beli apartemen ini dilakukan dengan sistem *pre-project selling* dengan adanya sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikat hubungan hukum antara PT. Adhisatya Property dan pihak pembeli apartemen.

Menurut J. Satrio, perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu atau dua orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau di mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.[1] Di dalam PPJB Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang dinyatakan bahwa Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang mulai didirikan sekitar tahun 2014 dan diperjanjikan akan diserahkan kepada pembelinya sekitar akhir tahun 2016 atau awal tahun 2017. Namun hingga saat ini yaitu pada tahun 2018 apartemen tersebut masih saja belum diserahkan kepada para pembelinya.

[1] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH-UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 59

Dalam memberikan penjelasan kepada para pembelinya atas keterlambatan serah terima apartemen, PT. Adhisatya Property mengirimkan surat kepada para pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang yang berisi penjelasan mengenai alasan adanya keterlambatan dalam penyerahan apartemen tersebut dan permintaan maaf atas adanya keterlambatan tersebut.

Terlambatnya penyerahan apartemen tersebut kepada pembelinya diakibatkan oleh adanya beberapa protes yang dilayangkan oleh warga yang tinggal di sekitar lokasi pembangunan apartemen. Protes warga yang pertama dilayangkan dengan dikirimkannya sebuah surat kepada PT. Adhisatya Property dan juga ditembuskan kepada Gubernur Jawa Tengah, Walikota Semarang, DPRD Dapil Banyumanik, Camat Banyumanik, Lurah Pedalangan, RW III dan RW X. Surat tersebut berisi tentang protes warga yang merasa terganggu sekaligus dirugikan baik secara materiil maupun imateriil oleh diadakannya pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang.

Dalam surat tersebut disebutkan keluhan-keluhan dari warga sekitar, yaitu:

1. Tidak adanya jaring yang dipasang di sekitar area pembangunan apartemen sehingga terdapat beberapa material bangunan yang jatuh dan menyebabkan kerusakan pada beberapa rumah warga;

2. Dilakukannya pembangunan selama 24 jam sehingga terdengar bunyi alat-alat konstruksi yang dirasa sangat mengganggu kenyamanan warga sekitar;
3. Belum dilanjutkannya got/saluran perbatasan antara Yayasan Sultan Trenggono dengan Apartemen Paltrow City;
4. Bangunan warga menjadi retak dan berdebu akibat diadakannya pembangunan apartemen yang berlokasi dekat dengan pemukiman warga;
5. AMDAL yang dirasa buruk karena saluran pembuangan air hujan warga tidak terakomodir. Sungai besar (utama) yang merupakan buangan dari tol justru didesak oleh adanya pondasi apartemen. Padahal keluhan terkait hal ini telah disampaikan oleh warga kepada pihak apartemen secara lisan dan pihak apartemen telah menyanggupi untuk memundurkan lokasi pondasi sejauh 2 meter. Selain itu, adanya penyempitan sungai besar tersebut pun tidak diawasi oleh Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air (PSDA) Kota Semarang;
6. Perwakilan dari Apartemen Paltrow yang telah menyanggupi hadir pada pertemuan warga tanggal 12 Desember 2015 yang diagendakan guna menyampaikan keluhan warga justru tidak hadir pada pertemuan tersebut;
7. *Owner* dari Apartemen Paltrow City yang merupakan anak dari Bapak Sukawi Sutarip (mantan Walikota Semarang Periode 2000-2010) tidak pernah hadir sebagai wujud itikad baiknya kepada warga sekitar dengan alasan sedang menempuh studi di Jepang;

8. Penggunaan air tanah yang sangat mengkhawatirkan mengingat di kompleks Apartemen Paltrow City akan dibangun 3 blok apartemen atau dapat diartikan 600 KK akan tinggal dalam kompleks tersebut. Belum lagi dengan adanya fasilitas kolam renang yang akan menambah jumlah air tanah yang akan diserap oleh apartemen. Terlebih lagi saat ini saja warga telah harus membeli air dari truk tangki air setiap musim kemarau tiba. Hal tersebut menjadikan potensi warga akan semakin kesulitan air dalam jangka waktu 2 hingga 5 tahun kedepan;
9. Hingga saat pengiriman surat warga belum menerima uang kompensasi sepeserpun dari pihak Apartemen Paltrow City Semarang;
10. Warga tidak pernah sekalipun dimintai pendapat terkait perizinan pembangunan Apartemen Paltrow City Semarang oleh instansi pemerintah sebagai pembuat kebijakan.

Dari disampaikannya keluhan-keluhan tersebut kemudian warga memberikan 3 (tiga) buah tuntutan kepada PT. Adhisatya Property, yaitu :

1. PT. Adhisatya Property bekerjasama dengan PDAM agar dapat memaksimalkan infrastruktur air agar perairan warga sekitar tidak semakin terganggu dengan adanya proyek apartemen tersebut;
2. PT. Adhisatya Property membuat gambar rencana pembuangan air limbah bagi warga yang diketahui oleh warga dan disetujui oleh instansi yang berwenang;

3. PT. Adhisatya Property memberikan ganti rugi kepada warga yang mengalami kerusakan pada rumahnya akibat tertimpa material bangunan yang jatuh.

Oleh karena tidak memperoleh jawaban dari PT. Adhisatya Property, warga kembali melayangkan protesnya yang kedua pada bulan Juli 2016 dengan meminta ganti rugi sebesar 1 Milyar rupiah. Pihak dari PT. Adhisatya Property merasa angka tersebut sangat tidak masuk akal dan mengancam warga dengan pasal pemerasan. Akhirnya warga kembali menimbang-nimbang gugatannya dan PT. Adhisatya Property selaku *developer* pun kembali menyusun rencana untuk *restart* rencana pembangunan yang sempat terhambat dan adanya beberapa hari yang harus hilang akibat hasil dari kesepakatan dengan warga yang menyepakati pembangunan hanya 6 hari kerja sehingga pada akhirnya diperoleh hasil bahwa serah terima apartemen akan terlambat dan akan dapat diserah terimakan kepada pembeli pada Agustus 2017.

Akan tetapi, pada bulan Agustus 2016 warga kembali melayangkan protesnya dengan menggandeng LPMK (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan). Protes tersebut terjadi akibat tindakan dari *developer* apartemen yang secara tiba-tiba memutuskan untuk menambah lantai di apartemen tersebut yang kemudian mengakibatkan pihak *developer* harus melakukan revisi izin AMDAL. Oleh karenanya, warga melakukan protes tersebut karena menganggap izin AMDAL Apartemen Paltrow City belum *clear.*

Kemudian pada bulan September 2016 kembali diadakan pertemuan antara pihak LPMK dengan PT. Adhisatya Property guna membahas terkait kompensasi, izin AMDAL, dan pembuatan sumur artetis. Disana dihadirkan pula konsultan AMDAL dan Badan Lingkungan Hidup (BLH). Dalam pertemuan tersebut telah dijelaskan kepada warga bahwa AMDAL telah ditandatangani oleh Walikota Semarang dan tinggal menunggu selesainya revisi administrasi dan tandatangan persetujuan warga yang kedua pada dokumen AMDAL. Warga menyatakan tidak akan menandatangani persetujuan pada dokumen AMDAL sebelum diberikannya kompensasi sebesar 1 Milyar rupiah dan dibuatkannya sumur artetis guna menjamin kelancaran perairan warga meskipun adanya pembangunan Apartemen Paltrow City Semarang.

Sebagai akibat tidak adanya titik temu antara PT. Adhisatya Property dengan masyarakat sekitar (*stuck*), PT. Adhisatya Property justru mengambil keputusan untuk meredam emosi warga dengan cara menghentikan sementara pembangunan eksterior apartemen dan hanya melakukan pembangunan di dalam gedung apartemen dengan jumlah pekerja hanya 25% dari biasanya guna meredam emosi warga. Hal ini dilakukan oleh PT. Adhisatya Property karena adanya kekhawatiran akan adanya penyegelan dari Aparat Pemerintah Kota Semarang akibat adanya protes warga yang mem-*blow up* terkait permasalahan yang terjadi. Terjadinya berbagai protes warga dan keputusan dari PT. Adhisatya Property untuk menghentikan pembangunan eksterior

apartemen inilah yang kemudian mengakibatkan pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang menjadi terhambat.

Setelah dilakukan mediasi berulang kali baru akhirnya diperoleh kesepakatan antara masyarakat dengan PT. Adhisatya Property yang dinyatakan dalam Berita Acara Penyerahan Kompensasi Lingkungan RT 05 RW 03 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang tertanggal 30 Maret 2017 yang menyatakan bahwa warga RT 05, Ketua RT 05, Ketua RW 03, tokoh masyarakat, PT. Adhisatya Property, dan PT. PP Properti Tbk. setuju dan sepakat atas kesimpulan rapat musyawarah dengan hasil sebagai berikut:

1. Memberikan kompensasi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai bentuk kompensasi atas perijinan dan AMDAL di Kawasan Paltrow City dan atas pembangunan 1 (satu) Tower Bellini yang dibangun oleh PT. Adhisatya Property;
2. Kompensasi pembangunan Apartemen Alton yang dibangun oleh PT. PP Properti Tbk. akan dibicarakan kembali pada acara sosialisasi dengan warga RT 05 RW 03;
3. Akan memperbaiki bangunan rumah warga yang rusak yaitu Ibu Sularsih, Ibu Romlah, dan Bapak Sukar dalam kurun waktu paling lambat 2 (dua) bulan yaitu April hingga Mei 2017;
4. Akan dibangunnya tembok pembatas atau bangunan KFC yang berada di Kawasan Paltrow City sebagai pembatas antara kawasan Paltrow City dengan Rumah Bapak Tasiman; dan

Akhirnya mulai bulan Maret 2017 pembangunan dapat kembali berjalan normal dengan jam kerja hanya hingga pukul 18.00 WIB. Terakhir, dalam surat tersebut PT. Adhisatya Property juga menyatakan bahwa dirinya juga mengalami kerugian akibat *overhead* biaya operasional serta naiknya harga material dan tenaga kerja.

Berangkat dari kejadian-kejadian dan fakta-fakta yang telah dipaparkan di atas, PT. Adhisatya Property mengkategorikan keterlambatan penyerahan apartemen sebagai sebuah keadaan memaksa (*overmacht, force majeure*). Keadaan memaksa adalah tekanan dari luar yang tidak tertahankan dan tidak hanya jika ada keadaan yang tidak memungkinkan untuk melawannya (*overmacht* absolut), tetapi juga dalam keadaan dimana orang yang bersangkutan sudah mengusahakan sampai batas dimana ia tidak perlu melawan lebih lanjut (*overmacht* subjektif).[2] Dalam keadaan memaksa orang dihadapkan kepada dua kepentingan yang saling berlawanan, sehingga terpaksa harus memilih salah satu, yaitu menyelamatkan kepentingan sendiri namun terpaksa melanggar hak orang lain dengan melakukan perbuatan melawan hukum.[3] Mengenai keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1245 KUHPerdata yang berbunyi "*Tidak ada penggantian biaya. kerugian dan bunga. bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitor terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya*."[4]

[2] *Ibid*, hlm. 315.
[3] *Ibid.*
[4] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Artinya, dalam hal terjadi keadaan memaksa maka pihak debitor tidak memiliki kewajiban untuk memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Oleh karena PT. Adhisatya Property mengkategorikan keterlambatan penyerahan apartemen sebagai sebuah *force majeure*, PT. Adhisatya Property beranggapan bahwa dirinya juga menderita kerugian sekaligus sebagai korban atas adanya protes warga, sehingga tidak memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi penuh kepada para pembelinya. PT. Adhisatya Property dalam surat pemberitahuan yang dikirimkan kepada setiap pembeli apartemen menyatakan akan memberikan kompensasi dengan jumlah yang akan diperhitungkan dan dengan syarat dan ketentuan tertentu, artinya PT. Adhisatya Property tidak menjamin akan memberikan kompensasi sesuai dengan besar yang ditetapkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen.

Pada akhirnya salah satu pembeli yang menjadi subyek dari penelitian ini memutuskan untuk mendatangi kantor pemasaran Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang guna menanyakan terkait waktu serah terima dari unit yang ia beli dan terkait besarnya kompensasi yang akan diberikan. Pada saat itu PT. Adhisatya Property menyatakan bahwa unit yang dibeli oleh pembeli diperkirakan akan serah terima pada akhir tahun ini yaitu akhir tahun 2018 atau awal tahun 2019. Kemudian terkait besarnya kompensasi yang akan diberikan adalah berupa pembebasan biaya *service charge* untuk jangka waktu yang akan diperhitungkan pada saat serah terima

nanti. PT. Adhisatya Property cenderung menentukan secara sepihak terkait besarnya ganti rugi yang diberikan karena mereka menganggap mereka tidak memiliki kewajiban penuh untuk memberikan ganti rugi atas keterlambatan serah terima apartemen tersebut.

Dalam hal ini pembeli apartemen merasa dirugikan atas anggapan dari PT. Adhisatya Property yang mengkategorikan keterlambatan serah terima apartemen sebagai sebuah *force majeure* karena mengakibatkan ganti rugi yang akan diperoleh tidak mampu mengganti kerugian yang dialami oleh pembeli, baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil. Kerugian materiil yang dirasakan misalnya bagi pembeli yang berencana akan tinggal di apartemen tersebut, mereka harus mengeluarkan biaya guna menyewa sebuah alternatif tempat tinggal lain sembari menunggu apartemen yang belum jadi tersebut. Kemudian kerugian imateriil yang dirasakan misalnya bagi pembeli yang berencana menyewakan apartemennya dan mengharapkan sebuah keuntungan dari persewaan apartemen tersebut terpaksa kehilangan keuntungan yang diharapkan dari persewaan apartemen dalam jangka waktu lebih kurang 2 (dua) tahun.

Oleh karena adanya permasalahan tersebut akhirnya penulis tertarik untuk melakukan penelitian atas kasus keterlambatan serah terima Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang yang terjadi akibat protes masyarakat ini guna akhirnya menentukan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi para pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City

Semarang yang turut terkena dampak kerugian atas keterlambatan serah terima apartemen tersebut.

B. Pertanyaan Hukum

1. Apakah pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang sudah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum yang dapat diperoleh pihak pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang atas keterlambatan serah terima yang disebabkan oleh protes masyarakat?

C. Metode Penelitian Hukum

1. Jenis Penelitian

   Penelitian hukum ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif (*legal research*) atau doktrinal. Menurut Terry Hutchinson sebagaimana dikutip Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan bahwa penelitian hukum doktrinal adalah sebagai berikut:

   "*doctrinal research: research which provides a systematic exposition of the rules goverming a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty and, perhaps, predicts future development."* (Penelitian doktrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan yang mengatur suatu kategori

hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan).[5]

Penelitian normatif yang nama lainnya adalah penelitian hukum doctrinal yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.[6]

2. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen "Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang".

3. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah PT. Adhisatya Property selaku *developer* Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, dan warga yang tinggal di sekitar Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang.

4. Sumber Data Penelitian

a. Data Primer

Data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dengan cara mengajukan pertanyaan secara lisan (wawancara).

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari penelitian bahan pustaka dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam peraturan perundangan,

[5] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 32.

[6] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Ke-8, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 14.

buku-buku, dan artikel terkait dengan masalah yang akan diteliti, antara lain:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer seperti dikatakan oleh Cohen dan Olson, yaitu "*Those recorded rules which will be enforced by the state. Thhey may be found in decision of appellate court, statues passed by legislatures, executive decrees and regulations, and ruling at administrative agencies*." (Semua aturan tertulis yang ditegakkan oleh Negara, semua itu bisa ditemukan dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, undang-undang yang ditetapkan parlemen, keputusan dan peraturan eksekutif, dan putusan hukum agen-agen administrasi).[7]

Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen "Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang";
b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja;
d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

[7] I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2017, hlm. 142.

e) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
f) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
g) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
h) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
i) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan;
j) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Air Tanah;
k) Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi No. Per.01/Men/1980 Tentang Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.[8] Bahan hukum sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendapat ahli hukum, makalah hukum, jurnal-jurnal hukum, dan artikel-artikel ilmiah yang berkaitan dengan kasus yang dikaji yaitu terkait Hukum Perjanjian, Hukum

[8] Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.,* hlm. 142

Perlindungan Konsumen, Hukum Rumah Susun atau Apartemen, dan topik-topik terkait lainnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah kamus dan situs-situs internet yang terkait dengan Hukum Perjanjian, Hukum Perlindungan Konsumen, Hukum Rumah Susun atau Apartemen, dan topik-topik terkait lainnya.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Teknik Pengumpulan Data Primer

Teknik pengumpulan data primer yang akan dilakukan dalam penelitian ini akan dilakukan melalui wawancara, yaitu dengan cara wawancara tak berstruktur atau wawancara mendalam (*in-depth interviewing*) yaitu, cara untuk memperoleh data dengan mengajukan pertanyaan secara lisan yang jawabannya diserahkan kepada responden. Wawancara tak berstruktur sering juga disebut sebagai teknik wawancara mendalam, karena peneliti merasa tidak tahu apa yang belum diketahuinya. Dengan demikian wawancara dilakukan dengan pertanyaan yang bersifat *open-ended*, dan mengarah pada kedalaman informasi, serta dilakukan dengan cara yang tidak secara formal berstruktur guna menggali pandangan subjek yang diteliti

tentang banyak hal yang sangat bermanfaat untuk menjadi dasar bagi penggalian informasinya secara lebih jauh dan mendalam.

b. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah melalui studi peraturan perundang-undangan, studi kepustakaan dan studi dokumen atau arsip yaitu cara untuk memperoleh data dengan mempelajari dan menganalisa bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

6. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:[9]

a. Pendekatan kasus (*case approach*);
b. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*);
c. Pendekatan historis (*historical approach*);
d. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*);
e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (s*tatue approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani. Pendekatan kasus (*case*

[9] Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.,* hlm.93

approach) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi.[10] Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang biasanya digunakan untuk menguraikan dan menganalisis permasalahan penelitian yang beranjak dari adanya norma kosong, artinya dalam system hukum yang sedang berlaku tidak atau belum ada norma dari suatu peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan pada peristiwa hukum atau sengketa hukum konkret.[11]

7. Metode Analisis Permasalahan Hukum

   Metode analisis atas permasalahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara yuridis, yakni akan didasarkan pada penelusuran bahan-bahan hukum, terutama terhadap bahan hukum primer.

8. Analisis Data

   Data yang telah dikumpulkan dari hasil penelitian, selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu suatu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menseleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum serta pendapat para pakar hukum, sehingga diperoleh jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

[10] Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit,* hlm. 24
[11] I Made Pasek Diantha, *Op.Cit.*, hlm. 159.

D. Sistematika Penulisan

Penelitian ini akan dibagi menjadi 5 (lima) bab yaitu:

1. Bab I adalah pendahuluan, yang memuat: posisi kasus yang merupakan kronologi dari kasus yang akan diteliti dalam penelitian ini, pertanyaan hukum yang berisi hal-hal yang akan diteliti dalam penelitian ini, metode penelitian hukum, dan kerangka/sistematika pelaporan.
2. Bab II adalah penelusuran bahan hukum berupa bahan hukum primer yang akan digunakan sebagai dasar untuk menganalisis data penelitian yang diperoleh.
3. Bab III adalah tinjauan pustaka/teoretik yang berisi teori-teori yang akan menunjang analisis dari data-data penelitian yang telah diperoleh.
4. Bab IV adalah pendapat hukum yang berisi analisis hukum atau analisis data penelitian yang diperoleh terhadap bahan-bahan hukum sebagaimana yang telah diuraikan dalam Bab III guna menjawab pertanyaan-pertanyaan hukum sebagaimana yang telah diuraikan dalam Bab II.
5. Bab V adalah kesimpulan dan rekomendasi hukum. Kesimpulan berupa jawaban singkat (pendapat hukum) dari permasalahan hukum yang diteliti, sedangkan rekomendasi hukum adalah berisi nasihat, usul, atau langkah-langkah yang terbaik untuk mewujudkan perlindungan hukum bagi pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang.

BAB II

PENELUSURAN BAHAN HUKUM

Beberapa bahan-bahan hukum yang relevan dan dapat dijadikan dasar dalam memecahkan masalah dalam tulisan Legal Memorandum ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Yang termasuk dalam bahan-bahan hukum primer meliputi sebagai berikut :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja;
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan;
9. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Air Tanah;
10. Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor Per.01/Men/1980 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja pada Konstruksi Bangunan.

A. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Mengenai perikatan, Pasal 1233 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.*"
2. Mengenai macam-macam perikatan, Pasal 1234 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.*"
3. Mengenai perikatan untuk memberikan sesuatu, Pasal 1235 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu; akibatnya akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.*"
4. Mengenai kewajiban dari debitor, Pasal 1236 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Debitor wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya.*"
5. Mengenai penyelesaian apabila tidak melakukan kewajiban, Pasal 1239 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib*

diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitor tidak memenuhi kewajibannya."

6. Mengenai waktu penggantian kerugian atau bunga, Pasal 1243 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitor, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.*"
7. Mengenai pemberian hukuman ganti kerugian oleh debitor, Pasal 1244 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Debitor harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.*"
8. Mengenai pembebasan pemberian ganti rugi karena sesuatu hal di luar kekuasaan debitor, Pasal 1245 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Tidak ada penggantian biaya. kerugian dan bunga. bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitor terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya*."

9. Mengenai ganti kerugian atau bunga yang boleh dituntut oleh kreditur, Pasal 1246 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini.*"
10. Mengenai batas pemberian ganti kerugian dan bunga oleh debitor , Pasal 1247 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Debitor hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian dan bunga, yang diharap atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukannya*."
11. Mengenai jumlah ganti kerugian apabila telah ditentukan oleh para pihak, Pasal 1249 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya, menjelaskan bahwa "*Jika dalam suatu perikatan ditentukan bahwa pihak yang lalai memenuhinya harus membayar suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian, maka kepada pihak lain-lain tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun yang kurang dari jumlah itu*."
12. Mengenai hak pembeli yang menderita kerugian karena penjual melakukan wanprestasi, Pasal 1267 KUHPerdata tentang Perikatan Pada Umumnya menjelaskan bahwa "*Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut*

pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."

13. Mengenai definisi perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Demi Undang-Undang, menjelaskan bahwa "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*
14. Mengenai tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat kelalaian atau karena kurang hati-hatinya, Pasal 1366 KUHPerdata tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Demi Undang-Undang, menjelaskan bahwa "*Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya.*"
15. Mengenai definisi jual beli, Pasal 1457 KUHPerdata tentang Jual-Beli, menjelaskan bahwa "*Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.*"
16. Mengenai terjadinya jual beli, Pasal 1458 KUHPerdata tentang Jual-Beli, menjelaskan bahwa "*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar*."

17. Mengenai kewajiban-kewajiban penjual, Pasal 1473 KUHPerdata tentang Jual-Beli, menjelaskan bahwa "*Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.*"

    Pasal 1474 KUHPerdata tentang Jual-Beli, menjelaskan bahwa "*Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya*."

18. Mengenai kewajiban-kewajiban pembeli, Pasal 1513 KUHPerdata tentang Jual-Beli, menjelaskan bahwa "*Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.*"

B. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja

1. Mengenai syarat-syarat keselamatan kerja, Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang tentang Keselamatan Kerja menjelaskan bahwa "*Dengan peraturan perundangan ditetapkan syarat-syarat keselamatan kerja untuk:*
    a. *mencegah dan mengurangi kecelakaan;*
    b. *mencegah, mengurangi dan memadamkan kebakaran;*
    c. *mencegah dan mengurangi bahaya peledakan;*
    d. *memberi kesempatan atau jalan menyelamatkan diri pada waktu kebakaran atau kejadian-kejadian lain yang berbahaya;*
    e. *memberi pertolongan pada kecelakaan;*
    f. *memberi alat-alat perlindungan diri pada para pekerja;*

g. *mencegah dan mengendalikan timbul atau menyebarluasnya suhu, kelembaban, debu, kotoran, asap, uap, gas, hembusan angin, cuaca, sinar atau radiasi, suara dan getaran;*
h. *mencegah dan mengendalikan timbulnya penyakit akibat kerja baik physik maupun psychis, peracunan, infeksi dan penularan;*
i. *memperoleh penerangan yang cukup dan sesuai;*
j. *menyelenggarakan suhu dan lembab udara yang baik;*
k. *menyelenggarakan penyegaran udara yang cukup;*
l. *memelihara kebersihan, kesehatan dan ketertiban;*
m. *memperoleh keserasian antara tenaga kerja, alat kerja, lingkungan, cara dan proses kerjanya;*
n. *mengamankan dan memperlancar pengangkutan orang, binatang, tanaman atau barang;*
o. *mengamankan dan memelihara segala jenis bangunan;*
p. *mengamankan dan memperlancar pekerjaan bongkar-muat, perlakuan dan penyimpanan barang;*
q. *mencegah terkena aliran listrik yang berbahaya;*
r. *menyesuaikan dan menyempurnakan pengamanan pada pekerjaan yang bahaya kecelakaannya menjadi bertambah tinggi*.

C. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

1. Mengenai hak-hak konsumen atas barang dan/atau jasa, Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen tentang Hak dan Kewajiban menjelaskan bahwa hak konsumen adalah:

a. *hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;*
b. *hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;*
c. *hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;*
d. *hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;*
e. *hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;*
f. *hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;*
g. *hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;*
h. *hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;*
i. *hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.*

2. Mengenai kewajiban dari pelaku usaha, Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen tentang Hak dan Kewajiban menjelaskan bahwa kewajiban pelaku usaha adalah:
   a. *beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;*

b. *memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;*
c. *memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;*
d. *menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;*
e. *memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;*
f. *memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;*
g. *memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.*

3. Mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha, Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa "*Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:*

a. *tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
b. *tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;*
c. *tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;*
d. *tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;*
e. *tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;*
f. *tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;*
g. *tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/ pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;*
h. *tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;*
i. *tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku*

usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang/dibuat;

j. tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku."

4. Mengenai larangan bagi pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan, Pasal 16 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa pelaku usaha dilarang untuk:
   a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
   b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.
5. Mengenai tanggung jawab produk, Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa, "*Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.*"

   Ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*."

   Ayat (3) menjelaskan bahwa, "*Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi*."

Ayat (4) menjelaskan bahwa, "*Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan*."

Ayat (5) menjelaskan bahwa, "*Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.*"

6. Mengenai penyelesaian sengketa konsumen, Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa "*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*."

Ayat (2) menjelaskan bahwa "*Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa*."

Ayat (3) menjelaskan bahwa "*Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang*."

Ayat (4) menjelaskan bahwa "*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 yang bersengketa."

7. Mengenai pihak-pihak yang dapat mengajukan gugatan atas pelanggaran pelaku usaha, Pasal 46 ayat (1) menjelaskan bahwa "*Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:*

   a. *seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;*
   b. *sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;*
   c. *lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;*
   d. *pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit*."

8. Mengenai penyelesaian sengketa di luar pengadilan, Pasal 47 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa "*Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.*"

9. Mengenai penyelesaian sengketa di dalam pengadilan, Pasal 48 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa "*Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 45.*"

D. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

1. Mengenai definisi Amdal, Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa "*Analisis mengenai dampak lingkungan hidup, yang selanjutnya disebut Amdal, adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.*"
2. Mengenai definisi Izin Lingkungan, Pasal 1 angka 35 Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa "*Izin lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib amdal atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan*."
3. Mengenai definisi izin usaha dan/atau kegiatan, Pasal 1 angka 36 Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan

bahwa "*Izin usaha dan/atau kegiatan adalah izin yang diterbitkan oleh instansi teknis untuk melakukan usaha dan/atau kegiatan.*"

4. Mengenai jenis usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki amdal, Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa "*Setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki amdal*."

   Ayat (2) menjelaskan bahwa "*Dampak penting ditentukan berdasarkan kriteria:*

   a. besarnya jumlah penduduk yang akan terkena dampak rencana usaha dan/atau kegiatan;

   b. luas wilayah penyebaran dampak;

   c. intensitas dan lamanya dampak berlangsung;

   d. banyaknya komponen lingkungan hidup lain yang akan terkena dampak;

   e. sifat kumulatif dampak;

   f. berbalik atau tidak berbaliknya dampak; dan/atau

   g. *kriteria lain sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi*."

   Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa "*Kriteria usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting yang wajib dilengkapi dengan amdal terdiri atas:*

   a. pengubahan bentuk lahan dan bentang alam;

b. *eksploitasi sumber daya alam, baik yang terbarukan maupun yang tidak terbarukan;*
c. *proses dan kegiatan yang secara potensial dapat menimbulkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup serta pemborosan dan kemerosotan sumber daya alam dalam pemanfaatannya;*
d. *proses dan kegiatan yang hasilnya dapat mempengaruhi lingkungan alam, lingkungan buatan, serta lingkungan sosial dan budaya;*
e. *proses dan kegiatan yang hasilnya akan mempengaruhi pelestarian kawasan konservasi sumber daya alam dan/atau perlindungan cagar budaya;*
f. *introduksi jenis tumbuh-tumbuhan, hewan, dan jasad renik;*
g. *pembuatan dan penggunaan bahan hayati dan nonhayati;*
h. *kegiatan yang mempunyai risiko tinggi dan/atau mempengaruhi pertahanan negara; dan/atau*
i. *penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup*."

5. Mengenai isi dari dokumen amdal, Pasal 25 Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa "*Dokumen amdal memuat:*
   a. *pengkajian mengenai dampak rencana usaha dan/atau kegiatan;*
   b. *evaluasi kegiatan di sekitar lokasi rencana usaha dan/atau kegiatan;*
   c. *saran masukan serta tanggapan masyarakat terhadap rencana usaha dan/atau kegiatan;*

d. prakiraan terhadap besaran dampak serta sifat penting dampak yang terjadi jika rencana usaha dan/atau kegiatan tersebut dilaksanakan;

e. evaluasi secara holistik terhadap dampak yang terjadi untuk menentukan kelayakan atau ketidaklayakan lingkungan hidup; dan

f. rencana pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup."

6. Mengenai partisipasi masyarakat dalam pembuatan amdal, Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa "*Dokumen amdal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 disusun oleh pemrakarsa dengan melibatkan masyarakat*."

   Ayat (2) menjelaskan bahwa "*Pelibatan masyarakat harus dilakukan berdasarkan prinsip pemberian informasi yang transparan dan lengkap serta diberitahukan sebelum kegiatan dilaksanakan*."

   Ayat (3) menjelaskan bahwa "*Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

   a. yang terkena dampak;

   b. pemerhati lingkungan hidup; dan/atau

   c. *yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses amdal*."

   Ayat (4) menjelaskan bahwa "*Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan terhadap dokumen amdal*."

7. Mengenai peran masyarakat dalam perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, Pasal 70 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa "*Masyarakat memiliki hak dan kesempatan yang sama*

dan seluas-luasnya untuk berperan aktif dalam perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup."

Ayat (2) menjelaskan bahwa "*Peran masyarakat dapat berupa:*

a. pengawasan sosial;

b. pemberian saran, pendapat, usul, keberatan, pengaduan; dan/atau

c. penyampaian informasi dan/atau laporan."

Ayat (3) menjelaskan bahwa "*Peran masyarakat dilakukan untuk:*

a. meningkatkan kepedulian dalam perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup;

b. meningkatkan kemandirian, keberdayaan masyarakat, dan kemitraan;

c. menumbuhkembangkan kemampuan dan kepeloporan masyarakat;

d. menumbuhkembangkan ketanggapsegeraan masyarakat untuk melakukan pengawasan sosial; dan

e. mengembangkan dan menjaga budaya dan kearifan lokal dalam rangka pelestarian fungsi lingkungan hidup."

8. Mengenai tanggung jawab atas perbuatan melanggar hukum berupa pencemaran dan/atau perusakan lingkungan hidup, Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa "*Setiap penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan yang melakukan perbuatan melanggar hukum berupa pencemaran dan/atau perusakan lingkungan hidup yang menimbulkan kerugian pada orang lain atau lingkungan hidup wajib membayar ganti rugi dan/atau melakukan tindakan tertentu."*

E. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

1. Mengenai definisi rumah susun, Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa "*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.*"
2. Mengenai persyaratan administratif pembangunan rumah susun, Pasal 28 Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa persyaratan administratif pembangunan rumah susun terdiri atas:
   a. *status hak atas tanah; dan*
   b. *izin mendirikan bangunan (IMB).*
3. Mengenai persyaratan yang harus dilampirkan dalam permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun, Pasal 29 Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa persyaratan yang harus dipenuhi adalah:
   a. *sertifikat hak atas tanah;*
   b. *surat keterangan rencana kabupaten/kota;*
   c. *gambar rencana tapak;*
   d. *gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun;*

e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;

f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan

g. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

4. Mengenai persyaratan teknis pembangunan rumah susun, Pasal 35 Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas:

   a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan

   b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

5. Mengenai persyaratan ekologis pembangunan rumah susun, Pasal 37 Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa "*persyaratan ekologis pembangunan rumah susun mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan*."

6. Mengenai syarat yang harus dipenuhi bagi pelaku pembangunan yang akan melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa 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.

7. Mengenai jual-beli rumah susun yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) baru dapat dilaksanakan setelah terpenuhinya persyaratan yang diatur pada Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun yaitu peryaratan kepastian atas:
   a. status kepemilikan tanah;
   b. kepemilikan IMB;
   c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
   d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
   e. hal yang diperjanjikan.
8. Mengenai hak-hak yang dimiliki oleh setiap orang dalam pembangunan apartemen, Pasal 89 Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa hak-hak tersebut adalah:
   a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi rumah susun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
   b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
   c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;

d. *ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;*
e. *membangun rumah susun;*
f. *memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;*
g. *memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;*
h. *mengupayakan kerja sama antarlembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan*
i. *mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.*

9. Mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun, Pasal 96 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa peran masyarakat dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
   a. *penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;*
   b. *pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;*
   c. *pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;*
   d. *pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau*
   e. *pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.*

10. Mengenai fungsi dan tugas forum pengembangan rumah susun yang dapat dibentuk oleh masyarakat, Pasal 96 ayat (3) Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa forum tersebut mempunyai fungsi dan tugas:
    a. *menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun;*
    b. *membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun;*
    c. *meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;*
    d. *memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau*
    e. *melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.*

F. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

1. Mengenai persyaratan usaha jasa konstruksi, Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Jasa Konstruksi menjelaskan bahwa, "*Setiap usaha orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 yang akan memberikan layanan Jasa Konstruksi wajib memiliki Tanda Daftar Usaha Perseorangan."*

    Ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Setiap badan usaha Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 yang akan memberikan layanan Jasa Konstruksi wajib memiliki Izin Usaha."*

2. Mengenai kewajiban Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Jasa

Konstruksi menjelaskan bahwa, "*Dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu sebagaimana tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.*"

Ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa yang tidak menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat biaya, tepat mutu, dan/atau tepat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dalam Kontrak Kerja Konstruksi*."

3. Mengenai standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan, Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Jasa Konstruksi menjelaskan bahwa, "*Dalam setiap penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa wajib memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan.*"

   Ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Dalam memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa harus memberikan pengesahan atau persetujuan atas:*

   a. *hasil pengkajian, perencanaan, dan/atau perancangan;*
   b. *rencana teknis proses pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan/atau pembangunan kembali;*
   c. *pelaksanaan suatu proses pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan/atau pembangunan kembali;*

d. penggunaan material, peralatan dan/atau teknologi; dan/atau

e. hasil layanan Jasa Konstruksi."

Ayat (3) menjelaskan bahwa, "*Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:*

a. standar mutu bahan;

b. standar mutu peralatan;

c. standar keselamatan dan kesehatan kerja;

d. standar prosedur pelaksanaan Jasa Konstruksi;

e. standar mutu hasil pelaksanaan Jasa Konstruksi;

f. standar operasi dan pemeliharaan;

g. pedoman pelindungan sosial tenaga kerja dalam pelaksanaan Jasa Konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

h. standar pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Ayat (4) menjelaskan bahwa, "*Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan untuk setiap produk Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh menteri teknis terkait sesuai dengan kewenangannya*."

Ayat (5) menjelaskan bahwa, "*Dalam menyusun Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan untuk setiap produk Jasa Konstruksi, menteri teknis terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (4)*

memperhatikan kondisi geografis yang rawan gempa dan kenyamanan lingkungan terbangun."

4. Mengenai pihak yang bertanggung jawab apabila standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan tidak terpenuhi, Pasal 60 ayat (1) Undang-Undang Jasa Konstruksi menjelaskan bahwa, "*Dalam hal penyelenggaraan Jasa Konstruksi tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap Kegagalan Bangunan*."
5. Mengenai kewajiban sertifikasi kompetensi kerja bagi setiap tenaga kerja jasa konstruksi, Pasal 70 ayat (1) Undang-Undang Jasa Konstruksi menjelaskan bahwa, "*Setiap tenaga kerja konstruksi yang bekerja di bidang Jasa Konstruksi wajib memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja.*"

   Ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Setiap Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa wajib mempekerjakan tenaga kerja konstruksi yang memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*"
6. Mengenai tanggung jawab profesi, Pasal 75 ayat (1) menjelaskan bahwa, "*Tenaga kerja konstruksi yang memberikan layanan Jasa Konstruksi harus bertanggung jawab secara profesional terhadap hasil pekerjaannya.*"

   Ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Pertanggungjawaban secara profesional terhadap hasil layanan Jasa Konstruksi dapat dilaksanakan melalui mekanisme penjaminan.*"

7. Mengenai partisipasi masyarakat, Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Jasa Konstruksi menjelaskan bahwa, "*Masyarakat dapat berpartisipasi dalam pengawasan penyelenggaraan Jasa Konstruksi dengan cara:*
   a. *mengakses informasi dan keterangan terkait dengan kegiatan konstruksi yang berdampak pada kepentingan masyarakat;*
   b. *melakukan pengaduan, gugatan, dan upaya mendapatkan ganti kerugian atau kompensasi terhadap dampak yang ditimbulkan akibat kegiatan Jasa Konstruksi; dan*
   c. *membentuk asosiasi profesi dan asosiasi badan usaha di bidang Jasa Konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*"

   Ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Selain berpartisipasi dalam pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat juga dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dalam perumusan kebijakan Jasa Konstruksi*"

G. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

1. Mengenai kelengkapan rumah susun, Pasal 14 Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa, "*Rumah susun harus dilengkapi dengan:*
   a. *jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air, dan tangki air dalam bangunan;*
   b. *jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus, serta*

pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;

c. *jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;*
d. *saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan;*
e. *saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, pemasangan;*
f. *saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan;*
g. *tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;*
h. *alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;*
i. *pintu dan tangga darurat kebakaran;*
j. *tempat jemuran;*
k. *alat pemadam kebakaran;*
l. *alat/sistem alarm;*
m. *pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu;*
n. *generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift."*

2. Mengenai persyaratan lokasi rumah susun, Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa "*Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.*"

   Ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota*."

   Ayat (3) menjelaskan bahwa, "*Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya*."

   Ayat (4) menjelaskan bahwa, "*Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.*"

   Ayat (5) menjelaskan bahwa, "*Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*"

3. Mengenai kepadatan dan tata letak bangunan, Pasal 23 Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa "*Kepadatan*

bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Pasal 24 ayat (1) menjelaskan bahwa, "*Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan."*

Pasal 24 ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*

6. Mengenai prasarana lingkungan dan utilitas umum yang harus tersedia di lingkungan rumah susun, Pasal 26 Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa, "*Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi:*

a. jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik;

b. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;

c. saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;

d. tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampai dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan;

e. kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran;

f. tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;

g. jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya."

5. Mengenai persyaratan administratif, Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa, "*Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya*."

   Ayat (2) menjelaskan bahwa "*Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah, dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:*

   a. sertifikat hak atas tanah;

   b. fatwa peruntukan tanah;

   c. rencana tapak;

   d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;

   e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;

   f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

   g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya."

6. Mengenai perubahan waktu pelaksanaan pembangunan dan perubahan struktur bangunan serta instalasi rumah susun, Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa, "*Dalam hal terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam*

Pasal 32, penyelenggara pembangunan wajib meminta izin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada Instansi yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)."

Ayat (2) menjelaskan bahwa, "*Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi terhadap rumah susun yang telah dibangun, pemilik wajib meminta izin dan pengesahan mengenai perubahan tersebut kepada instansi yang berwenang*."

H. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan

1. Mengenai kewajiban pemilikan Amdal, Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Izin Lingkungan menjelaskan bahwa, "*Setiap Usaha dan/atau Kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki Amdal*."
2. Mengenai partisipasi masyarakat dalam penyusunan dokumen Amdal, Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Izin Lingkungan menjelaskan bahwa, "*Pemrakarsa, dalam menyusun dokumen Amdal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, mengikutsertakan masyarakat:*
   a. *yang terkena dampak;*
   b. *pemerhati lingkungan hidup; dan/atau*
   c. *yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses Amdal*."

I. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Air Tanah

1. Mengenai definisi pengeboran air tanah, Pasal 1 angka 18 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Pengeboran air tanah adalah kegiatan membuat sumur bor air tanah yang dilaksanakan sesuai dengan pedoman teknis sebagai sarana eksplorasi, pengambilan, pemakaian dan pengusahaan, pemantauan, atau imbuhan air tanah*."
2. Mengenai definisi izin pengeboran air tanah, Pasal 1 angka 21 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Izin Pengeboran Air Tanah adalah izin untuk melakukan pengeboran air tanah.*"
3. Mengenai definisi izin pemakaian air tanah, Pasal 1 angka 22 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Izin Pemakaian Air Tanah adalah izin untuk memperoleh dan/atau mengambil air tanah untuk kegiatan non usaha*."
4. Mengenai ruang lingkup pemakaian air tanah, Pasal 19 ayat (1) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Pemakaian air tanah merupakan penggunaan air tanah bagi kegiatan non komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) ditujukan untuk memenuhi kebutuhan:*
   a. *air bersih rumah tangga;*
   b. *air bersih perkantoran pemerintah;*

c. air bersih peribadahan;

d. air bersih kegiatan sosial; dan

e. *air bersih lembaga penelitian.*"

5. Mengenai syarat pemakaian air tanah, Pasal 19 ayat (2) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Pemakaian air tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang secara teknis tidak mengganggu untuk kebutuhan pokok sehari-hari dan pertanian rakyat*."
6. Mengenai pelaksanaan pengeboran air tanah, Pasal 24 ayat (7) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Pelaksanaan pengeboran air tanah harus dilakukan oleh pengusaha yang telah memiliki Izin Perusahaan Pengeboran Air Tanah dan mempunyai Juru Bor yang telah memiliki Surat Izin Juru Bor atau instansi pemerintah yang bergerak di bidang pengeboran air tanah yang instalasi bornya sudah mendapat Surat Tanda Instalasi Bor dari Asosiasi Pengeboran Air Tanah yang telah memperoleh akreditasi dari Lembaga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*."
7. Mengenai hak pemegang izin pengeboran air tanah, Pasal 25 ayat (1) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Pemegang Izin Pengeboran Air Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 berhak:*

   a. melakukan pengeboran di lokasi yang dizinkan;

   b. membangun sarana dan prasarana sumur."

8. Mengenai kewajiban pemegang izin pengeboran air tanah, Pasal 25 ayat (2) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Pemegang Izin Pengeboran Air Tanah wajib:*

   a. mematuhi ketentuan dalam izin;

   b. memasang meter air dan penyegelannya dilakukan oleh petugas Perangkat Daerah yang membidangi urusan energi dan sumber daya mineral;

   c. memasang pipa piezometer untuk pemantauan kedalaman muka air tanah;

   d. menyampaikan laporan hasil pengeboran berupa logging, konstruksi dan uji pemompaan yang disaksikan oleh petugas SKPD yang membidangi urusan energi dan sumber daya mineral paling lambat 14 (empat belas) hari;

   e. melaporkan pelaksanaan UKL - UPL atau AMDAL;

   f. memberikan tanggapan yang positif dalam hal timbul gejolak sosial masyarakat di sekitar lokasi kegiatan;

   g. memberikan ganti rugi yang ditimbulkan akibat adanya kerugian dari masyarakat;

   h. memberikan kemudahan dan menerima kunjungan pengecekan dari petugas Perangkat Daerah yang membidangi urusan energi dan sumber daya mineral; dan

   i. *mengajukan izin pengusahaan/pemakaian air tanah paling lambat 14 hari setelah selesai pelaksanaan pengeboran kepada Kepala SKPD*

yang membidangi urusan perizinan dengan tembusan kepada Kepala SKPD yang membidangi urusan energi dan sumber daya mineral."

9. Mengenai hak pemegang izin pemakaian air tanah, Pasal 36 ayat (1) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Pemegang Izin Pemakaian Air Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) berhak:*
    a. *memperoleh dan memanfaatkan air tanah sesuai debit dan peruntukan yang diizinkan;*
    b. *membangun prasarana dan sarana air tanah.*"
10. Mengenai kewajiban pemegang izin pemakaian air tanah, Pasal 36 ayat (2) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Pengelolaan Air Tanah menjelaskan bahwa "*Pemegang Izin Pemakaian Air Tanah wajib:*
    a. *mematuhi ketentuan dalam izin;*
    b. *mengoperasikan meter air yang telah disegel oleh petugas SKPD yang membidangi urusan energi dan sumber daya mineral;*
    c. *melaporkan jumlah pengambilan air tanah setiap bulan kepada SKPD yang membidangi urusan energi dan sumber daya mineral dengan tembusan Gubernur dan Bupati/Walikota;*
    d. *mentaati debit maksimum yang diizinkan dan apabila melampaui ketentuan akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
    e. *membayar pajak air tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan;*

f. *memberikan air tanah paling sedikit 15 % (limabelas persen) dari batasan debit pemakaian air tanah yang ditetapkan dalam izin bagi pemenuhan kebutuhan pokok sehari-hari masyarakat setempat;*

g. *berperan serta dalam penyediaan sumur pantau air tanah dan membangun sumur resapan yang ditentukan oleh Kepala SKPD yang membidangi urusan energi dan sumber daya mineral;*

h. *mengoperasikan sumur pantau untuk sumur ke 5 (lima) dan/atau kelipatannya atau pengambilan air tanah dengan debit 50 (limapuluh) liter per detik atau lebih dari satu sumur atau lebih dalam areal kurang dari 10 (sepuluh) hektar;*

i. *menjaga keseimbangan pengambilan air tanah;*

j. *melaporkan pelaksanaan UKL-UPL atau AMDAL;*

k. *memberikan tanggapan yang positif dalam hal timbul gejolak sosial masyarakat di sekitar lokasi kegiatan;*

l. *melakukan penghematan air tanah dengan cara mengurangi penggunaan air tanah serta menggunakannya secara efektif dan efisien;*

m. *memberikan ganti rugi yang ditimbulkan akibat adanya kerugian masyarakat;*

n. *memberikan kemudahan dan menerima kunjungan pengecekan dari petugas SKPD yang membidangi urusan energi dan sumber daya mineral*."

J. Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi No. Per.01/Men/1980 Tentang Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan

1. Mengenai kewajiban mencegah kecelakaan akibat tertimpa peralatan perancah, alat kerja, dan benda-benda lainnya, Pasal 7 Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Tentang Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan menjelaskan bahwa "*Tindakan pencegahan harus dilakukan untuk menjamin bahwa peralatan perancah, alat-alat kerja, bahan-bahan dan benda-benda lainnya tidak dilemparkan, diluncurkan atau dijatuhkan ke bawah dari tempat yang tinggi sehingga dapat menyebabkan kecelakaan.*"
2. Mengenai batas kebisingan dan getaran yang diperbolehkan, Pasal 9 Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Tentang Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan menjelaskan bahwa "*Kebisingan dan getaran di tempat kerja tidak boleh melebihi ketentuan Nilai Ambang Batas (NAB) yang berlaku*."
3. Mengenai kewajiban mencegah kecelakaan akibat tertimpa reruntuhan bangunan, Pasal 11 Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Tentang Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan menjelaskan bahwa "*Tindakan harus dilakukan untuk mencegah bahaya terhadap orang yang disebabkan oleh runtuhnya bagian yang lemah dari bangunan darurat atau bangunan yang tidak stabil.*"

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, JASA KONSTRUKSI, APARTEMEN, DAN PERIZINAN

A. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Perjanjian Pada Umumnya

Pasal 1313 KUHPerdata menentukan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Namun definisi tersebut dianggap tidak lengkap karena definisi tersebut hanya mengacu kepada perjanjian sepihak saja.[12]

Mengingat kelemahan tersebut, J. Satrio mengusulkan rumusan diubah menjadi "perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu atau dua orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau di mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri." Namun definisi tersebut masih dianggap terlalu luas karena "suatu perbuatan" dapat mencakup perbuatan hukum dan perbuatan melawan hukum.[13] Kemudian diperolehlah definisi perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo "perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum"[14]

---

[12] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak…*, *Op.Cit.* hlm. 58

[13] *Ibid*.

[14] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 97-98.

Dari definisi perjanjian sebagaimana telah diuraikan di atas, dapat diketahui unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian salah satunya diuraikan oleh Ahmad Miru, yaitu:[15]

a. Unsur esensialia, yaitu unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian. Jika unsur ini tidak terpenuhi, maka perjanjian dianggap tidak ada.
b. Unsur naturalia, yaitu unsur yang telah diatur dalam undang-undang, sehingga jika tidak diatur secara khusus oleh para pihak dalam perjanjian, maka didasarkan pada pengaturan di undang-undang;
c. Unsur aksidentalia, yaitu unsur yang ada atau mengikat para pihak jika para pihak menjanjikannya. Termasuk dalam unsur ini klausul-klausul yang termuat dalam perjanjian tetapi bukan merupakan unsur esensial dalam perjanjian.

Salah satu persoalan penting di dalam hukum perjanjian atau perjanjian adalah penentuan keabsahan suatu perjanjian. Tolak ukur keabsahan perjanjian tersebut di dalam sistem hukum perjanjian Indonesia ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal tersebut menentukan 4 (empat) persyaratan esensial bagi keabsahan perjanjian, yaitu:

a. Adanya kesepakatan

   Adanya syarat ini mengharuskan adanya kebebasan berkehendak bagi para pihak sehingga kesepakatan diantara para pihak

[15] Muhammad Syaifuddin, *Hukum Perjanjian: Memahami Perjanjian dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 23

diperoleh tanpa adanya tekanan yang dapat mengakibatkan adanya cacat kehendak.[16]

b. Adanya kecakapan para pihak yang membuat perjanjian

Para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan atau kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum.[17]

c. Adanya objek tertentu

Syarat objek tertentu adalah objek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.[18]

d. Adanya kausa hukum yang halal

Kausa hukum yang halal adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.[19]

Asas-asas hukum perjanjian yang membangun konstruksi hukum perjanjian yaitu:

a. Asas Konsensualisme

Dalam membuat perjanjian disyaratkan adanya *consensus*, artinya para pihak sepakat mengenai prestasi yang diperjanjikan. Sepakat artinya diperolehnya persesuaian paham dan kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Suatu perjanjian dikatakan ada sejak diperolehnya kesepakatan mengenai hal yang pokok dalam perjanjian

[16] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 27

[17] Akhmad Budi Cahyono et.al., *Mengenal Hukum Perdata*, CV. Gitama Jaya, Jakarta, 2008, hlm. 130

[18] *Ibid*, hlm. 131

[19] *Ibid*, hlm. 132

tersebut, misalnya perjanjian jual beli dinyatakan ada saat diperolehnya kesepakatan mengenai objek jual beli dan harganya.[20]

Asas konsensualisme sebagaimana ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sah perjanjian, mengharuskan adanya kata sepakat di antara para pihak yang membuat perjanjian.[21] Asas konsensualisme merupakan "ruh" dari suatu perjanjian. Namun dimungkinkan terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan wujud kesepakatan yang sesungguhnya yang disebabkan oleh adanya cacat kehendak akibat adanya kesesatan, penipuan, atau paksaan yang mempengaruhi pernyataan "sepakat" dari salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian.[22]

Oleh karena itu, Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdatayang menentukan bahwa perjanjian lahir cukup dengan adanya kata sepakat tidak seharusnya diartikan secara gramatikal, melainkan harus dengan tetap memperhatikan terpenuhinya syarat-syarat lain yang diatur dalam pasal tersebut. Jika syarat lain tidak terpenuhi maka perjanjian harus tetap dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.[23]

b. Asas Kebebasan Membuat Perjanjian

Adanya asas ini dikarenakan Hukum Perjanjian menganut asas sistem terbuka, artinya bahwa ketentuan-ketentuan Hukum Perjanjian

[20] *Ibid*, hlm.77
[21] *Ibid.*
[22] *Ibid*, hlm. 78
[23] *Ibid.*

yang termuat dalam Buku III KUH Perdata adalah "kaidah-kaidah pelengkap" yang hanya bersifat melengkapi. Oleh karena itu boleh untuk tidak diindahkan dan boleh untuk disimpangi oleh para pihak yang membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan asas-asas Hukum Perjanjian lainnya.[24]

Dari asas kebebasan berperjanjian ini juga dapat dilihat unsur-unsur yang terkandung di dalamnya meliputi:[25]

1) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian;
2) Kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian;
3) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun;
4) Kebebasan untuk menentukan sendiri isi maupun syarat-syarat perjanjiannya.

Kebebasan berperjanjian dari para pihak untuk membuat perjanjian meliputi:[26]

1) Perjanjian-perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang;
2) Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur oleh undang-undang.

c. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*)

Asas ini diatur oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Konsekuensi

[24] Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 45-46.
[25] *Ibid*, hlm. 51.
[26] *Ibid.*

dari adanya asas ini adalah hakim maupun pihak ketiga dilarang ikut campur terhadap isi dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Selain itu, pihak ketiga juga dilarang untuk mengurangi hak orang lain untuk menentukan isi dari perjanjian yang dibuatnya.[27]

Asas ini memiliki pengecualian yaitu dalam hal para pihak yang melakukan perjanjian dalam keadaan yang tidak seimbang kedudukannya, yaitu dalam hal ada salah satu pihak atau kedua pihak berada dalam keadaan "*onbekwaam*", mengalami penipuan, dan/atau mengalami paksaan. Apabila hal tersebut terjadi maka konsekuensinya dapat dimintakan pembatalan perjanjian.[28]

d. Asas I'tikad Baik

Asas i'tikad baik menentukan bahwa pelaksanaan perjanjian haruslah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Pengertian i'tikad baik mengandung dua arti yaitu:[29]

1) Arti secara obyektif bahwa perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Konsekuensinya adalah hakim boleh melakukan intervensi terhadap isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.
2) Arti secara subyektif bahwa pengertian dari "i'tikad baik" terletak dalam sikap batin seseorang.

[27] *Ibid*, hlm. 48-49.
[28] *Ibid*, hlm. 49-50.
[29] *Ibid*, hlm. 48.

e. Asas Keseimbangan

Dalam hubungannya dengan perjanjian, secara umum asas keseimbangan bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian.[30]

f. Asas Personalitas

Asas personalitas mengandung arti bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualian dari asas ini adalah dalam perjanjian pihak ketiga dimana seseorang membuat perjanjian yang di dalamnya memperjanjikan hak-hak bagi orang lain tanpa kuasa dari orag yang diperjanjikan tersebut. Mengenai perjanjian pihak ketiga tersebut diatur oleh Pasal 1317 KUHPerdata.[31]

2. Perjanjian Jual Beli

Pasal 1457 KUH Perdata menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama.[32] Menurut Hartono Soerjopratiknjo, perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan *species* dari *genus* perjanjian tukar menukar di mana salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang sebagai alat

[30] Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit.* hlm. 97
[31] *Ibid*, hlm. 47.
[32] Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 2-3.

pembayaran yang sah.[33] Unsur-unsur yang terkandung jual-beli adalah sebagai berikut:[34]

a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
b. Ada barang yang ditransaksikan;
c. Ada harga; dan
d. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

Perjanjian jual beli biasanya dapat terjadi tanpa terpenuhinya syarat-syarat formal. Sebagian besar jual-beli tunai dilakukan secara lisan. Namun apabila jual-beli dilaksanakan dengan sistem kredit yaitu dengan pembayaran angsuran, maka perjanjian harus dibuat secara tertulis, baik berdasarkan Undang-Undang Kredit Konsumen maupun Tata Tertib Sewa Beli dan Perjanjian Jual Beli Kredit yang saat ini berlaku.[35]

Dalam sistem tersebut berlaku asas yang dinamakan konsensualisme. Asas konsensualisme adalah bahwa pada dasarnya perjanjian itu timbul karena kesepakatan dan sudah ada sejak tercapai kata sepakat. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dan karena itu tidak diperlukan suatu formalitas.[36]

Selain bersifat konsensuil, perjanjian jual beli juga bersifat *obligatoir* dimana dengan adanya jual beli tersebut belum memindahkan

[33] *Ibid*, hlm. 3.
[34] *Ibid*, hlm. 7.
[35] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*. P.T. Alumni, Bandung, 2010, hlm. 243.
[36] Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982, hlm. 3

hak milik dari benda yang menjadi objek jual-beli, perjanjian itu hanya meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, yakni meletakkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya kepada pembeli. Jadi, hak milik atas barang yang dijual tersebut tidak berpindah dari penjual kepada pembeli selama penyerahan belum dilakukan. [37]

Hal ini juga terjadi pada perjanjian jual-beli apartemen, yaitu melalui 2 (dua) tahap:

a. Kesepakatan sebagaimana tertuang dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni;[38] dan
b. Penyerahan (*levering*) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB), yaitu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.[39]

Dalam transaksi jual beli rumah atau rumah susun atau apartemen, seorang konsumen pasti akan menjumpai dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting, yaitu:[40]

---

[37] Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 80

[38] Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 78

[39] Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

[40] Yusuf Shofie, *Op.Cit.* hlm. 76.

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disingkat PPJB (nama lainnya seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian; Perjanjian Akan Jual-Beli, dan sebagainya) antara pengembang dan konsumen;
b. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah/sarusun/apartemen dari pengembang kepada setiap konsumen;
c. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen/Sarusun (nama lainnya seperti: Persetujuan Pemberian Kredit dari Bank Pemberi KPR/KPA).

Dokumen yang pertama dan kedua merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum kontraktual antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah/sarusun/apartemen kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah/sarusun/apartemen dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk: angsuran uang muka (*down payment),* dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah/apartemen (KPR/KPA).[41]

Dokumen yang ketiga menunjukkan adanya hubungan hukum antara konsumen dengan bank pemberi KPR/KPA. Di dalamnya, antara lain diatur jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan KPR/KPA, besarnya atau sistem perhitungan bunga pinjaman.[42]

[41] *Ibid*, hlm. 76.
[42] *Ibid.*

Hubungan hukum antara para pihak dalam praktik jual beli rumah, sarusun, atau apartemen yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan (*pre-project selling)* didasarkan pada sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB tidak digunakan dalam perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai, melainkan merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari yakni pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT jika bangunan telah selesai bersertifikat dan layak huni.[43]

Dalam transaksi jual beli apartemen yang dijual secara *pre-project selling,* hubungan hukum para pihak didasarkan pada sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh para pihak ini tentunya melahirkan hak dan kewajiban baik bagi penjual atau dalam hal ini penyelenggara pembangunan maupun pembeli, yaitu :

1.Hak Penyelenggara Pembangunan, antara lain :[44]

a. Mendapatkan izin usaha dalam bidang pembangunan perumahan sepanjang semua persyaratan dipenuhi;
b. Mendapatkan hak atas tanah dari Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sepanjang semua persyaratan dipenuhi;
c. Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sepanjang semua persyaratan dipenuhi;

[43] *Ibid*, hlm. 78.
[44] *Ibid,* hlm. 244

d. Memasarkan rumah yang akan dibangunnya melalui media promosi;
e. Mendapatkan sejumlah uang sebagai pembayaran harga penjualan rumah susun;
f. Mendapatkan sejumlah uang sebagai angsuran penjualan rumah;
g. Mendapatkan sejumlah uang sebagai bunga penjualan rumah;
h. Mengenakan denda kepada pembeli apabila pembeli melalaikan kewajiban; dan
i. Membatalkan perjanjian secara sepihak apabila pembeli rumah tidak membayar angsuran dalam sekian bulan secara berturut-turut sebagaimana yang diperjanjikan.

2. Kewajiban Penyelenggara Pembangunan, antara lain :[45]

a. Memiliki izin usaha di bidang pembangunan perumahan;
b. Memiliki atau menguasai hak atas tanah;
c. Menyelesaikan sertifikat hak atas tanah;
d. Melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
e. Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
f. Membangun perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
g. Menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
h. Menjamin bahwa hak atas tanah dan bangunan rumah yang dibangunnya tidak berada dalam keadaan sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang;

[45] *Ibid*¸ hlm 244-245

i. Menyelesaikan pembangunan perumahan dan menyerahkan kepada pembeli dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak dengan berita acara penyerahan; dan

j. Membuat akta jual beli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang apabila harga hak atas tanah beserta bangunan rumah di atasnya dibayar lunas oleh pembeli.

3. Hak Pembeli, antara lain :[46]

a. Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan rumah susun yang dibelinya;
b. Mendapatkan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
c. Mendapatkan rumah susun yang dibelinya pada waktu yang telah disepakati dengan penyelenggara pembangunan;
d. Mendapatkan jaminan bahwa hak atas tanah dan bangunan rumah susun yang dibelinya tidak berada dalam keadaan bersengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang;
e. Mengangsur harga pembelian rumah susun yang besarnya atas dasar kesepakatan dengan dengan penyelenggara pembangunan;
f. Membayar lunas bebas pajak dan beban bea;
g. Menggunakan hak atas tanah dan bangunan rumah susun untuk fungsi rumah tempat tinggal;
h. Mendapatkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang terdiri dari:

[46] *Ibid,* hlm. 245

1) Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah;

2) Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;

3) Pertelaan mengenai besarnya hak bersama.

4. Kewajiban Pembeli[47]

a. Menyatakan bahwa calon pembeli telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;

b. Setiap calon pembeli setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;

c. Tanggung jawab calon pembeli meliputi :

1) Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;

2) Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;

3) Biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun,

[47] Bagian III Nomor 5 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

4) Biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat.

d. Setelah akta jual-beli ditandatangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat:
   1) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual.
   2) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.
e. Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, calon pembeli tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaanpembangunan perumahan dan permukiman.

PPJB dibuat secara baku dan sepihak oleh pengembang atau kuasa hukum pengembang dalam bentuk perjanjian standar sehingga faktor subjektivitas pengembang sangat berpengaruh dalam isi dari PPJB tersebut. Biasanya isi dari PPJB hanya akan mengakomodir

kepentingan-kepentingan dari pengembang dan mengabaikan kepentingan-kepentingan konsumen. Hal yang demikian ini mengakibatkan konsumen sulit untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB itu.[48]

Dalam praktik, tidak jarang konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (*booking fee*) sebagai persyaratan untuk dapat membuat hubungan hukum dengan pengembang berdasarkan PPJB. Padahal pada hakikatnya uang tanda jadi (*booking fee*) tidak lain adalah sebagian pembayaran angsuran uang muka.[49]

Hal yang demikian menunjukkan bahwa pada hakikatnya, aplikasi PPJB menimbulkan permasalahan-permasalahan yang sangat merugikan konsumen misalnya: menyangkut janji-janji pengembang dalam brosur/iklan, praktek pemasaran rumah pada tahap pra transaksi, tahap transaksi, dan tahap purna transaksi.[50]

3. Wanprestasi

Para pihak yang membuat perjanjian wajib melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian, baik karena perjanjian, karena undang-undang, atau kepatutan dan kebiasaan disebut sebagai prestasi.[51]

---

[48] Yusuf Shofie, *Op.Cit.*, hlm. 79.
[49] *Ibid*, hlm. 80.
[50] *Ibid*, hlm. 80-81.
[51] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak…*, *Op.Cit.* hlm. 277

Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari sebuah perjanjian. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditor.[52]

Dalam melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitor tidak dapat melaksanakan prestasi. Ada 2 (dua) kemungkinan alasan tidak terpenuhinya prestasi tersebut, yaitu:[53]

a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;
b. Karena keaadan memaksa (*force majeure, overmacht*), sesuatu yang terjadi di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.

Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian, dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitor melakukan wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu kondisi di mana debitor tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual). Wanprestasi dapat juga terjadi di mana debitor tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam undang-undang.[54]

[52] *Ibid.*
[53] *Ibid*, hlm. 278
[54] *Ibid.*

Seorang debitor atau pihak yang memiliki kewajiban melaksanakan suatu prestasi berdasarkan suatu perjanjian yang dapat dinyatakan wanprestasi ada 4 (empat) wujudnya, yaitu:[55]

a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
b. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian;
c. Melaksanakan prestasi tetapi terlambat;
d. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.

Timbulnya wanprestasi berasal dari kesalahan debitor, yakni tidak melaksanakan kewajiban kontraktual yang seharusnya ditunaikan. Kesalahan dalam wanprestasi adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian terhadap kreditor, dan perbuatan itu dapat dipersalahkan kepada debitor.[56]

Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata dapat disimpulkan apabila seorang kreditor yang menderita kerugian karena debitor melakukan wanprestasi, kreditor memiliki alternatif untuk melakukan upaya hukum atau hak sebagai berikut:[57]

a. Meminta pelaksanaan perjanjian; atau
b. Meminta ganti rugi; atau
c. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi; atau

[55] Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit*. hlm. 338
[56] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak…*, *Op.Cit.* hlm. 281
[57] *Ibid*, hlm. 282

d. Dalam perjanjian timbal balik, dapat diminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.

Dalam hukum, khususnya hukum perdata, setiap tuntutan pertanggungjawaban harus memiliki dasar, yaitu hal yang menyebabkan seseorang memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab. Dasar pertanggungjawaban berdasarkan jenis hubungan hukum yang ada, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu sebagai berikut:[58]

a. Pertanggungjawaban atas dasar kesalahan

   Yaitu tanggung jawab yang lahir karena terjadi wanprestasi, perbuatan melawan hukum, atau tindakan yang kurang hati-hati.

b. Pertanggungjawaban atas dasar risiko

   Yaitu tanggung jawab yang harus dipikul oleh pelaku usaha sebagai risiko atas kegiatan usahanya.

Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitor, KUHPerdata menentukan bahwa debitor harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingrekestelling*).[59] Maksud berada dalam keadaan lalai adalah peringatan atau pernyataan dari kreditor saat selambat-lambatnya debitor wajib berprestasi. Apabila tenggang waktu tersebut dilampaui, maka debitor wanprestasi.[60] Adapun bentuk-bentuk pernyataan lalai adalah sebagai berikut:[61]

---

[58] Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 90-91.

[59] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak…*, *Op.Cit.*, hlm. 286

[60] *Ibid.*

[61] *Ibid*, hlm. 286-287

a. Surat Perintah (*bevel*)

   Yang dimaksud dengan surat perintah (*bevel*) adalah *exploit* juru sita. *Exploit* adalah "perintah lisan" juru sita kepada debitor.

b. Akta Sejenis

   Menurut doktrin, yang dimaksud dengan akta sejenis adalah "perbuatan hukum sejenis". Jadi, sejenis dengan perintah yang disampaikan oleh juru sita. Untuk itu, peringatan keadaan lalai dapat juga dilakukan dengan surat biasa asalkan di dalam surat tersebut ada pemberitahuan yang besifat imperatif yang bernada "perintah" dari kreditor kepada debitor tentang batas waktu pemenuhan prestasi. Dalam praktik, surat perintah yang demikian dikenal dengan somasi.

c. Demi perikatannya sendiri

   Dalam hal para pihak telah menentukan terlebih dahulu saat adanya kelalaian debitor dalam suatu perjanjian, misalnya dalam perjanjian dengan ketetapan waktu, secara teoritik suatu peringatan keadaan lalai adalah tidak perlu karena dengan lampaunya suatu waktu yang telah ditetapkan tersebut maka keadaan lalai terjadi dengan sendirinya.

Seorang debitor yang dinyatakan lalai dan dimintakan kepadanya diberikan sanksi atas kelalaiannya dapat membela dengan

mengajukan beberapa alasan untuk membebaskan dirinya dari sanksi dimaksud. Ada tiga macam pembelaan diri tersebut:[62]

a. Mengajukan alasan bahwa tidak berprestasinya debitor karena adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeur)*;
b. Mengajukan alasan bahwa tidak berprestasinya debitor karena kreditor juga telah lalai *(exemptio non adimpleti contractus*); atau
c. Mengajukan alasan bahwa kreditor telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

Pengertian rugi (s*chade*) menurut KUH Perdata adalah kerugian nyata (*feitelijkschade*) yang dapat diduga atau diperkirakan oleh para pihak pada saat mereka membuat perjanjian, yang timbul sebagai akibat dari tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Jumlah kerugian ditentukan berdasarkan perbandingan antara jumlah harta kekayaan setelah terjadinya wanprestasi dengan jumlah harta kekayaan seandainya tidak terjadi wanprestasi. Jadi, kerugian disini terdiri dari 2 (dua) unsur yaitu:[63]

a. Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*), meliputi:
    1) Biaya, yaitu biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor;
    2) Rugi, yaitu kerugian yang menimpa harta benda milik kreditor
b. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*), berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan andai debitor tidak wanprestasi (bunga).

[62] *Ibid*, hlm. 288
[63] Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit.*, hlm. 345

Secara prinsipil, tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. KUH Perdata telah mengatur secara limitatif kerugian sebagai akibat dari wanprestasi yang harus dibayar oleh pihak yang memiliki kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian (debitor) kepada pihak yang memiliki hak menerima prestasi dalam perjanjian (kreditor) berupa:[64]

a. Kerugian yang dapat diduga pada saat perjanjian dibuat

Pihak yang memiliki kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian (debitor) hanya memiliki kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang nyata telah atau seharusnya dapat diduga olehnya pada saat perjanjian dibut, kecuali jika tidak dilaksanakannya perjanjian karena tipu daya yang dilakukannya (*vide* Pasal 1247 KUH Perdata).

b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi

Jika tidak dilaksanakannya perjanjian karena tipu daya yang dilakukan oleh pihak yang memiiki kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian (debitor), maka pembayaran ganti kerugian dan keuntungan yang diharapkan oleh pihak yang memiliki hak menerima prestasi dalam perjanjian (kreditor) haruslah merupakan akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perjanjian (*vide* Pasal 1248 KUH Perdata).

[64] *Ibid*, hlm. 348

Menurut Mariam Danus Badrulzaman, bentuk ganti rugi yang timbul sebagai akibat dari wanprestasi yang biasa digunakan adalah uang, karena uang merupakan alat yang paling praktis dan paling sedikit berpotensi menimbulkan konflik dalam penyelesaian sengketa. Selain uang, bentuk ganti rugi lainnya adalah pemulihan ke keadaan semula dan larangan untuk mengulangi yang apabila tidak ditepati dapat diperkuat dengan pengenaan uang paksa. Jadi, posisi uang paksa bukan sebagai bentuk ganti rugi. Selain itu, ada juga ganti rugi dalam bentuk benda. Misalnya A diberi amanat oleh B untuk merawat mobil milik B. Namun A justru menggunakan mobil milik B dan menabrak sebuah pohon. Oleh karena itu, A dapat dituntut ganti rugi untuk memperbaiki kerusakan yang terjadi pada mobil milik B sehingga kembali ke keadaan semula.[65]

Bentuk ganti rugi lainnya adalah penuntutan kerugian yang akan datang. Misalnya A terluka akibat ditabrak oleh B yang mengendarai sepeda motor. Maka A berhak menuntut ganti rugi atas biaya perawatan yang akan dibayarkannya kepada dokter untuk menyembuhkan luka yang ditimbulkan.[66]

KUH Perdata mengatur secara limitatif bahwa bentuk ganti kerugian hanya bersifat materil (berwujud). Namun, doktrin hukum perdata dan yurisprudensi menyatakan bahwa diperbolehkan adanya

[65] *Ibid.*
[66] *Ibid.*

ganti rugi terhadap kerugian immateril. Misalnya ganti rugi kepada buruh pabrik yang kehilangan fungsi dan kenikmatan dari matanya yang menjadi cacat akibat kecelakaan kerja di perusahaan yang memiliki fasilitas kerja minim dan tidak sesuai dengan strandar operasional prosedur kerja.[67]

4. Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum di Indonesia merupakan terjemahan dari istilah Belanda yaitu *onrechtmatige daad*. Dalam istilah "melawan" melekat sifat aktif dan pasif. Sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, sedangkan sifat pasif berarti sengaja diam saja atau dengan sikap pasif sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain.[68]

Pengertian perbuatan melawan hukum ditemukan dalam doktrin. Menurut M.A. Moegni Djojodirdjo, perbuatan melawan hukum secara luas adalah perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si perlaku sendiri atau bertentangan baik dengan kesusilaan, maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda,[69] sedangkan menurut Rosa Agustina, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subjektif)

[67] *Ibid*, hlm. 349
[68] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak…*, *Op.Cit.* hlm. 301
[69] *Ibid.*

orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya dengan semua warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar.[70]

Dewasa ini telah terdapat perkembangan mengenai pengertian perbuatan melawan hukum. Awalnya pengertian perbuatan melawan hukum hanya diartikan secara sempit yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang saja, namun dengan adanya Hoge Raad dalam kasus terkenal Lindenbaum melawan Cohen kemudian memperluas pengertian perbuatan melawan hukum yaitu bukan hanya sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang, namun juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.[71]

Di tingkat kasasi, Hoge Raad merumuskan pengertian perbuatan melawan hukum sebagai berikut:[72]

> Setiap perbuatan atau tidak berbuat yang:
>
> a. Melanggar hak subjektif orang lain (hak yang ditentukan undang-undang);
> b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (kewajiban yang ditentukan undang-undang); atau

[70] *Ibid*, hlm. 302.
[71] Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisis Kasus) Edisi Kedua*, Prenada Media Group, Jakarta, 2004, hlm. 115
[72] *Ibid*, hlm. 116

c. Bertentangan dengan tata susila atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang sekaligus menjadi persyaratan gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berdasar Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut:[73]

a. Adanya tindakan/perbuatan

Yang dimaksud dengan unsur perbuatan adalah perbuatan yang dilakukan oleh pelaku, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu yang menjadi kewajiban hukumnya. Yang dimaksud dengan kewajiban hukum adalah kewajiban yang timbul dari hukum yang berlaku, bukan yang timbul dari suatu perjanjian.

b. Perbuatan itu harus melawan hukum

Unsur perbuatan itu harus melawan hukum adalah meliputi hal-hal sebagai berikut:

1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku; atau
2) Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; atau
3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau
4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; atau

[73] Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer),* PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 10-13

5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Pelakunya memiliki unsur kesalahan

Untuk dapat dikatakan memenuhi unsur adanya kesalahan dari pelaku, harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1) Ada unsur kesengajaan

Suatu perbuatan dapat dikatakan memenuhi unsur kesengajaan apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:[74]

a) Adanya kesadaran untuk melakukan.
b) Adanya konsekuensi dari perbuatan.
c) Kesadaran untuk melakukan bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi tetapi juga adanya kepercayaan bahwa dengan dilakukannya perbuatan tersebut "pasti" dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.

2) Ada unsur kelalaian

Agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian maka harus memenuhi unsur-unsur pokok sebagai berikut:[75]

a) Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan.
b) Adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
c) Kewajiban kehati-hatian tersebut tidak dijalankan.

[74] *Ibid*, hlm. 47.
[75] *Ibid*, hlm. 73.

d) Adanya kerugian bagi orang lain

e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.

3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

d. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian

Ruang lingkup kerugian yang dapat dituntut dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum adalah kerugian materil dan kerugian immateril yang juga akan dinilai dengan uang.

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Ada 2 (dua) teori yang dapat digunakan untuk menentukan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, yaitu:

1) Teori hubungan faktual

2) Teori penyebab kira-kira

Prinsip ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum ditujukan untuk memulihkan kepada keadaan semula sebelum terjadinya kerugian karena perbuatan melawan hukum.[76] Bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:[77]

[76] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak…*, *Op.Cit.* hlm. 312
[77] Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 134-135.

a. Ganti Rugi Nominal

Ganti rugi nominal biasanya diberikan dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum yang serius, misalnya perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesengajaan, namun tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban. Maka ganti rugi yang diberikan dapat berupa sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

b. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi merupakan ganti rugi berupa pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar dialami oleh korban sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman merupakan ganti rugi dengan jumlah besar yang melebihi besar kerugian yang sebenarnya. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan hukuman kepada pelaku. Ganti rugi ini biasanya diterapkan kepada kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis.

5. Keadaan Memaksa (*force majeure, overmacht*)

Menurut R. Setiawan, keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitor untuk melaksanakan prestasinya, dimana debitor tidak dapat

dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko serta tidak dapat menduga waktu persetujuan dibuat. Kesemuanya itu sebelum debitor lalai untuk memenuhi prestasinya saat timbulnya keadaan tersebut. Sementara itu, menurut Abdul Kadir Muhammad, keadaan memaksa merupakan keadaan tidak dipenuhinya prestasi oleh debitor karena terjadi peristiwa bukan karena kesalahan debitor yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi saat membuat perikatan.[78] Unsur-unsur keadaan memaksa meliputi:[79]

a. Peristiwa yang tidak terduga;
b. Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitor;
c. Tidak ada i'tikad buruk dari debitor;
d. Adanya keadaan yang tidak disengaja oleh debitor;
e. Keadaan itu menghalangi debitor berprestasi;
f. Jika prestasi dilaksanakan maka akan terkena larangan;
g. Keadaan di luar kesalahan debitor;
h. Debitor tidak gagal berprestasi (menyerahkan barang);
i. Kejadian tersebut tidak dapat dihindari oleh siapa pun (baik debitor maupun pihak lain);
j. Debitor tidak terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian.

[78] Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit.* hlm. 352

[79] Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa (Syarat-syarat pembatalan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksa/force majeure*), PT Gramedia, Jakarta, 2010, hlm. 5.

Ada dua teori yang membahas tentang keadaan memaksa yaitu:[80]

a. Teori ketidakmungkinan (*onmogelijkeheid*)

Teori ketidakmungkinan berpendapat bahwa keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang menyebabkan pemenuhan prestasi yang diperjanjikan menjadi tidak mungkin untuk dilakukan. Ketidakmungkinan dapat dibedakan menjadi dua macam:[81]

1) Ketidakmungkinan absolut atau objektif, yaitu suatu ketidakmungkinan sama sekali dari debitor untuk melakukan prestasinya kepada kreditur.
2) Ketidakmungkinan relatif atau subjektif, yaitu suatu ketidakmungkinan relatif dari debitor untuk memenuhi prestasinya.

Disamping adanya perbedaan antara ketidakmungkinan absolut dan relatif, perlu juga diperhatikan ada atau tidaknya *culpa* dalam diri debitor yang menyebabkan ketidakmungkinan pemenuhan perjanjian karena *overmacht* yang di dalamnya bercampur dengan *culpa* tidak dapat meniadakan kesalahan sesuai dengan teori "kesalahan". Jadi, baik dalam ketidakmungkinan absolut maupun ketidakmungkinan relatif, apabila di dalamnya terdapat unsur *culpa* maka ketidakmungkinan tersebut tidak memadai untuk dijadikan

[80] Salim H.S., *Hukum Perjanjian: Teori & Teknik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 102.
[81] *Ibid*, hlm. 102.

alasan bagi debitor untuk menghindar dari kewajiban untuk memberikan ganti rugi.[82]

b. Teori penghapusan atau peniadaan kesalahan (*afwesigheid van schuld*).

Teori penghapusan/peniadaan kesalahan berarti dengan adanya *overmacht* maka terhapuslah kesalahan debitor, sehingga kesalahan tersebut menjadi tidak lagi dapat dipertanggungjawabkan.[83]

Dalam keadaan memaksa orang dihadapkan kepada dua kepentingan yang saling berlawanan, sehingga terpaksa harus memilih salah satu, yaitu menyelamatkan kepentingan sendiri namun terpaksa melanggar hak orang lain dengan melakukan perbuatan melawan hukum. Pasal 1245 KUH Perdata menentukan bahwa orang yang berhutang tidak diharuskan membayar ganti kerugian bila karena keadaan memaksa terhalang untuk melakukan sesuatu yang diharuskan atau melakukan hal yang dilarang karena *overmacht.*[84]

Secara prinsipil, pihak yang harus membuktikan terjadinya keadaan memaksa adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi dalam perjanjian (debitor). Ada 3 (tiga) syarat yang harus terpenuhi agar debitor dapat mendalilkan adanya keadaan memaksa, yaitu:[85]

---

[82] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 85.
[83] Salim H.S., *Op.Cit.* hlm. 103.
[84] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak…*, *Op.Cit.* hlm. 315
[85] Muhammad Syarifuddin, *Op. Cit.*, hlm. 359

a. Debitor harus membuktikan bahwa dia tidak melakukan kesalahan;
b. Debitor tidak dapat melaksanakan kewajiban hukum kontraktualnya secara lain dari yang diperjanjikan dalam perjanjian;
c. Debitor tidak menanggung gugat risiko berupa membayar ganti rugi, baik menurut aturan hukum positif maupun perjanjian, atau karena doktrin hukum i'tikad baik harus menanggung gugat risiko tersebut.

Selanjutnya, debitor tidak dapat mendalilkan adanya keadaan memaksa apabila:[86]

a. Debitor telah dalam keadaan lalai;
b. Saat pembuatan perjanjian, debitor dapat menduga pelaksanaan prestasinya akan terhambat;
c. Saat pembuatan perjanjian, debitor mengetahui atau patut mengetahui adanya cacat kebendaan yang dapat menghambat pelaksanaan prestasinya;
d. Saat pembuatan perjanjian, debitor mengetahui atau patut mengetahui bahwa ada kesalahan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang diikutsertakan dalam perjanjian yang akan menghambat pelaksanaan prestasinya.

Dalam perkembangannya, keadaan memaksa dapat dibedakan menjadi beberapa jenis berdasarkan kriteria yang berbeda sebagai berikut:[87]

[86] *Ibid*, hlm. 360
[87] Rahmat S.S. Soemadipradja, *Op.Cit.* hlm. 9

a. Berdasarkan penyebab

1) *Overmacht* karena kondisi alam, yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh peristiwa alam yang bersifat alamiah tanpa unsur kesengajaan sehingga tidak dapat diduga dan dihindari oleh siapapun, misalnya banjir, badai, gempa bumi, dan lain-lain.

2) *Overmacht* karena keadaan darurat, yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh kondisi tidak wajar yaitu keadaan khusus yang bersifat segera dan berlangsung dalam waktu singkat tanpa dapat diduga sebelumnya, misalnya peperangan, pemogokan, blokade, kerusuhan massa, dan lain-lain.

3) *Overmacht* karena musnahnya atau hilangnya objek perjanjian.

4) *Overmacht* karena perubahan atau hapusnya atau dikeluarkannya kebijakan atau peraturan pemerintahyang berdampak pada pemenuhan prestasi dalam perjanjian, misalnya terbitnya peraturan pemerintah yang menyebabkan objek perjanjian menjadi tidak mungkin untuk dilaksanakan.

b. Berdasarkan sifat

1) *Overmacht* tetap, yaitu keadaan memaksa yang mengakibatkan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan.

2) *Overmacht* sementara, yaitu keadaan memaksa yang mengakibatkan pelaksanaan perjanjian ditunda sehingga perikatan tidak batal, hanya saja pemenuhan prestasinya

tertunda dari yang waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

c. Berdasarkan objek

1) *Overmacht* lengkap, yaitu keadaan memaksa yang mengakibatkan keseluruhan prestasi tidak dapat dipenuhi oleh debitor.
2) *Ovemacht* sebagian, yaitu keadaan memaksa yang hanya mengakibatkan sebagian dari prestasi yang tidak dapat dipenuhi oleh debitor.

d. Berdasarkan subjek

1) *Overmacht* objektif, yaitu keadaan memaksa yang mengakibatkan prestasi tidak mungkin dipenuhi oleh siapapun. Hal ini didasarkan pada teori ketidakmungkinan.
2) *Overmacht* subjektif, yaitu keadaan yang mengakibatkan kesulitan dalam pemenuhan prestasi hanya bagi debitor tertentu. Dalam hal ini, debitor masih mungkin melaksanakan pemenuhan prestasi, hanya saja memerlukan pengorbanan yang besar yang tidak seimbang atau menimbulkan kerugian yang besar sekali bagi debitor. Hal ini di dalam sistem Anglo American disebut *hardship* yang menimbulkan hak untuk renegosiasi.

e. Berdasarkan ruang lingkup

1) *Overmacht* umum, misalnya iklim, kehilangan, dan pencurian.

2) *Overmacht* khusus, misalnya berlakunya suatu peraturan. Dalam hal ini prestasi tidak berarti tidak dapat dilakukan, tetapi prestasi tidak boleh dilakukan.

f. Kriteria lain dalam ilmu hukum perjanjian

1) Ketidakmungkinan (*impossibility*), yaitu keadaan di mana seseorang tidak mungkin melaksanakan prestasinya karena keadaan yang terjadi di luar tanggung jawabnya. Misalnya dalam hal penjual tidak dapat menyerahkan rumah yang ia jual kepada pembeli karena rumah tersebut hangus terbakar api.
2) Ketidakpraktisan (*impracticability*), yaitu terjadinya peristiwa diluar kesalahan para pihak, yang mengakibatkan meskipun pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilakukan, namun memerlukan pengorbanan yang besar dari segi biaya, waktu, dan lain sebagainya.
3) Frustasi (*frustration*), yaitu frustasi terhadap maksud perjanjian. Dalam hal ini terjadi peristiwa yang tidak dapat dipertangguungjawabkan kepada salah satu pihak, yang mengakibatkkan tujuan perjanjian tidak mungkin tercapai meskipun perjanjian telah dilaksanakan.

Terjadinya suatu keadaan memaksa menimbulkan akibat hukum berupa gugurnya suatu perikatan dan beberapa akibat lainnya yang

menurut R. Setiawan akibat-akibat yang ditimbulkan adalah sebagai berikut:[88]

a. Kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi;
b. Debitor tidak lagi dapat dinyatakan lalai dan oleh karenanya tidak memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi;
c. Risiko tidak beralih kepada debitor;
d. Pada persetujuan timbal balik, kreditur tidak dapat menuntut pembatalan.

Resiko *overmacht* tetap harus dipikul oleh pihak debitor dalam hak sebagai berikut:[89]

a. Undang-Undang secara tegas telah menentukan bahwa resiko *overmacht* tetap dipikul oleh pihak debitor;
b. Dalam perjanjian telah dinyatakan secara tegas bahwa resiko *overmacht* tetap dipikul oleh pihak debitor;
c. Menurut kebiasaan memang sudah diatur bahwa sekalipun ada *overmacht*, risikonya tetap dipikul oleh debitor;
d. Jika saat perjanjian dibuat, debitor dapat menduga akan terjadi *overmacht*. Keadaan seperti ini sering disebut dengan istilah "*voorzienbaar*", yaitu berdasarkan taraf pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya pihak debitor seharusnya telah mampu

[88] *Ibid*, hlm. 10
[89] Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Op.Cit.*, hlm. 65-66.

memperhitungkan akan terjadinya peristiwa yang akan menghalanginya, namun debitor tidak memperdulikan hal tersebut.

6. Perjanjian Menurut Islam

Berdasarkan prinsip syariah, perjanjian adalah suci dan melaksanakan perjanjian adalah tugas suci seseorang. Q.S. Al-Maaidah ayat 1 mewajibkan orang-orang beriman untuk mematuhi perjanjian yang mereka buat (*Aufu bi al-Uqud*). Perintah tersebut mengandung makna bahwa selama manusia beriman, mereka wajib melaksanakan perjanjian yang mereka buat.[90] Syamsul Anwar mengemukakan delapan asas perjanjian di dalam hukum perjanjian Islam, yakni:

a. Asas Ibahah (*Mabda' al-Ibahah*)

   Orang dapat membuat transaksi atau mengadakan perjanjian apa pun sepanjang tidak ada ketentuan yang melarangnya, sehingga asas ini merupakan landasan dari kebebasan berperjanjian.[91]

b. Asas Kebebasan Berperjanjian (*Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud*)

   Para pihak yang membuat perjanjian diperbolehkan untuk menentukan isi perjanjian dengan dibatasi oleh ketentuan yang terdapat di dalam A-Qur'an dan Sunnah.[92]

c. Asas Konsensualisme (*Mabda' ar-Radha'iyyah*)

   Akad atau perjanjian lahir setelah ada kata sepakat oleh para pihak tanpa terikat formalitas tertentu.[93]

[90] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak.., Op.Cit.,* hlm. 113-114.
[91] *Ibid,* hlm. 95.
[92] *Ibid,* hlm. 96.

d. Asas Janji Itu Mengikat

Perjanjian merupakan hukum yang sakral bagi para pihak yang membuat perjanjian dan menuntut kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut meskipun dibuat dengan orang kafir.[94]

e. Asas Keseimbangan (*Mabda at-Tawazun Fi al-Mu'awadhah*)

Hak dan kewajiban para pihak yang diatur di dalam isi perjanjian haruslah seimbang. Agar isi perjanjian seimbang, posisi tawar para pihak juga harus seimbang.[95]

f. Asas Kemasalahatan (*Tidak Memberatkan*)

Perjanjian yang dibuat para pihak bertujuan untuk kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan yang memberatkan (*musyaqqah*). Jika dalam pelaksanaan perjanjian terjadi perubahan yang tidak diketahui sebelumnya dan menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak atau salah satu pihak, maka kewajiban kontraktual yang ditentukan dalam perjanjian dapat diubah dan disesuaikan pada batas-batas yang masuk akal.[96]

---

[93] *Ibid.*
[94] *Ibid.*, hlm. 116.
[95] *Ibid*, hlm. 96.
[96] *Ibid*, hlm. 97.

g. Asas Amanah

Para pihak yang bertransaksi harus dilandasi dengan iktikad baik. Artinya, salah satu pihak tidak boleh mengeksploitasi pihak lawannya.[97]

h. Asas Keadilan

Para pihak dalam menentukan isi perjanjian dan melaksanakan perjanjian berlaku adil.[98]

Jual beli dalam Hukum Perjanjian Islam dikenal dengan istilah *al bay'*. *Al bay'* berasal dari kata *Al buyu'* (jamak) yang secara literal berarti tukar-menukar (*mubahadah*) dan kemudian dimaknai sebagai jual beli.[99] Jual beli adalah perjanjian antara *al musthari* (penjual) dan *al bay'* atau *al mutabayi'an* (pembeli) dengan prestasi berupa pertukaran antara kekayaan dan kekayaan atau pertukaran antara kekayaan (barang) dan suatu harga (*al tsaman*) di antara kedua belah pihak.[100] Berkaitan dengan perjanjian jual beli dalam hukum perjanjian Islam, dikenal rukun perjanjian jual beli, yaitu:[101]

a. Pernyataan kehendak (*sighah*) mencakup adanya penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*);
b. Para pihak (*al 'aqidan*), yakni penjual dan pembeli; dan
c. Pokok perjanjian (*mahall al 'aqd*), yakni barang dan harga yang disebutkan dalam perjanjian jual beli tersebut.

[97] *Ibid.*
[98] *Ibid.*
[99] Ridwan Khairandy, *Perjanjian…, Op.Cit.,* hlm. 5-6.
[100] *Ibid*, hlm. 6.
[101] *Ibid*, hlm. 7.

B. Tinjauan tentang Jasa Konstruksi

1. Jasa Konstruksi

Ruang lingkup pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan serta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan, masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lainnya. Jasa konstruksi meliputi semua pekerjaan konstruksi mulai dari perencanaan, pelaksanaan, hingga pengawasan.[102]

Sebelum melaksanakan sebuah proyek jasa konstruksi yang menghasilkan suatu bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi harus memenuhi persyaratan administrasi terlebih dahulu. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian dan ketertiban hukum dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang keduanya diselenggarakan secara tertib yang dilandasi asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperi kemanusiaan dan berkeadilan sosial.[103]

---

[102] Tim Analisis dan Evaluasi Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI. *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Jasa Konstruksi*. Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2010, hlm. 19

[103] Edi As'adi, *Hukum Proyek Konstruksi Bangunan Dalam Perspektif Pelayanan Publik yang Baik di Indonesia,* Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 5

Dalam kaitannya dengan pelayanan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan, aparatur penyelenggara pelayanan sudah seharusnya dapat menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama atau subyek hukum pembangunaan di Indonesia. Di lain sisi, pemerintah memiliki kewajiban untuk mengarahkan, membimbing, dan menciptakan suasana yang menunjang kegiatan masyarakat.[104]

Sebelum dibuatnya suatu perjanjian pemborongan atau perjanjian jasa konstruksi, biasanya dimulai dengan adanya pengumuman tentang adanya pelelangan (tender) terbuka atau terbatas. Sistem tender terbuka adalah tender yang mengundang semua perusahaan yang berkepentingan untuk berpartisipasi dalam tender tersebut, dalam hal ini dapat diundang dengan cara pemasangan iklan di media massa.[105] Sistem tender terbatas adalah tender yang hanya mengundang beberapa perusahaan tertentu saja untuk berpatisipasi dalam tender tersebut.[106]

Pemborong yang berminat untuk melaksanakan pekerjaan yang akan dilelang dapat mendaftarkan secara tertulis yaitu melakukan penawaran secara tertulis setelah memenuhi persyaratan yang diwajibkan dengan mengingat batas waktu yang telah disebutkan dalam pengumuman untuk kemudian mengikuti pelelangan (tender).[107]

---

[104] *Ibid*, hlm. 7

[105] Munir Fuady, *Perjanjian Pemborongan Mega Proyek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 177.

[106] *Ibid*.

[107] Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty,Yogyakarta, 1982, hlm. 9

Sebelum mengikuti penawaran dan pelelangan, para pemborong disyaratkan memenuhi persyaratan prakualifikasi terlebih dahulu. Persyaratan prakualifikasi bertujuan untuk dapat mengetahui kemampuan atau mutu dari pemborong.[108] Cara penilaiannya adalah melalui pengisian kuesioner yang harus diisi oleh pemborong yang memuat syarat-syarat tertentu.[109] Berdasarkan SK Presiden No. 14 A Tahun 1980 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 1981, unsur-unsur yang disyaratkan untuk lulus dalam Prakualifikasi adalah sebagai berikut:[110]

a. Adanya akte pendirian.
b. Adanya surat izin usaha yang masih berlaku.
c. Mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
d. Mempunyai alamat yang sah, jelas, dan nyata.
e. Mempunyai referensi bank.
f. Kemampuan modal usaha.
g. Berada dalam keadaan mampu dan tidak dinyatakan pailit..
h. Mempunyai referensi pekerjaan untuk bidang usaha yang di Prakualifikasikan.
i. Pimpinan perusahaan tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri.
j. Syarat-syarat golongan pemborong/rekanan.

[108] *Ibid*, hlm. 10.
[109] *Ibid*, hlm. 11.
[110] *Ibid*, hlm. 11-12

k. Pemberian kelonggaran bagi pemborong/rekanan golongan ekonomi lemah berupa pemberian bobot yang lebih tinggi dalam penilaian kriteria Prakualifikasi.

Selain persyaratan prakualifikasi, ada juga persyaratan kualifikasi. Persyaratan kualifikasi bertujuan untuk menilai pemborong mengenai kemampuannya atau tingkatannya sehingga terdapat penggolongan pemborong menurut tingkat kemampuannya masing-masing. Penilaian tersebut didasarkan pada data yang disimpulkan dari persyaratan prakualifikasi yaitu menilai keahlian, pengalaman, kemampuan keuangan, kemampuan peralatan, kemampuan operasionil, kemampuan personil, dan lain-lain.[111]

Kualifikasi pemborong menurut mutu/kemampuan yang dilakukan melalui penyaringan terbagi menjadi 3 (tiga) golongan yaitu:[112]

a. Golongan A3 untuk pekerjaan berat.
b. Golongan A2 untuk pekerjaan sedang.
c. Golongan A1 untuk pekerjaan ringan.

Untuk dapat ikut serta dalam kualifikasi, pemborong harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:[113]

a. Syarat Mutlak
    1) Status Perusahaan

[111] *Ibid*, hlm. 12.
[112] *Ibid*, hlm. 13.
[113] *Ibid*, hlm. 14-16

Perusahaan harus merupakan badan hukum yang antara lain bergerak di bidang pemborongan Bangunan Sipil dan harus dinyatakan dalam Izin Usaha Perusahaan yang bersangkutan.

2) Izin Usaha Perusahaan

Perusahaan harus memiliki Izin Usaha Perusahaan dari Departemen. Perwakilan Departemen Perdagangan setempat yang menyatakan bahwa perusahaan bergerak di bidang pemborongan Bangunan Sipil.

3) Surat Fiscal

Perusahaan harus membuktikan dengan setoran pajak perusahaan, pajak MPO, atau pajak lainnya yang kesemuanya untuk pajak-pajak tahun terakhir, atau surat fiscal terakhir yang masih berlaku.

4) Surat Bebas G.30.S/PKI

Pimpinan perusahaan harus bebas dari G.30.S/PKI yang dibuktikan dengan surat keterangan tidak terlibat G.30.S/PKI yang diberikan oleh instansi yang berwenang cq. Kepolisian.

5) Domisili Perusahaan

Perusahaan harus berdomisili di Jawa Tengah. Untuk perusahaan-perusahaan di luar Jawa Tengah harus membuka perwakilan/cabang dengan kuasa penuh.

Syarat mutlak ini harus terpenuhi secara kumulatif. Tidak terpenuhinya salah satu dari kelima syarat mutlak tersebut dapat langsung menggugurkan pemborong dalam kualifikasi.

b. Syarat-Syarat yang Dinilai
    1) Kantor (luas, kondisi, dan perlengkapannya).
    2) Personalia (jumlah, status pegawai, keahlian, dan pengalaman)
    3) Peralatan/perlengkapan kerja (jumlah, jenis, dan kondisi)
    4) *Financiel* (permodalan, pembukaan dan sirkulasi keuangan)
    5) Referensi/pengalaman kerja (jumlah, jenis, dan berat ringannya konstruksi serta nilai perjanjian)

Klasifikasi pemborong merupakan penilaian pemborong menurut jenis/bidang atau spesialisasi pekerjaan yang dilakukan. Oleh karena itu terdapat pembedaan pemborong sebagai berikut:[114]

a. Bidang gedung-gedung.
b. Bidang jalan-jalan.
c. Bidang pengairan.
d. Bidang jembatan.
e. Bidang instalasi.
f. Bidang arsitektur.

Baik persyaratan prakualifikasi, persyaratan kualifikasi, dan klasifikasi sangatlah penting. Persyaratan prakualifikasi dan kualifikasi

[114] *Ibid*, hlm. 13.

sangat penting karena menyangkut keselamatan umum dan kesejahteraan masyarakat serta ketertiban pembangunan. Kualifikasi juga tidak kalah penting karena bertujuan agar pekerjaan dilaksanakan oleh ahlinya sesuai dengan bidang spesialisasinya.[115] Oleh karena itu, ketiga hal tersebut haruslah terpenuhi sebelum dibuatnya sebuah perjanjian konstruksi/perjanjian pemborongan.

Perjanjian pemborongan adalah suatu persetujuan dimana pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang memborong mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan.[116] Apabila dalam pelaksaan perjanjian pemborongan terjadi wanprestasi, maka yang memborongkan terlebih dahulu memberikan teguran agar pemborong memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak. Jika setelah ada teguran pemborong tetap mengabaikan peringatan tersebut maka pemborong dianggap telah melakukan wanprestasi.[117] Akibat dari wanprestasi biasanya sebagai berikut:[118]

a. Apabila pemborong terlambat menyelesaikan pekerjaannya, maka pemborong dapat dikenai denda 1% atau 2% setiap hari keterlambatan dengan jumlah denda setinggi-tingginya 5% dari harga borongan/perjanjian.

---

[115] *Ibid*, hlm. 14.

[116] Djumaldji, *Hukum Bangunan: Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm. 4.

[117] *Ibid*, hlm. 17.

[118] *Ibid.*

b. Apabila pemborong menyerahkan pekerjaannya kepada pihak lain atau tidak dapat melaksanakan pekerjaannya atau batas maksimum denda dilampaui, maka perjanjian pemborongan dapat dibatalkan oleh pihak yang memborongkan.

Namun dalam hal keterlambatan pemenuhan prestasi diakibatkan oleh terjadinya suatu keadaan memaksa (*force majeure*), maka pemborong harus segera memberitahukan kepada yang memborongkan secara tertulis dalam jangka waktu tertentu. Yang memborongkan dapat menyetujui atau menolak adanya *force majeure* tersebut.[119]

Apabila pemberitahuan *force majeure* disetujui oleh yang memborongkan, maka pemborong dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu menyerahkan pekerjaan atau dapat mengajukan ganti rugi setelah diadakan penelitian akan kebenarannya. Sebaliknya, apabila pemberitahuan *force majeure* ditolak oleh yang memborongkan, maka pemborong wajib mengganti kerugian atau kerugian ditanggung bersama oleh pemborong dan yang memborongkan. Mengenai kenaikan harga biasaya dianggap bukan sebagai *force majeure* sehingga menjadi tanggung jawab pemborong.[120]

Baik yang memborongkan maupun pihak pemborong mempunyai tanggung jawab dalam pelaksanaan proyek. Tanggung jawab pihak yang memborongkan antara lain :[121]

[119] *Ibid*, hlm. 18.
[120] *Ibid.*
[121] *Ibid.*

a. Terhadap perbuatan melawan hukum dari pihak pemborong yang ditugaskan menyebabkan kerugian kepada pihak ketiga/orang lain.
b. Perbuatan wajar yang dilakukan pemborong yang dapat menimbulkan perbuatan melawan hukum.

Mengenai tanggung jawab pemborong antara lain:[122]

a. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemborong atas tindakannya sendiri.
b. Perbuatan melawan hukum dari pekerjaan yang ditugaskan oleh yang memborongkan.
c. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tenaga kerja yang dipakainya.

2. Jasa Konstruksi Menurut Islam

Unsur-unsur haram yang dapat terjadi dalam bisnis jasa konstruksi dapat berupa penipuan (*tadlis*), mengurangi timbangan, *bai' najasy* (rekayasa pasar dalam *demand*), gharar, riba, judi (*maisir*) dan suap menyuap (*risywah*). Unsur-unsur tersebut salah satunya dapat terjadi saat melakukan pengumpulan modal. Dalam Islam, dari manapun modal didapatkan, tidak menjadi masalah selama modal tersebut tidak didapatkan dari cara-cara yang haram, misalnya uang dari hasil mencuri, merampok

[122] *Ibid*, hlm. 19.

atau didapatkan dari cara-cara yang batil lainnya, dan juga Islam tidak memperkenankan modal yang didaptakan dari transaksi yang ribawi.[123]

Dalam urusan utang piutang dengan lembaga keuangan, entah untuk keperluan produksi atau konsumsi, sangat rentan sekali dengan persoalan riba, yang mana praktik ribawi tersebut dapat ditemukan pada bank-bank konvensional atau lembaga keuangan non bank konvensional yang ada di Indonesia.[124]

Dalam dunia bisnis di bidang jasa konstruksi, proyek yang besar pastinya membutuhkan modal yang besar pula. Untuk itu perlu akan adanya tambahan modal yang besar agar proyek dapat berjalan lancar dan sesuai dengan rencana. Mungkin bagi kebanyakan orang terlebih dalam kalangan pebisnis, persoalan riba tidak begitu berarti, sehingga bagi mereka bukan merupakan permasalahan yang besar apabila untuk menambah modal dalam rangka mengembangakan bisnis bersumber dari bank-bank konvensional yang menggunakan sistem bunga/riba.[125]

Hal ini berbeda dengan bisnis yang berdasarkan kepada prinsip-prinsip syariah Islam. Praktik riba adalah merupakan persoalan yang benar-benar harus dihilangkan dalam bisnis, terlebih untuk menambah modal. Sebegitu pentingnya transaksi non ribawi bagi Islam, sehingga banyak sekali ayat-ayat AlQur'an ataupun hadis yang melarang praktik riba tersebut.[126]

---

[123] Kholis Firmansyah, "Urgensi Penerapan Syariah Dalam Bisnis Jasa Konstruksi", *Jurnal Irtifaq*, Edisi No. 2 Vol. 3, 2016, hlm. 139.

[124] *Ibid.*, hlm. 139-140.

[125] *Ibid.*, hlm. 140.

[126] *Ibid.*

Q.S. Al-Baqarah ayat 275 menyatakan bahwa orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Selain itu, Q.S. Al-Baqarah ayat 276 juga menyatakan bahwa Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Allah telah memerintahkan untuk meninggalkan sisa daripada riba dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 278. Allah juga telah memperingatkan bahwa Dia akan memerangi orang yang tidak mau meninggalkan riba dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 279. Selain itu, larangan memakan riba juga terdapat pada Q.S.Ali Imran ayat 130 dan Q.S. An-Nisa' ayat 161 yang menyatakan larangan Allah dalam memakan harta riba, karena perbuatan tersebut termasuk memakan harta benda orang dengan jalan yang batil.[127]

Larangan keras transaksi ribawi juga disampaikan oleh Rasulullah SAW dalam hadisnya yang diriwayatkan oleh Thabrani. Rasulullah juga menjelaskan bahwa Allah melaknat riba, orang yang memakannya dan memberi makanan dari hasil riba, penulisnya, saksinya, dan mereka yang mengetahui. Maka sudah menjadi hukum Allah dan RasulNya bahwasanya praktek riba sangat dilarang, termasuk dalam hal penambahan modal untuk keperluan bisnis.[128]

Banyaknya praktik jasa konstruksi yang mengandung unsur-unsur haram di dalamnya yang kemudian menyebabkan penerapan syariah menjadi sangat urgen dalam bisnis jasa konstruksi, antara lain adalah maraknya

[127] *Ibid.*
[128] *Ibid.*

budaya bisnis yang tidak sehat dalam dunia bisnis jasa konstruksi dan upaya menghilangkan unsur haram dalam bisnis.[129]

Budaya bisnis yang baik, jujur, amanah, serta tidak merugikan orang lain bergaris lurus dengan profesionalisme kerja. Sebaliknya jika budaya bisnis yang dibangun adalah budaya bisnis yang tidak baik, tidak jujur, serta tidak amanah sehingga dapat merugikan orang lain, maka hal tersebut jauh dari profesionalisme kerja, bisa dikatakan budaya bisnis tersebut merupakan budaya bisnis yang tidak sehat. Dorongan yang kuat untuk mendapatkan keuntungan besar dengan cara yang mudah tanpa dibekali dengan iman dan taqwa telah melahirkan budaya bisnis yang tidak sehat dikalangan pebisnis jasa konstruksi. Kecurangan, suap-menyuap dan kesepakatan untuk berbuat tidak baik telah membudaya dalam bisnis, termasuk dalam bisnis jasa konstruksi.[130] Budaya bisnis yang tidak sehat dapat dilihat dari 2 cara, yaitu:

a. Cara Mendapatkan Proyek

   Dalam suatu proyek pekerjaan konstruksi terdapat dua pihak, yakni pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa, dimana penyedia jasa terdiri dari perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi. Pengadaan proyek konstruksi dapat digunakan untuk kepentingan umum (*public project*) yang umumnya merupakan proyek-proyek pemerintah, dimana sistem pengadaan kontraktor dilakukan berdasarkan peraturan/perundangan yang berlaku, dan juga

[129] *Ibid.*, hlm. 132.
[130] *Ibid.*, hlm. 132-133.

dapat digunakan untuk kepentingan pribadi (*private project*). Sebagai pemilik proyek (*owner*) mempunyai otoritas penuh untuk menentukan kriteria yang digunakan untuk pengadaan kontraktor.[131]

Pasal 3 PP No.29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi mengatur ada 4 macam cara perusahaan penyedia jasa konstruksi mendapatkan proyek, yakni melalui pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung, dan penunjukan langsung.[132] Dalam hal cara mendapatkan proyek melalui prosedur pelelangan, kontraktor berpeluang besar melakukan kecurangan yang umumnya berbentuk suap-menyuap agar mendapatkan proyek dari pemerintah maupun swasta. Selain itu, kecurangan dalam mendapatkan proyek juga dapat terjadi antara kontraktor dengan pemberi tugas/pengguna jasa. Proses suap-menyuap tersebut mengandung unsur-unsur yang dilarang dalam Islam, yakni suap-menyuap (*risywah*).[133]

Porsi kecurangan paling besar dalam hal mendapatkan proyek adalah kecurangan dengan cara suap menyuap. Suap menyuap (*risywah*) dalam Islam hukumnya haram, karena perbuatan tersebut merusak tatanan profesionalisme dalam bisnis. Hak seseorang dalam suatu bisnis dapat terlepas disebabkan adanya *risywah* yang dilakukan oleh pihak lain. Oleh karena itu, *risywah* tergolong memakan harta dengan cara yang *batil*. Larangan mengambil harta dengan cara yang *batil* telah dijelaskan oleh Allah SWT dalam firman-Nya Q.S. Al-Baqarah ayat 188,

[131] *Ibid.*, hlm. 133.
[132] *Ibid.*, hlm. 134.
[133] *Ibid.*, hlm. 135-136.

"*Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil*".[134]

Pengeluaran biaya untuk keperluan suap menyuap akan berdampak pula terhadap kualitas bangunan yang menjadi objek daripada proyek tersebut karena guna mengembalikan biaya yang dikeluarkan saat melakukan suap, kontraktor biasanya mengurangi kualitas bahan dan hal tersebut pastinya akan merugikan pihak pengguna jasa. Tindakan merugikan tersebut mendapatkan larangan yang cukup keras pula dari Rasulullah SAW dalam sabdanya, bahwa Allah SWT melaknat terhadap orang yang menyuap dan orang yang disuap. Ini menunjukkan bahwa Islam sama sekali tidak memperbolehkan bisnis yang *batil*. Dalam hal terjadi suap menyuap, sesuai dengan sabda Rasulullah SAW diatas, maka kontraktor yang menyuap, kontraktor lain yang menerima suap, dan pemerintah yang menerima suap, sama-sama mendapatkan laknat dari Allah SWT.[135]

b. Cara Pelaksanaan Proyek.

Dalam pelaksanaan proyek, telah banyak pula terjadi kecurangan-kecurangan yang dilakukan baik oleh kontraktor yang bersangkutan dengan sendirinya atau mungkin justru bekerja sama dengan pengawas untuk melakukan kecurangan. Kecurangan yang paling umum dilakukan adalah pengurangan takaran oleh kontraktor yang tidak bertanggung jawab yang bekerja sama dengan pengawas,

[134] *Ibid.*, hlm. 141.
[135] *Ibid.*, hlm. 141-142.

misalnya pengurangan ketebalan aspal jalan raya guna mendapatkan keuntungan yang berlipat ganda. Ketika tindakan curang dalam bisnis dilakukan berulang-ulang, maka akan membentuk sebuah budaya, sehingga semua pihak akan menganggap kecurangan tersebut adalah hal yang lumrah, dan wajar.[136]

Sayyidina Ali r.a. pernah berkata bahwa "*kebaikan yang tidak terorganisir akan mudah dikalahkan oleh kejahatan yang terorganisir*". Pesan yang tersirat dari perkataan Sayyidina Ali tersebut adalah kebaikan itu harus terorgansir, agar tidak dikalahkan oleh keburukan.[137]

Pengurangan takaran/timbangan merupakan salah satu bentuk pelanggaran yang sering terjadi dalam pelaksanaan konstruksi yang sangat berpengaruh terhadap turunnya kualitas konstruksi. Pengurangan takaran ini dapat terjadi karena sering dilanggarnya asas keterbukaan oleh pihak kontraktor bersama oknum pejabat pemegang proyek dimana antara perencanaan dengan pelaksanaan di lapangan tidak sama karena adanya praktik pengurangan takaran. Tidak terlaksananya asas keterbukaan ini menyebabkan tidak terwujudnya transparansi dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang memungkinkan para pihak dapat melaksanakan kewajiban secara optimal dan kepastian akan hak dan untuk memperolehnya serta memungkinkan adanya koreksi

[136] *Ibid.,* hlm. 138.
[137] *Ibid.*

sehingga dapat dihindari adanya berbagai kekurangan dan penyimpangan.[138]

Melalui Q.S. Al-Muthaffifin Allah telah menjelaskan bahwa apabila seseorang mengurangi timbangan atau takaran, maka dia termasuk kategori orang-orang yang curang. Bentuk ketidakberpihakan Allah terhadap praktik curang sebagaimana seseorang yang mengurangi takaran ada pada ayat pertama, yakni dalam firman-Nya Allah SWT mengatakan bahwa kecelakaan besar bagi orang-orang yang curang. Untuk itu perbuatan curang dengan mengurangi takaran dan timbangan dalam pelaksanaan konstruksi, entah dilakukan oleh pihak kontraktor dengan sendiri, atau bersama-sama dengan pengawas, atau juga bersama pejabat pemegang proyek, kesemuannya itu haram menurut syariah Islam. Maka wajib bagi seseorang yang mengerti bahwa hal tersebut itu dilarang, untuk meninggalkannya, atau menolak dengan tegas tatkala ada kolega yang mengajaknya untuk berbuat curang dalam bisnis.[139]

Larangan pengurangan timbangan yang umum terjadi di bisnis kontraktor diperkuat juga oleh hadis Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Thabrani "*wa laa naqasha qaumun almikyaala wa al-miizaana illa qatha'a Allahu 'anhum ar-rizqa*" yang artinya "*Bila suatu kaum mengurangi takaran dan timbangan, maka Allah SWT akan memutus rezeki kepada mereka*". Jadi, selain praktik suap menyuap, praktik

[138] *Ibid.*, hlm. 144.
[139] *Ibid.*, hlm. 143-144.

kecurangan dan pengurangan takaran yang juga sering terjadi dalam praktik jasa konstruksi tersebut jelas-jelas haram menurut Islam. [140]

C. Tinjauan tentang Rumah Susun atau Apartemen

Secara sederhana, pelaku dalam Rumah Susun/Apartemen terbagi dalam empat agen, yakni sebagai berikut:[141]

1. Pengembang (*developer*), yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan Rumah Susun/Apartemen.
2. Pengguna (*user*), yakni seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dengan memanfaatkan atau memiliki Rumah Susun/Apartemen.
3. Investor, yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dari modal yang ditanamkan untuk berinvestasi Rumah Susun/Apartemen.
4. Spekulator, yakni seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dari spekulasi penempatan modal dalam investasi Rumah Susun/Apartemen.

Selain itu masih ada beberapa actor lain yang terlibat dalam dunia pasar Rumah Susun/Apartemen seperti banker, pengacara, atau konsultan

[140] *Ibid.*, hlm. 144.

[141] Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 9-10.

hukum yang terkait dengan keabsahan transaksi, pihak asuransi, dan lain-lain.[142] Jenis-jenis dari rumah susun terdiri dari:[143]

1. Rumah Susun Umum

   Adalah rumah susun yang diperuntukkan bagi umum, artinya ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penguasaannya dapat dengan cara dimiliki atau disewa.

2. Rumah Susun Khusus

   Adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

3. Rumah Susun Negara

   Adalah rumah susun yang dimiliki oleh Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Penguasaan rumah susun ini dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai, sewa atau sewa-beli.

4. Rumah Susun Komersil

   Adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memperoleh keuntungan. Penguasaan rumah susun ini dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.

Untuk penjualan rumah susun, *developer* harus menempuh langkah-langkah tertentu, yaitu :[144]

[142] *Ibid*, hlm. 10.

[143] Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*. Legality, Yogyakarta, 2018, hlm. 200.

1. Areal tanah untuk pembangunan kondominium telah dikuasai secara sah dengan hak guna bangunan atau hak lain;
2. Bangunan kondominium yang telah selesai dibangun telah memenuhi syarat teknis dan administratif dari pemerintah daerah setempat;
3. Telah dibuat akta pemisahan yang memuat pertelaan setiap satuan rumah susun dan penetapan nilai perbandingan proporsional yang telah disahkan pemerintah daerah;
4. Akta pemisahan yang telah disahkan pemerintah daerah didaftarkan di kantor pertanahan disertai sertifikat hak guna bangunan atas tanah bersama dan izin layak huni;
5. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni telah disetujui oleh pemerintah daerah;
6. Sertifikat satuan rumah susun telah diterbitkan oleh kantor pertanahan atas nama *developer*.

Biasanya pihak *developer* mengadakan kegiatan yang disebut pemasaran pendahuluan dengan membuat satu atau beberapa unit percontohan. Selain itu, pihak *developer* dapat pula hanya membuat gambar rumah susun yang akan dibangun kemudian pendaftaran pemesanan. Strategi penjualan apartemen yang demikian dikenal dengan istilah *pre-project selling*.[145]

---

[144] Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004, hlm. 57

[145] *Ibid.*

Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan (*pre-project selling*), pelaku pembangunan rumah susun sekurang-kurangnya harus memiliki :[146]

1. Kepastian peruntukkan ruang;
2. Kepastian hak atas tanah;
3. Kepastian status penguasaan rumah susun;
4. Perizinan pembangunan rumah susun;
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Penjualan apartemen secara *pre project selling* dimana hubungan hukum diantara para pihak merupakan hubungan hukum kontraktual berdasarkan sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seringkali menimbulkan permasalahan bagi konsumen. Permasalahan yang dihadapi konsumen tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab pengusaha dan juga lemahnya pengawasan pemerintah.[147]

Secara normatif, pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi aats kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian

[146] Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 428
[147] Adrian Sutedi, *Op.Cit.* hlm. 39

santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPK).[148]

Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan demikian, dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi Rumah Susun/Apartemen, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka konsumen berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan.[149]

Secara teoretis, di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) diatur beberapa macam tanggung jawab (*liability)*. Dalam hal terdapat hubungan perjanjian (*privity of contract*) antara pelaku usaha (barang atau jasa) dengan konsumen, maka tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada Pertanggungjawaban Kontraktual (*Contractual Liability*), yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian/perjanjian dari pelaku usaha, atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkannya atau memanfaatkan jasa yang diberikannya. Selain berlaku UUPK, khususnya ketentuan tentang pencantuman klausula baku sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPK, maka tanggung jawab atas dasar perjanjian dari

[148] *Ibid.*
[149] *Ibid.*

pelaku usaha, diberlakukan juga hukum perjanjian sebagaimana termuat di dalam Buku III KUH Perdata.[150]

Dalam hal konsumen berkehendak untuk mengajukan pengaduan secara tertulis kepada pengembang, maka materi pengaduan yang diajukan adalah:[151]

1. Kronologi kejadian secara lengkap beserta bukti tertulis yang mendukung uraian dalam kronologi kejadian tersebut.
2. Tuntutan konsumen secara konkret dan dalam hal konsumen telah mengalami kerugian maka disertai dengan nilai nominal kerugian materil yang diderita konsumen.
3. Batas waktu bagi pengembang untuk memberikan tanggapan tertulis atas pengaduan yang diajukan oleh konsumen. Dalam hal sampai batas waktu yang diberikan tidak ada tanggapan dari pihak pengembang, maka konsumen dapat menyerahkan permasalahan tersebut kepada lembaga konsumen setempat.

D. Tinjauan tentang Perizinan

1. Izin Lingkungan

Salah satu komponen yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum memperoleh izin lingkungan adalah AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan). AMDAL selain untuk memberikan perlindungan bagi

[150] *Ibid*, hlm. 43

[151] Sudaryatmo, *Hukum & Advokasi Konsumen*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 59.

lingkungan hidup, juga dapat digunakan untuk memberikan perlindungan hukum bagi *stakeholder*, yaitu masyarakat, pemrakarsa kegiatan dan/atau usaha, maupun kepada pemerintah sebagai penguasa.[152]

Yang dimaksud dengan perlindungan kepada masyarakat adalah bahwa dengan adanya keputusan kelayakan lingkungan dari AMDAL sebagai suatu keputusan/ketetapan dari badan/pejabat tata usaha Negara yang bersifat kongkrit, individual, dan final, maka dari segi perlindungan preventif masyarakat dapat memahami dan menyiapkan diri terhadap proses kegiatan dan/atau usaha yang sedang berlangsung.[153] Dengan demikian, masyarakat sekaligus dapat mengawasi secara berkesinambungan kegiatan dan/atau usaha yang sedang berlangsung tersebut sebagai wujud tanggung jawabnya kepada masyarakat sekitarnya sekaligus kepada dirinya sendiri.[154] Hal ini hanya dapat terjadi apabila masyarakat dilibatkan sejak awal dalam proses pengambilan keputusan, karena sesungguhnya partisipasi masyarakat merupakan bagian dari hak masyarakat untuk mengetahui dan berpartisipasi dalam pengelolaan lingkungan hidup.[155] Oleh karena itu guna melindungi hak yang dimiliki oleh masyarakat, dalam pembuatan AMDAL diwajibkan adanya partisipasi dari masyarakat.

---

[152] Taufik Iman Santoso, *AMDAL dan Jaminan Perlindungan Hukum*, Setara Press, Malang, 2008, hlm. 61

[153] *Ibid*, hlm. 62

[154] *Ibid*

[155] *Ibid*

Partisipasi masyarakat atau dapat juga disebut dengan istilah peran serta masyarakat, menurut Canter adalah sebuah proses komunikasi dua arah yang terus menerus untuk meningkatkan pengertian masyarakat secara penuh atas suatu proses dimana masalah-masalah dan kebutuhan lingkungan sedang dianalisis oleh badan yang bertanggung jawab.[156] Partisipasi masyarakat berarti mendengar kepentingan rakyat, kemudian memasukkan hal tersebut dalam merencanakan proyek dan program serta kembali melibatkan masyarakat dalam implementasinya.[157] Tujuan dasar dari adanya partisipasi masyarakat di Indonesia adalah:[158]

a. Mengikut sertakan masyarakat dalam pengelolaan lingkungan hidup;
b. Mengikut sertakan masyarakat dalam pembangunan Negara;
c. Membantu pemerintah untuk dapat mengambil kebijaksanaan dan keputusan yang lebih baik dan tepat.

Selain itu, manfaat dari adanya partisipasi masyarakat adalah:[159]

a. Masyarakat mendapatkan informasi mengenai rencana pembangunan di daerahnya, sehingga dapat mengetahui dampak yang akan terjadi, baik dampak positif maupun dampak negatif, dan cara menanggulangi dampak-dampak negatif yang mungkin akan terjadi. Dengan begitu pemerintah dan pemrakarsa proyek akan dapat mengetahui pendapat

[156] *Ibid*, hlm. 62-63
[157] *Ibid*, hlm. 63
[158] F. Gunarwan Suratmo. *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1991, hlm. 157
[159] *Ibid*, hlm. 157-158

dan hal-hal yang diperlukan oleh masyarakat sehingga dapat meminimalisir potensi terjadinya konflik.

b. Masyarakat dapat menyiapkan diri untuk menerima manfaat yang akan dapat menikmati sehingga apabila dimungkinkan dapat meningkatkan manfaat tersebut. Selain itu masyarakat juga dapat menekan atau menghindarkan diri agar tidak terkena dampak negatif yang mungkin terjadi.

c. Meningkatkan pengetahuan masyarakat mengenai masalah lingkungan, pembangunan, dan hubungan diantara keduanya, sehingga Pemerintah dapat meningkatkan kesadaran masyarakat akan tanggung jawabnya dalam pengelolaan lingkungan hidup.

d. Dalam hal pendapat masyarakat belum terekam atau belum jelas terekam dalam penelitian AMDAL, masyarakat akan tetap memiliki akses untuk menyampaikan informasi dan aspirasinya kepada pemerintah, terutama bagi masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi proyek yang akan terkena dampak secara langsung dari proyek tersebut.

e. Dalam laporan AMDAL dimungkinkan banyak belum merekam dengan jelas informasi-informasi yang mengandung masalah-masalah penting bagi masyarakat, terutama hal-hal yang tidak dapat dikuantitatifkan. Oleh karena itu, dengan adanya partisipasi masyarakat pemerintah dapat memperoleh informasi dari masyarakat yang belum atau tidak ada dalam laporan AMDAL, sehingga keputusan yang akan diambil akan lebih tepat.

f. Adanya partisipasi aktif dari masyarakat sejak tahap penyusunan AMDAL, biasanya perhatian dari instansi pemerintah yang bertanggungjawab dan pemrakarsa proyek pada masyarakat akan meningkat.

Partisipasi masyarakat memungkinkan adanya pengelolaan lingkungan hidup yang ideal. Dengan ikut berpartisipasi secara penuh dalam proses pengambilan keputusan, masyarakat juga dilibatkan dan dapat memperoleh pengalaman berharga yang bisa memperkokoh kesatuan diantara mereka. Selain itu, partisipasi masyarakat juga dapat mengurangi rasa tidak memiliki kuasa dan asing dalam diri masyarakat. Dengan demikian, apabila dalam penyusunan AMDAL melibatkan masyarakat untuk turut serta berpartisipasi, maka dalam keputusan yang akan diambil oleh instansi yang berwenang harus memperhatikan dan memperhatikan kepentingan masyarakat sehingga keputusan yang dihasilkan relatif akan dapat diterima oleh masyarakat. Oleh karena itu, hal yang terpenting dalam penyusunan AMDAL adalah bahwa keinginan dan kepentingan masyarakat diperhatikan dan dipertimbangkan dengan arif dan bijaksana.[160]

2. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin mendirikan bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pemilik gedung untuk membangun baru,

[160] Taufik Iman Santoso, *Op.Cit.* hlm. 65

mengubah, memperluas, mengurangi dan atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.[161]

Izin mendirikan bangunan diberikan kepada orang pribadi atau badan yang bermaksud akan mendirikan bangunan agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana Tata Ruang yang berlaku, sesuai dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB), sesuai Garis Sempadan Sungai (GSS), sesuai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), sesuai Koefisien Luas Bangunan (KLB), sesuai dengan syarat-syarat keselamatan yang ditetapkan bagi yang menempati bangunan tersebut.[162]

Setiap orang yang memiliki bangunan gedung wajib memiliki IMB gedung. IMB adalah izin untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah atau merenovasi bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau Pejabat yang berwenang dan berlaku selama bangunan tersebut berdiri dan tidak terjadi perubahan bentuk atau fungsi.[163] Pemberian IMB dimaksudkan untuk:[164]

a. Pembinaan

   Adanya IMB dimaksudkan agar lembaga yang berwenang dapat membina orang atau badan yang bermaksud membangun agar dapat membangun dengan benar dan menghasilkan bangunan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

b. Pengaturan

---

[161] Marihot Pahala Siahaa, *Hukula Bangunan Gedung di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 22.

[162] Dyara Radhite Oryza Fea, *Op.Cit.*, hlm. 162

[163] *Ibid.*

[164] *Ibid*, hlm. 165-166

Sebuah pembangunan penting untuk diatur. Pengaturan bertujuan untuk menghasilkan sesuatu yang teratur.

c. Pengendalian

Pembangunan harus dikendalikan karena pembangunan yang terlalu pesat dapat menimbulkan dampak buruk bagi lingkungan.

Tujuan adanya Izin Mendirikan Bangunan adalah agar bangunan yang didirikan dapat tertata dengan baik dan memenuhi persyaratan, layak digunakan, dan tidak merusak lingkungan.[165] Izin Mendirikan Bangunan umumnya dibagi menjadi 5 (lima) jenis sebagai berikut:[166]

a. IMB, apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis (tata kota).
b. IMB bersyarat, apabila rencana bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis.
c. IMB bersyarat sementara, apabila rencana bangunan terletak di daerah perbaikan kampung dan/atau dibuat dari bahan / material dengan tingkat permanensi sementara.
d. IMB bersyarat sementara berjangka, apabila rencana bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas.
e. Izin khusus / keterangan membangun.

[165]Bagus Dwi Sulaksono, "Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Magelang", Skripsi, Program Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, hlm. 32

[166] *Ibid*, hlm. 31.

3. Analisis Mengenai Dampak Lalu Lintas dan Angkutan Jalan

Definisi analisis dampak lalu-lintas menurut Dikun dan Arif adalah suatu studi khusus terhadap pembangunan suatu fasilitas gedung dan penggunaan lahan lainnya dikaitkan dengan sistem transportasi kota, khususnya jaringan jalan di sekitar lokasi gedung. Sementara itu, menurut Tamin, analisis dampak lalu lintas merupakan analisis pengaruh pengembangan tata guna lahan terhadap sistem pergerakan arus lalu-lintas disekitarnya yang diakibatkan oleh bangkitan lalu-lintas yang baru, lalulintas yang beralih, dan oleh kendaraan keluar masuk dari/ke lahan tersebut.[167] Tujuan dari andalalin adalah agar dapat memperhitungkan berapa besar bangkitan perjalanan baru yang memerlukan rekayasa lalu lintas dan manajemen lalu lintas untuk mengatasi dampaknya.[168]

Menurut Murwono, fenomena dampak lalu-lintas diakibatkan oleh adanya pembangunan dan pengoperasian pusat kegiatan yang menimbulkan bangkitan lalu lintas yang cukup besar, seperti pusat perkantoran pusat perbelanjaan, terminal, dan lain-lain. Lebih lanjut dikatakan bahwa dampak lalu lintas terjadi pada 2 (dua) tahap, yaitu : [169]

[167] Arief Subechi Widodo, "Analisis Dampak Lalu – Lintas (Andalalin) pada Pusat Perbelanjaan yang telah Beroperasi ditinjau dari Tarikan Perjalanan (Studi Kasus Pada Pacific Mall Tegal)", Tesis, Program Magister Teknik Sipil Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hlm. 6.

[168] Aziz Zahwan., Riko Firmanda Muslim. Dr. Ir. Bambang Riyanto, DEA , Ir. Epf. Eko Yuli Priyono, MS, "Analisa Dampak Lalu-Lintas Pengembangan RS Telogorejo di Jl. K.H. Ahmad Dahlan Semarang", *Jurnal Teknik Sipil*, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, 2013, hlm. 3.

[169] Arief Subechi Widodo, *Op.Cit.*, hlm. 7.

a. Tahap konstruksi / pembangunan.

   Pada tahap ini akan terjadi bangkitan lalulintas akibat angkutan material dan mobilisasi alat berat yang membebani ruas jalan pada rute material;

b. Tahap pasca konstruksi / saat beroperasi.

   Pada tahap ini akan terjadi bangkitan lalu-lintas dari pengunjung, pegawai dan penjual jasa transportasi yang akan membebani ruas-ruas jalan tertentu, serta timbulnya bangkitan parkir kendaraan.

Djamal mengemukakan 5 (lima) faktor / elemen penting yang akan menimbulkan dampak apabila sistem guna lahan berinteraksi dengan lalu lintas. Kelima elemen tersebut adalah :[170]

a. Elemen Bangkitan / Tarikan Perjalanan, yang dipengaruhi oleh faktor tipe dan kelas peruntukan, intensitas serta lokasi bangkitan.
b. Elemen Kinerja Jaringan Ruas Jalan, yang mencakup kinerja ruas jalan dan persimpangan.
c. Elemen Akses, berkenaan dengan jumlah dan lokasi akses.
d. Elemen Ruang Parkir.
e. Elemen Lingkungan, khususnya berkenaan dengan dampak polusi dan kebisingan.

[170] Ardiaz Yalastya Safri'dho, "Analisis Dampak Lalu Lintas Akibat Pembangunan Apartemen Bale Hinggil", Skripsi, Program Sarjana Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, 2017, hlm. 14-15.

Arief menyatakan bahwa sasaran Andalalin ditekankan pada :[171]

1) Penilaian dan formulasi dampak lalu-lintas yang ditimbulkan oleh daerah pembangunan baru terhadap jaringan jalan disekitarnya (jaringan jalan eksternal), khususnya ruas-ruas jalan yang membentuk sistem jaringan utama;
2) Upaya sinkronisasi terhadap kebijakan pemerintah dalam kaitannya dengan penyediaan prasarana jalan, khususnya rencana peningkatan prasarana jalan dan persimpangan di sekitar pembangunan utama yang diharapkan dapat mengurangi konflik, kemacetan dan hambatan lalu-lintas;
3) Penyediaan solusi-solusi yang dapat meminimumkan kemacetan lalu lintas yang disebabkan oleh dampak pembangunan baru, serta penyusunan usulan indikatif terhadap fasilitas tambahan yang diperlukan guna mengurangi dampak yang diakibatkan oleh lalu-lintas yang dibangkitkan oleh pembangunan baru tersebut, termasuk di sini upaya untuk mempertahankan tingkat pelayanan prasarana sistem jaringan jalan yang telah ada;
4) Penyusunan rekomendasi pengaturan sistem jaringan jalan internal, titik-titik akses ke dan dari lahan yang dibangun, kebutuhan fasilitas ruang parkir dan penyediaan sebesar mungkin untuk kemudahan akses ke lahan yang akan dibangun.

Untuk mengetahui kinerja Andalalin, maka dilakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen Andalalin secara yuridis dan teknis terhadap pedoman yang ada; pengujian kinerja lalu lintas di kawasan studi dibandingkan

[171] *Ibid*, hlm. 15-16.

dengan analisis kinerja dalam dokumen; dan pemeriksaan implementasi penanganan dampak lalu lintas atau rekomendasi Andalalin di lapangan dibandingkan dengan yang tercantum dalam dokumen.[172]

Pemeriksaan Andalalin secara yuridis merupakan pengujian Andalalin terkait komposisi dan konsistensi Andalalin terhadap peraturan yang berlaku. Sementara itu, pemeriksaan Andalalin secara teknis merupakan pengujian menyangkut komposisi dan konsistensi Andalalin terhadap ketentuan teknis Andalalin.[173]

4. Izin Pengeboran dan Izin Pemakaian Air Tanah

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, sumber daya air dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Penguasaan negara atas sumber daya air dilakukan dengan tetap mengakui hak ulayat masyarakat hukum adat setempat atas air sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penguasaan oleh negara atas air dilakukan dengan melakukan pengaturan dan pengurusan perizinan dan alokasi air untuk menjamin hak setiap orang untuk mendapatkan air bagi pemenuhan kebutuhan pokok sehari-hari.[174]

[172] Sukma Larastiti dan Budi Yulianto, "Kinerja Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin) di Kota Surakarta", *Jurnal Teknik Sipil*, Fakultas Teknik Universitas Lampung, 2015, hlm. 2

[173] *Ibid*, hlm. 3.

[174] Retno Woro Kristiany, Untung Sri Hardjanto, dan Eko Sabar Prihatin, "Pelaksanaan

Air tanah merupakan salah satu sumber daya air yang harus dikelola dengan baik agar tetap terjaga kelestariannya. Contoh pemanfaatan air tanah yang tidak dikelola dengan baik adalah pemanfaatan air tanah yang dilakukan secara terus-menerus dan dalam jumlah yang melebihi daya pulihnya. Pemanfaatan air tanah seperti itu dapat menimbulkan kerusakan lingkungan berupa penurunan jumlah debit air, penurunan muka air tanah, penurunan mutu air, dan penurunan permukaan tanah). Menurut Hindarko, harus diakui bahwa dampak lingkungan yang terjadi dari penyadapan air tanah secara masal ini sangat mengkhawatirkan, seperti misalnya:

a. Intrusi air laut, berupa rembesan air asin yang mencemari sumur penduduk, dan merusak bangunan bawah tanah lainnya.
b. *Land subsidence*, penurunan muka tanah, seperti yang sedang terjadi di daerah pantai Kota Semarang, muka tanah diperkirakan turun 5 cm setiap tahunnya.
c. Penurunan muka air tanah secara masal, sehingga sungai menjadi kering, sumur penduduk habis airnya, mata air berhenti mengalir.[175]

Pengelolaan dan pemanfaatan air tanah sangat bergantung pada kebijakan aturan yang ada. Kebijakan yang diambil dalam rangka pengendalian pemanfaatan air tanah antara lain pengaturan persyaratan dalam pemberian izin pengeboran, pembatasan debit pengambilan, dan lain sebagainya. Kebijakan ini

---

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pengelolaan Air Tanah", *Diponegoro Law Journal*, Edisi No. 3 Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2016, hlm. 10.

[175] Lusi Dara Mega, "Analisis Kebijakan Pengelolaan Dan Pemanfaatan Air Tanah Di Kecamatan Cidahu Kabupaten Sukabumi", Skripsi, Program Sarjana Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor, Bogor, 2013, hlm. 8.

bertujuan mempertahankan kelestarian keberadaan air tanah agar mampu menopang kebutuhan untuk jangka panjang dan masa datang. Kebijakan pengendalian pemanfaatan air tanah merupakan instrumen yang sangat penting dalam rangka pengendalian dampak lingkungan. Perizinan air tanah merupakan bentuk legitimasi dalam pengelolaan air tanah juga dimaksud sebagai pengendalian dalam pendayagunaan air tanah. Izin dapat dicabut jika terbukti menimbulkan kerusakan lingkungan. Izin hanya diberikan untuk daerah-daerah yang kondisi air tanahnya masih aman atau masih memungkinkan dapat diambil tanpa mengakibatkan kemerosotan kondisi dan lingkungan air tanah. Izin pemakaian air tanah perlu dimiliki mengingat cara pengeboran air tanah atau penggunaannya mengubah kondisi dan lingkungan air tanah antara lain berupa penyusutan ketersediaan air tanah, penurunan muka air tanah, perubahan pola aliran air tanah, penurunan kualitas air tanah, mengganggu sistem akuifer atau penggunaannya untuk memenuhi kebutuhan, mengambil air tanah dalam jumlah yang melebihi ketentuan.[176] Izin pemakaian air tanah atau izin pengusahaan air tanah diterbitkan oleh Walikota melalui Dinas, dengan tahapan:[177]

a. Memperoleh persetujuan pembahasan Tim Teknis Perijinan Air Tanah yang ditetapkan dalam Keputusan Walikota; dan
b. Memperoleh rekomendasi teknis.

[176] *Ibid*, hlm. 10-11.
[177] *Ibid*.

5. Toleransi Ketinggian Bangunan

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Salah satu persyaratan yang harus dipenuhi adalah persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung. Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan gedung yang dipersyaratkan pada suatu lokasi atau kawasan tertentu, yang meliputi koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan jumlah lantai bangunan, yang meliputi: [178]

a. Persyaratan peruntukan lokasi;
b. Kepadatan;
b. Ketinggian, yaitu tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu; dan
c. Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan, yaitu area di bagian depan, samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan gedung dalam satu persil yang tidak boleh dibangun.

Persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan meliputi: [179]

a. Koefisien dasar bangunan;
b. Koefisien lantai bangunan; dan
c. Ketinggian bangunan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

[178] https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt591a7a3f9ba58/ketentuan-jarak-aman-bangunan-tinggi-dengan-permukiman-di-sekitarnya Diakses terakhir tanggal 24 Oktober 2018 pukul 17.14 WIB.

[179] *Ibid.*

Persyaratan jumlah lantai maksimum bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan keamanan, kesehatan, dan daya dukung lingkungan yang dipersyaratkan. Bangunan gedung tidak boleh melebihi ketentuan maksimum kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan pada lokasi yang bersangkutan dan ketentuan maksimum kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL. [180]

Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai maksimal. Ketinggian bangunan sebagaimana meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB), dan KLB yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedang, dan rendah. Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota. Persyaratan kinerja dari ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan oleh: [181]

a. Kemampuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimalnya intensitas pembangunan;
b. Kemampuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan; dan
c. Kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya.

[180] *Ibid.*
[181] *Ibid.*

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BELLINI TOWER APARTEMEN ATAS KETERLAMBATAN SERAH TERIMA YANG DISEBABKAN OLEH PROTES MASYARAKAT

A. Analisis Hukum terhadap Pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang dalam Aspek Pemenuhan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku

1. Aspek Perizinan

Ada beberapa jenis rumah susun di Indonesia, salah satunya adalah rumah susun komersil. Rumah susun komersil yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memperoleh keuntungan. Penguasaan rumah susun ini dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.[182] Apartemen yang dibahas dalam penelitian ini yaitu Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang termasuk dalam jenis rumah susun komersil.

Sebelum melaksanakan sebuah proyek jasa konstruksi yang menghasilkan suatu bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi harus memenuhi persyaratan administrasi terlebih dahulu. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian dan ketertiban hukum dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang keduanya diselenggarakan secara tertib yang dilandasi asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan

[182]Dyara Radhite Oryza Fea, *Op.Cit.*, hlm. 200.

gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperi kemanusiaan dan berkeadilan sosial.[183]

Dalam kaitannya dengan pelayanan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan, aparatur penyelenggara pelayanan sudah seharusnya dapat menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama atau subyek hukum pembangunaan di Indonesia. Di lain sisi, pemerintah memiliki kewajiban untuk mengarahkan, membimbing, dan menciptakan suasana yang menunjang kegiatan masyarakat.[184] Berikut akan dibahas terkait dengan pemenuhan perizinan dan pelaksanaan dari perizinan yang harus dipenuhi oleh PT. Adhisatya Property.

a. Izin Pengeboran Air Tanah

Salah satu dari perizinan yang harus dipenuhi oleh seorang *developer* yang akan mendirikan bangunan adalah izin pengeboran air tanah. Pasal 1 angka 21 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Air Tanah, selanjutnya disebut dengan Perda Pengelolaan Air Tanah menyebutkan bahwa Izin Pengeboran Air Tanah adalah izin untuk melakukan pengeboran air tanah. Pasal 1 angka 18 Perda Pengelolaan Air Tanah menyebutkan bahwa Pengeboran air tanah adalah kegiatan membuat sumur bor air tanah yang dilaksanakan sesuai dengan pedoman teknis sebagai sarana

[183] Edi As'adi, *Op.Cit.*, hlm. 5
[184] *Ibid*, hlm. 7

eksplorasi, pengambilan, pemakaian dan pengusahaan, pemantauan, atau imbuhan air tanah.

Berdasarkan S.K. Kepala Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor: 503/107/A/2015 tentang Pemberian Izin Pengeboran Air Tanah kepada PT. Adhisatya Property, diketahui bahwa PT. Adhisatya Property telah memenuhi izin pengeboran air tanah. Berdasarkan SK. Kepala Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral sebagaimana disebut di atas, diketahui bahwa Suka Adhisatya selaku Direktur PT. Adhisatya Property merupakan penanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan gedung, diberikan izin untuk melakukan pengeboran sumur di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan ketentuan teknik pengeboran sebagai berikut:[185]

1) Koordinat sumur zona 49 M, (UTM) BT 437.390 m U/S 9.220.185 m;
2) Kedalaman sumur 96 meter;
3) Kedudukan Muka Air Tanah (MAT) 25,43 meter;
4) Lapisan akuifer yang disadap pada kedalaman di antara 80-92 meter;
5) Jambang sumur 4 inchi panjang maksimal 84 meter;
6) Pipa naik 2 inchi panjang maksimal 60 meter;

[185] Achmad Haekal, R. Suharto, dan Ana Silviana, "Implementasi Asas Kelestarian Dan Keberlanjutan Pada Pembangunan Apartemen Di Kota Semarang (Objek Kajian Apartemen Belini Pada Mini Blok Paltrow City)", *Diponegoro Law Journal*, Edisi No. 2 Vol. 6, 2017, hlm. 14-15.

7) Saringan 4 inchi panjang maksimal 12 meter;
8) Pompa kapasitas 3PK, dipasang maksimal pada kedalaman 40 meter;
9) Debit pengambilan air tanah yang diizinkan maksimal 30 m^3/hari.

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan beberapa warga yang tinggal di pemukiman yang terletak di dekat lokasi pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, dapat diketahui bahwa pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang membawa dampak buruk yang dirasakan oleh masyarakat yang tinggal di sekitar kompleks tersebut. Salah satu dampak yang dirasakan akibat dilakukannya pengeboran air tanah tersebut adalah rumah-rumah warga yang menjadi retak akibat tingginya getaran yang ditimbulkan pada saat pengeboran air tanah.[186] 45% masyarakat merasa terganggu akibat getaran yang ditimbulkan pada saat proses pembangunan Apartemen Paltrow City.[187]

Dampak lain yang ditimbulkan akibat kegiatan pengeboran air tanah tersebut adalah kebisingan. Kebisingan tersebut diakui warga timbul akibat suara kegiatan pembangunan, salah satunya adalah akibat kegiatan pengeboran.[188] Akibat dari kebisingan tersebut menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan dari masyarakat sekitar. Sebanyak

[186] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.
[187] Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, "Dampak Pembangunan Apartemen Paltrow City Berdasarkan Persepsi Masyarakat Kelurahan Pedalangan, Banyumanik", *Jurnal Ruang*, Edisi No. 3 Vol. 2, Universitas Diponegoro, 2016, hlm. 10.
[188] Wawancara dengan Sidiq, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 29 Oktober 2018.

62% masyarakat merasakan bising dengan adanya proses pembangunan Apartemen Paltrow City.[189] Hal ini sejalan dengan pernyataan dari masyarakat yang penulis wawancarai yang menyatakan bahwa gangguan yang paling dirasakan oleh masyarakat sekitar akibat adanya pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang adalah gangguan berupa kebisingan. Oleh karena di lingkungan tersebut banyak sekali rumah yang dijadikan sebagai indekost, maka kerugian materil yang nyata-nyata diderita akibat kebisingan tersebut adalah banyaknya penghuni indekost yang memutuskan untuk pindah ke indekost lain yang akhirnya mengurangi pendapatan pemilik indekost.[190]

Akibat dari adanya kerugian berupa retaknya beberapa rumah warga dan pindahnya beberapa penghuni indekost di lingkungan tersebut, warga sekitar mengajukan protes kepada PT. Adhisatya Property. Namun pihak dari PT. Adhisatya Property justru mengabaikan protes masyarakat tersebut.[191] Hal ini menunjukkan bahwa PT. Adhisatya Property selaku *developer* Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang melanggar salah satu kewajibannya sebagai pemegang izin pengeboran tanah sebagaimana diatur oleh Pasal 25 ayat (2) huruf f Perda Pengelolaan Air Tanah yaitu

[189] Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, *Loc.Cit.*

[190] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

[191] Wawancara dengan Sukar, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 23 September 2018.

memberikan tanggapan yang positif dalam hal timbul gejolak sosial masyarakat di sekitar lokasi kegiatan.

Selain memiliki kewajiban sebagaimana telah disebutkan di atas, pemegang izin pengeboran air tanah juga memiliki kewajiban sebagaimana diatur oleh Pasal 25 ayat (2) huruf g Perda Pengelolaan Air Tanah yaitu untuk memberikan ganti rugi yang ditimbulkan akibat adanya kerugian dari masyarakat. Namun menurut keterangan dari Bapak Rawidjo sebagai salah satu warga yang merasakan dampak dari pengeboran air tanah tersebut menyatakan bahwa mereka tidak pernah menerima kompensasi dari PT. Adhisatya Property atas kerugian yang dideritanya terkait dengan keretakan pada bangunan rumah dan kebisingan yang menyebabkan beberapa penghuni indekost pindah dari indekost di lingkungan tersebut.[192]

Berdasarkan fakta yang ditemukan di lapangan diketahui bahwa akibat pelaksanaan izin pengeboran air tanah yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property ditemukan hal-hal yang merugikan warga. Namun PT. Adhisatya Property justru mengabaikan kewajibannya untuk memberikan tanggapan yang positif atas protes yang diajukan oleh warga serta tidak juga memberikan kompensasi atas kerugian yang nyata-nyata diderita oleh warga. Perbuatan yang demikian dapat dikategorikan sebagai salah satu bentuk kesalahan yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property.

[192] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

b. Izin Pemakaian Air Tanah

Izin terkait dengan air tanah selain izin pengeboran air tanah yang seharusnya dipenuhi oleh PT. Adhisatya Property adalah izin pemakaian air tanah. Pasal 1 angka 22 Perda Pengelolaan Air Tanah menyebutkan bahwa Izin Pemakaian Air Tanah adalah izin untuk memperoleh dan/atau mengambil air tanah untuk kegiatan non usaha.

Pada saat proses pembangunan apartemen, masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi pembangunan apartemen sebanyak 50% merasakan khawatir semakin berkurangnya ketersediaan kuantitas air untuk pemenuhan kebutuhan pokok sehari-hari. Sementara itu, 57% masyarakat merasa khawatir akan ketersediaan kuantitas sumber air jika pembangunan apartemen telah selesai dibangun.[193]

Hal ini sangat wajar mengingat lingkungan tersebut sangat dekat dengan Universitas Diponegoro sehingga mayoritas rumah di sana dipergunakan sebagai indekost. Oleh karenanya kebutuhan air bagi warga pun relatif lebih tinggi apabila dibandingkan dengan pemukiman warga pada umumnya. Tingginya kebutuhan air tanah warga tersebut masih ditambah lagi dengan kehadiran Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang yang turut menggunakan air tanah sebagai salah satu sumber air yang akan digunakan untuk unit-unit yang berada dalam bangunan tersebut. Kondisi inilah yang kemudian membuat masyarakat khawatir akan mengalami kesulitan dalam

[193] Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, *Op.Cit.*, hlm. 10-11.

memperoleh air, terutama pada saat musim kemarau tiba. Karena berdasarkan surat yang dikirimkan oleh warga kepada PT. Adhisatya Property dinyatakan bahwa di musim kemarau air sumur tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan pokok sehari-hari sehingga warga terpaksa membeli air truk tanki guna memenuhi kebutuhan air sehari-hari.[194]

Akibat adanya kekhawatiran kesulitan dalam memperoleh air ini, warga sekitar mengajukan keluhan kepada PT. Adhisatya Property dan menuntut untuk dibuatkan sumur artetis. Namun PT. Adhisatya Property justru sulit untuk dihubungi dan setiap diajak untuk bertemu dengan warga selalu mengelak dengan berbagai alasan.[195]

Setelah melalui proses mediasi yang cukup panjang, akhirnya PT. Adhisatya Property menyanggupi untuk membuatkan sumur artetis. Namun hingga waktu yang ditentukan pun tidak juga dibuatkan hingga akhirnya sumur artetis tersebut dibuatkan oleh PT. Pembangunan Perumahan Properti Tbk. yang sebenarnya tidak memiliki sangkut-paut dengan kerugian yang ditimbulkan oleh PT. Adhisatya Property.[196] Hal ini menunjukkan bahwa PT. Adhisatya Property melanggar salah satu kewajibannya sebagai pemegang izin pemakaian tanah sebagaimana diatur oleh Pasal 25 ayat (2) huruf f Perda Pengelolaan Air Tanah yaitu memberikan tanggapan yang

[194] Surat Keluhan Warga No. 02/05/III/PDL/I/2016

[195] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

[196] *Ibid.*

positif dalam hal timbul gejolak sosial masyarakat di sekitar lokasi kegiatan.

Selain memiliki kewajiban sebagaimana telah diuraikan di atas, Pasal 36 ayat (2) huruf f Perda Pengelolaan Air Tanah mengatur bahwa setiap pemegang izin pengeboran air tanah juga wajib memberikan air tanah paling sedikit 15% (lima belas persen) dari batasan debit pemakaian air tanah yang ditetapkan dalam izin bagi pemenuhan kebutuhan pokok sehari-hari masyarakat setempat. Namun berdasarkan keterangan dari masyarakat setempat, PT. Adhisatya Property tidak pernah melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal tersebut.[197]

c. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

Izin kedua yang harus dipenuhi oleh PT. Adhisatya Property adalah Izin Lingkungan. Guna memperoleh Izin Lingkungan, ada sebuah dokumen yang harus dipenuhi terlebih dahulu yaitu dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

Dampak penting dari suatu pembangunan adalah perubahan yang sangat mendasar akibat adanya suatu kegiatan, sedangkan dampak lingkungan adalah perubahan lingkungan akibat adanya kegiatan baik bersifat positif maupun negatif sehingga dampak-dampak tersebut dikaji terlebih dahulu dalam kajian AMDAL apakah pembangunan tersebut berdampak positif atau negatif bagi masyarakat sekitar apabila

[197] Wawancara dengan Angga dan Gunarti, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 8 November 2018.

dilakukan pengerjaan. Selain itu, dampak terhadap suatu pembangunan juga terdapat dampak yang dapat diukur dengan menggunakan alat ukur (baku mutu) dan dampak yang tidak dapat diukur.[198]

Namun seringkali pada saat kajian AMDAL, terutama dalam penyusunan kajian dampak yang tidak dapat diukur, dilakukan kurang melibatkan partisipasi masyarakat sekitar. Padahal penilaian seseorang terhadap dampak suatu pembangunan dapat berbeda-beda antara satu orang dengan orang lain. Dampak pembangunan yang terjadi tanpa adanya keterlibatan dengan masyarakat yaitu adanya ketidakserasian dan ketidakseimbangan antara bangunan yang baru dengan bangunan lama di lingkungan sekitarnya.[199]

Mengingat betapa pentingnya keterlibatan masyarakat dalam penyusunan dokumen AMDAL, Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, selanjutnya disebut dengan UUPPLH, menyebutkan bahwa dalam proses pembuatan AMDAL diwajibkan untuk melibatkan masyarakat berdasarkan prinsip pemberian informasi yang transparan dan lengkap serta diberitahukan sebelum kegiatan dilaksanakan. Pasal 26 ayat (3) UUPPLH menyebutkan bahwa masyarakat yang dimaksud adalah masyarakat yang terkena dampak, pemerhati lingkungan hidup; dan/atau yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses AMDAL. Jadi, sebelum melakukan

[198] Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, *Op.Cit.*, hlm. 3.
[199] *Ibid.*

pembangunan, PT. Adhisatya Property wajib untuk mengadakan sosialisasi yang menggambarkan kegiatan pembangunan yang akan berlangsung.

Terkait hal ini, PT. Adhisatya Property telah mengadakan sosialisasi dengan masyarakat sekitar pada tahun 2012, yaitu 2 (dua) tahun sebelum dimulainya pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang. Dalam sosialisasi tersebut PT. Adhisatya Property menyampaikan bahwa mereka akan membangun sebuah puskesmas, kolam renang, dan taman di lahan tersebut dengan alasan lokasinya yang strategis karena dekat dengan Universitas Diponegoro. Selain itu, PT. Adhisatya Property memohon izin kepada masyarakat sekitar untuk dapat mengurus izin sembari berjalannya pembangunan.[200]

Namun sayangnya dalam praktik ternyata pembangunan yang dilaksanakan adalah untuk membangun sebuah gedung apartemen, bukan puskesmas. Hal ini tentunya menimbulkan kekecewaan kepada masyarakat atas kebohongan dari PT. Adhisatya Property. Adanya kebohongan yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property pada saat memberikan sosialisasi terkait dengan kegiatan pembangunan yang akan dilaksanakan di lokasi yang terletak di dekat lingkungan tempat tinggal warga ini menunjukkan bahwa PT. Adhisatya Property telah melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPPLH yang menyatakan bahwa

[200] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

pelibatan masyarakat harus dilakukan berdasarkan prinsip pemberian informasi yang transparan dan lengkap serta diberitahukan sebelum kegiatan dilaksanakan.

Fakta tersebut sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto. Dalam hasil penelitian dinyatakan bahwa terkait pengetahuan masyarakat saat rencana pembangunan Apartemen Paltrow City, persentase paling besar menunjukkan bahwa masyarakat cukup mengetahui rencana pembangunan Apartemen Paltrow City yaitu sebesar 51%.

Sumber pengetahuan masyarakat dibedakan menjadi sosialisasi, koran/media cetak, internet/situs online, lainnya (seperti: omongan dari mulut ke mulut). Terkait dengan sumber pengetahuan masyarakat yang mengetahui rencana pembangunan Apartemen Paltrow City, persentase paling besar yaitu sebesar 52% bersumber dari lainnya (seperti: omongan dari mulut ke mulut). Kemudian persentase informasi yang diperoleh masyarakat paling besar yaitu 52% hanya mengetahui lokasi. Hal ini dikarenakan tidak adanya informasi mengenai pembangunan tersebut akan dibangun sebagai apartemen.[201]

Selain itu, terdapat masalah juga soal proses pembuatan AMDAL. Seperti yang telah disampaikan sebelumnya, proses pembuatan AMDAL harus melibatkan masyarakat sekitar yaitu masyarakat yang terkena dampak, pemerhati lingkungan hidup; dan/atau yang

[201] Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, *Op.Cit.*, hlm. 7.

terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses AMDAL. Namun PT. Adhisatya Property tidak melakukan hal tersebut. Proses pembuatan AMDAL sangatlah tertutup dan tidak pernah sama sekali melibatkan masyarakat sekitar. Saran yang disampaikan oleh masyarakat pada saat pelaksanakan sosialisasi, misalnya saran untuk memasang jaring pada saat pembangunan, tidak diakomodir dalam dokumen AMDAL sehingga pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi masyarakat sekitar. Bahkan dokumen AMDAL tersebut diketahui hanya ditandatangani oleh 2 (dua) orang staf kecamatan dan kemudian dokumen tersebut disimpan di Kelurahan Pedalangan sehingga masyarakat sekitar sama sekali tidak pernah melihat bentuk dari dokumen AMDAL tersebut.[202]

Akhirnya masyarakat sekitar dapat mengetahui bentuk dokumen AMDAL tersebut setelah ada salah satu staf kelurahan yang meng-*copy* dokumen tersebut dan menyerahkannya kepada Ketua RT 005/RW 003. Setelah itu, dokumen tersebut dibedah oleh LPMK, notaris, dan pakar-pakar hukum dari Universitas Diponegoro. Dari pembedahan tersebut akhirnya diketahui bahwa PT. Adhisatya Property membuat dokumen AMDAL tersebut dengan mendasarkan pada data dari Bergas, Ungaran, Kabupaten Semarang dan bukan data

[202] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

dari Jalan Prof. Soedharto, Kota Semarang yang merupakan tempat dimana Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang berada.[203]

Sadar telah ditipu, masyarakat langsung mengajukan protes dan meminta untuk bertemu dengan PT. Adhisatya Property. Setelah mengalami berbagai kemunduran akibat menghindarnya PT. Adhisatya Property dengan berbagai alasan, akhirnya mereka berhasil bertemu pada tanggal 31 Maret 2016 di Pemancingan Barokah. Di sana masyarakat menggandeng LPMK dan PT. Adhisatya Property membawa pihak dari BLH. Di sana akhirnya PT. Adhisatya Property mengakui semua kesalahannya dengan alasan mereka juga "kecolongan" oleh konsultan hukum mereka yang mengaku mengantuk saat membuat dokumen tersebut. Kemudian terkait dengan penandatanganan dokumen AMDAL oleh 2 staf kecamatan mereka lakukan dengan alasan mereka menganggap 2 staf kecamatan tersebut dapat mewakili persetujuan dari warga. Dari pertemuan tersebut dapat disepakati bahwa PT. Adhisatya Property akan segera merevisi dokumen AMDAL yang mereka miliki.[204]

Namun sayangnya dari proses pembuatan revisi AMDAL hingga penandatanganan revisi dokumen AMDAL tersebut juga sama sekali tidak pernah melibatkan masyarakat sekitar. Bahkan Bapak Rawidjo selaku Ketua Rukun Tetangga (RT) 005 Kelurahan Pedalangan

[203] *Ibid.*

[204] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

mengaku sama sekali tidak pernah melihat bentuk dari revisi dokumen AMDAL tersebut.[205]

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa dalam proses pembuatan izin AMDAL, PT. Adhisatya Property selaku *developer* dari Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang tidak pernah sama sekali melibatkan masyarakat sekitar. Padahal partisipasi masyarakat memiliki banyak manfaat, salah satunya adalah agar masyarakat dapat mengetahui dampak yang akan terjadi dari pembangunan yang akan dilakukan di sekitar tempat tinggalnya, baik dampak positif maupun dampak negatif, dan cara menanggulangi dampak-dampak negatif yang mungkin akan terjadi. Dengan begitu pemerintah dan pemrakarsa proyek akan dapat mengetahui pendapat dan hal-hal yang diperlukan oleh masyarakat sehingga dapat meminimalisir potensi terjadinya konflik.[206]

Oleh karena dalam pembuatan izin PT. Adhisatya Property sama sekali tidak melibatkan masyarakat, akhirnya aspirasi masyarakat tidak dapat tertampung dengan baik dan akhirnya menimbulkan protes dari masyarakat akibat kerugian yang ditimbulkan oleh pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang. Tidak dilibatkannya masyarakat dalam proses pembuatan AMDAL ini melanggar Pasal 26 ayat (1) UUPPLH yang menyatakan bahwa dokumen AMDAL disusun oleh pemrakarsa dengan melibatkan masyarakat dan Pasal 26 ayat (3)

[205] *Ibid.*
[206] F. Gunarwan Suratmo, *Op. Cit.*, hlm. 157-158.

UUPPLH yang menyatakan bahwa masyarakat yang dimaksud meliputi:

a. yang terkena dampak;
b. pemerhati lingkungan hidup; dan/atau
c. yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses amdal.

Selain itu, karena tidak jelasnya proses revisi AMDAL yang sangat tertutup tersebut, masyarakat menganggap bahwa terkait dengan AMDAL Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang belum *clear* sehingga mereka mengajukan protes kepada PT. Adhisatya Property. Namun, PT. Adhisatya Property justru menganggap masyarakat tidak berwenang untuk memprotes terkait dengan AMDAL Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang. Padahal, Pasal 26 ayat (4) Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa masyarakat berhak untuk mengajukan keberatan terhadap dokumen AMDAL.

Oleh karena PT. Adhisatya Property menganggap protes masyarakat tidak didasarkan atas kewenangan yang masyarakat miliki, mereka menjadi bersikap setengah acuh atas protes yang terjadi. Mereka bukannya segera menyelesaikan masalah dengan melakukan negosiasi hingga ditemukannya solusi atas protes yang terjadi, namun justru mengambil keputusan untuk semakin mengurangi jam dan lingkup kerja yaitu hanya melakukan pembangunan di bagian dalam

apartemen dan hanya hingga pukul 18.00 WIB dengan tujuan untuk meredam protes masyarakat. Hal ini tentunya justru semakin memperlambat pembangunan apartemen.[207]

Tidak dilibatkannya masyarakat dalam penyusunan dokumen AMDAL inilah yang menjadi salah satu penyebab dilakukannya protes masyarakat kepada PT. Adhisatya Property. Faktanya, 59% penduduk tidak setuju terhadap pembangunan Apartemen Paltrow City karena Apartemen Paltrow City dibangun di tengah-tengah permukiman padat penduduk dan menimbulkan dampak yang cukup besar untuk permukiman di sekitarnya.[208] Oleh karena itu, terbitnya dokumen AMDAL Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang terbukti tanpa persetujuan dari sebagian besar masyarakat sekitar.

d. Analisis Dampak Lalu-Lintas dan Angkutan Jalan (Andalalin)

Menurut Tamin, analisis dampak lalu lintas merupakan analisis pengaruh pengembangan tata guna lahan terhadap sistem pergerakan arus lalu-lintas di sekitarnya yang diakibatkan oleh bangkitan lalu-lintas yang baru, lalu-lintas yang beralih, dan oleh kendaraan keluar masuk dari/ke lahan tersebut.[209] Sasaran Andalalin ditekankan pada :[210]

5) Penilaian dan formulasi dampak lalu-lintas yang ditimbulkan oleh daerah pembangunan baru terhadap jaringan jalan disekitarnya

[207] Surat Pemberitahuan dari PT. Adhisatya Property tertanggal 16 Juni 2017.
[208] Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, *Op.Cit.*, hlm. 7.
[209] Arief Subechi Widodo, *Op.Cit.*, hlm. 6.
[210] *Ibid*, hlm. 15-16.

(jaringan jalan eksternal), khususnya ruas-ruas jalan yang membentuk sistem jaringan utama;

6) Upaya sinkronisasi terhadap kebijakan pemerintah dalam kaitannya dengan penyediaan prasarana jalan, khususnya rencana peningkatan prasarana jalan dan persimpangan di sekitar pembangunan utama yang diharapkan dapat mengurangi konflik, kemacetan dan hambatan lalu-lintas;
7) Penyediaan solusi-solusi yang dapat meminimumkan kemacetan lalu lintas yang disebabkan oleh dampak pembangunan baru, serta penyusunan usulan indikatif terhadap fasilitas tambahan yang diperlukan guna mengurangi dampak yang diakibatkan oleh lalu-lintas yang dibangkitkan oleh pembangunan baru tersebut, termasuk di sini upaya untuk mempertahankan tingkat pelayanan prasarana sistem jaringan jalan yang telah ada;
8) Penyusunan rekomendasi pengaturan sistem jaringan jalan internal, titik-titik akses ke dan dari lahan yang dibangun, kebutuhan fasilitas ruang parkir dan penyediaan sebesar mungkin untuk kemudahan akses ke lahan yang akan dibangun.

Bellini Tower Apartemen Paltrow City telah memiliki Andalalin sebagaimana disebut dalam surat rekomendasi Andalalin No. 551.2/1923 tanggal 10 Maret 2014 yang diperoleh dari Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Kota Semarang.[211] Namun

[211] Achmad Haekal, R. Suharto, dan Ana Silviana, *Op.Cit.*, hlm. 14-15.

perlu dilakukan analisis kembali terkait dengan Andalalin yang telah dimiliki oleh Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang. Untuk itu penulis hanya akan melakukan analisis secara sederhana, yaitu dengan membandingkan kapasitas lahan parkir yang akan disediakan oleh PT. Adhisatya Property dengan jumlah unit yang terdapat dalam Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang. Berdasarkan data yang terdapat dalam laporan praktik kerja milik salah satu mahasiswa Universitas Katolik Soegijapranata, dinyatakan bahwa Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang memiliki 3 (tiga) lahan parkir yang terletak di lantai B1 dengan kapasitas 31 mobil, B2 dengan kapasitas 31 mobil, dan B3 dengan kapasitas 35 mobil. Jadi, total kapasitas lahan parkir yang dimiliki oleh Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang adalah 97 mobil.[212]

Sementara itu, berdasarkan data yang terdapat pada *website* Paltrow City, dinyatakan bahwa di dalam bangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang terdapat 231 unit studio, 8 unit Bellini Suite View *two bedroom*, dan 8 unit Bellini Suite Garden *two bedroom*. Jadi, jumlah unit yang terdapat dalam Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang adalah 247 unit.[213]

Berdasarkan perbandingan jumlah kapasitas lahan parkir dan jumlah unit yang dimiliki oleh Bellini Tower Apartemen Paltrow City

[212] Ulis Angga Saputra, "Proyek Pembangunan Apartemen Bellini Tower Paltrow City Semarang", Laporan Akhir Praktik Kerja, Program Sarjana Teknik Sipil Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang, 2016, hlm. 8.

[213] http://paltrowcity.com/#introduction/bellini.php Diakses terakhir tanggal 30 Oktober 2018 pukul 14.35 WIB.

Semarang menunjukkan potensi besar terjadi kemacetan di jalan sekitar Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang mengingat sangat kurangnya lahan parkir yang terdapat di Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang yang memiliki perbandingan sangat jauh dengan unit yang dimilikinya.

Selain diakibatkan oleh minimnya kapasitas lahan parkir yang tersedia pada Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, meningkatnya potensi terjadinya kemacetan di jalanan yang terletak di sekitar lokasi pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang juga diakibatkan oleh mobilisasi peralatan untuk pembangunan Mini Blok Paltrow City terutama untuk pengangkutan alat berat seperti *tower crane*, *excavator*, *buldozer* dan peralatan lainnya serta pengangkutan material yang seharusnya dilakukan pada saat malam hari agar dapat meminimalkan gangguan lalu lintas, pada kenyataannya terkadang angkutan material juga melintas pada sore hari.[214]

Terkait gangguan lalu lintas dan kecelakaan kendaraan pada saat proses pembangunan apartemen, sebanyak 48% masyarakat merasakan telah terjadi tundaan pada saat proses pembangunan Apartemen Paltrow City, sedangkan sebanyak 55% masyarakat merasakan telah terjadi

[214] Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, *Op.Cit.*, hlm. 5.

sedikit gangguan lalu lintas dan kecelakaan kendaraan pada saat proses pembangunan Apartemen Paltrow City.[215]

Terjadinya gangguan lalu lintas dan kecelakaan kendaraan di daerah tersebut nyatanya hingga saat ini tidak diimbangi dengan penyediaan solusi-solusi yang dapat meminimumkan gangguan lalu lintas serta penyusunan usulan indikatif terhadap fasilitas tambahan yang diperlukan guna mengurangi dampak yang diakibatkan oleh lalu-lintas yang dibangkitkan oleh pembangunan baru tersebut. Padahal, jalan-jalan yang terletak di sekitar Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang sudah menjadi jalanan yang ramai dan sering mengalami kemacetan bahkan sebelum dibangunnya Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang karena sempitnya jalan dan banyaknya kendaraan yang melintas di jam-jam tertentu karena jalan tersebut merupakan akses menuju Universitas Diponegoro dan Tol Banyumanik-Bawen.

Tujuan dari Andalalin adalah agar dapat memperhitungkan berapa besar bangkitan perjalanan baru yang memerlukan rekayasa lalu lintas dan manajemen lalu lintas untuk mengatasi dampaknya.[216] Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa dampak yang timbul akibat bangkitan perjalanan karena pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang tidak dapat teratasi. Dengan kata lain, tujuan

[215] *Ibid*, hlm. 10.

[216] Aziz Zahwan., Riko Firmanda Muslim. Dr. Ir. Bambang Riyanto, DEA , Ir. Epf. Eko Yuli Priyono, MS, "Analisa Dampak Lalu-Lintas Pengembangan RS Telogorejo di Jl. K.H. Ahmad Dahlan Semarang", *Jurnal Teknik Sipil*, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, 2013, hlm. 3.

adanya Andalalin bagi PT. Adhisatya Property selaku *developer* apartemen yang wajib memiliki dokumen Andalalin tidak terpenuhi.

e. Izin Mendirikan Bangunan

PT. Adhisatya Property telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang sebagaimana tercantum pada brosur yang salah satunya terdapat di *website* Apartemen Paltrow City Semarang bernomor 643/1638/BPPT/IX/2014. Namun oleh karena di tengah-tengah pembangunan apartemen PT. Adhisatya Property memutuskan untuk melakukan penambahan lantai, maka PT. Adhisatya Property melakukan revisi terhadap IMB Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang.[217]

Revisi IMB tersebut diterbitkan pada tahun 2016 berdasarkan kepada SK. Walikota Semarang No. 643/1532/BPPT/IX/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada PT. Adhisatya Property yang menyatakan bahwa memberikan izin kepada PT. Adhisatya Property pemilik bangunan Apartemen Belini untuk melakukan pembangunan 14 (empat belas) lantai, 2 (dua) *basement*, 1 (satu) semi *basement*, 1 (satu) *roof garden*, 1 (satu) ruang mesin.[218]

f. Toleransi Ketinggian Bangunan

Toleransi Ketinggian yang ditetapkan pada lokasi bangunan gedung Apartemen Belini di Jalan Prof. Soedarto No. 10 Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yaitu dengan titik koordinat yang ada

[217] http://paltrowcity.com/#introduction/bellini.php Diakses terakhir tanggal 30 Oktober 2018 pukul 14.54 WIB.

[218] Achmad Haekal, R. Suharto, dan Ana Silviana, *Op.Cit.*, hlm. 13-14.

adalah S.07□.03‟.16,7”; E.110□.25‟.52,0”; X.0437171;Y.9220173 pada elevasi 202 meter di kawasan permukaan horizontal luar, dengan toleransi ketinggian 60 meter. Berdasarkan informasi ketinggian bangunan gedung tersebut maka dari pihak PT. Adhisatya Property sendiri juga telah mendapatkan izin dari Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) No. 553.95/6852.[219]

Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011-2031 pembangunan Apartemen Paltrow City berada di BWK VII sebagai kawasan perumahan dengan kepadatan sedang sampai dengan tinggi dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 60% (enam puluh persen). Pengembangan rumah tunggal diizinkan paling tinggi 3 (tiga) lantai dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan sedangkan pengembangan perumahan secara vertikal dengan luas lahan kurang dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi dan paling sedikit 50 (lima puluh) unit rumah dengan tetap menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan ketentuan yang berlaku.[220]

Berdasarkan RTBL Jalan Prof. Soedharto, aturan wajib yang ada di segmen 5 dengan peruntukkan lahan sebagai zona antara. Dengan demikian, aktivitas dan bangunan yang ada pada segmen 5 dapat berupa aktivitas perdagangan dan jasa skala pelayanan lingkungan, terutama

[219] Achmad Haekal, R. Suharto, dan Ana Silviana, *Op.Cit.*, hlm. 14.
[220] Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, *Op.Cit.*, hlm. 9.

penunjang aktivitas pendidikan Universitas Diponegoro. Bangunan-bangunan yang ada pada segmen ini memiliki intensitas yang lebih rendah dibandingkan pada segmen 1-4. KLB untuk fungsi yang ada di segmen 5 yang direncanakan pada perumahan sebesar 0,8 meter. KDB yang direncanakan untuk perumahan sebesar 40%, Garis sempadan bangunan pada segmen 5 adalah sebesar 7 meter, sedangkan ketinggian maksimum bangunan untuk fungsi perumahan sebesar 3 meter.[221]

Berdasarkan Keterangan Rencana Kota (KRK) No. 591/2815/DTKP/IX/2012, maka rencana lokasi yang akan dipergunakan oleh PT. Adhisatya Property untuk membangun Mini Blok Paltrow City merupakan lokasi dengan peruntukan perumahan, perdagangan dan jasa yang memiliki ketinggian bangunan maksimum 17 lantai dan minimum 2 lantai dengan KLB dan KDB sebesar 10,2 dan 60% (enam puluh persen). Selain itu, berdasarkan Keterangan Rencana Kota (KRK), pembangunan Apartemen Paltrow City mendapatkan Toleransi Ketinggian Bangunan Gedung No. 553/95/6852, tanggal 14 Juli 2014 dari Dinas Perhubungan bahwa ketinggian Apartemen Paltrow City telah sesuai dan direkomendasikan. Keterangan Rencana Kota dapat dikeluarkan dengan melihat kesesuian bangunan dengan KKOP dan *skyline* bangunan di sekitarnya, jika hal tersebut telah sesuai dan tidak melanggar maka KRK dapat dikeluarkan.[222]

[221] *Ibid.*
[222] *Ibid.*

Berdasarkan analisis diperoleh bahwa dari segi ketinggian bangunan, pembangunan Apartemen Paltrow City kurang sesuai dengan RTRW dan RTBL yang berlaku. Namun, Keterangan Rencana Kota (KRK) yang dikeluarkan melihat kesesuaian bangunan terhadap persyaratan KKOP (Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan) dan *skyline* bangunan disekitarnya. Sementara itu, terkait dengan respon masyarakat terhadap ketinggian bangunan Apartemen Paltrow City, sebanyak 38% masyarakat merasa terganggu akan ketinggian bangunan Apartemen Paltrow City.[223]

2. Aspek Pelanggaran terhadap Peraturan Perundang-undangan Terkait Lainnya

a. Undang-Undang Jasa Konstruksi

Di tengah-tengah proses pembangunan, ada kejadian dimana pondasi apartemen runtuh dan menyumbat got saluran pembuangan milik warga. Akibat dari kejadian tersebut adalah terjadinya banjir di lingkungan masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang. Salah satu penyebab runtuhnya pondasi tersebut terjadi akibat PT. Adhisatya Property dalam melakukan pembangunan kurang dapat menunjukkan pengendalian mutu untuk menjaga kualitas beton agar tetap baik. Hal ini ditunjukkan dengan selalu penambahan air yang selalu dilakukan

[223] Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, *Op.Cit.*, hlm. 1.

agar mempermudah pekerjaan yang faktanya bisa berakibat menurunkan kualitas beton.[224]

Hal ini menunjukkan bahwa PT. Adhisatya Property dalam melakukan pembangunan apartemen tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan yaitu tidak memenuhi standar mutu bahan. Karena apabila bahan yang digunakan memenuhi standar mutu bahan maka sangat kecil kemungkinan pondasi tersebut runtuh.

Pengurangan takaran/timbangan merupakan salah satu bentuk pelanggaran yang sering terjadi dalam pelaksanaan konstruksi yang sangat berpengaruh terhadap turunnya kualitas konstruksi. Melalui Q.S. Al-Muthaffifin Allah telah menjelaskan bahwa apabila seseorang mengurangi timbangan atau takaran, maka dia termasuk kategori orang-orang yang curang. Bentuk ketidakberpihakan Allah terhadap praktik curang sebagaimana seseorang yang mengurangi takaran ada pada ayat pertama, yakni dalam firman-Nya Allah SWT mengatakan bahwa kecelakaan besar bagi orang-orang yang curang.[225]

Untuk itu perbuatan curang dengan mengurangi takaran dan timbangan dalam pelaksanaan konstruksi, entah dilakukan oleh pihak kontraktor dengan sendiri, atau bersama-sama dengan pengawas, atau juga bersama pejabat pemegang proyek, kesemuannya itu haram

[224] Ulis Angga Saputra, *Op.Cit.,* hlm. 90.
[225] Kholis Firmansyah, *Op.Cit..,* hlm. 143.

menurut syariah Islam. Maka wajib bagi seseorang yang mengerti bahwa hal tersebut itu dilarang, untuk meninggalkannya, atau menolak dengan tegas tatkala ada kolega yang mengajaknya untuk berbuat curang dalam bisnis.[226]

Larangan pengurangan timbangan yang umum terjadi di bisnis kontraktor diperkuat juga oleh hadis Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Thabrani "*wa laa naqasha qaumun almikyaala wa al-miizaana illa qatha'a Allahu 'anhum ar-rizqa*" yang artinya "*Bila suatu kaum mengurangi takaran dan timbangan, maka Allah SWT akan memutus rezeki kepada mereka*". Jadi, praktik kecurangan dan pengurangan takaran yang sering terjadi dalam praktik jasa konstruksi tersebut jelas-jelas haram menurut Islam.[227]

Terkait tidak terpenuhinya standar mutu bahan, terdapat juga fakta turunnya kualitas beton akibat dilakukannya pengecoran saat cuaca sedang terik sehingga penguapan air bisa lebih cepat. Hal ini membuat hidrasi pada beton terlalu cepat mengakibatkan timbul retakan-retakan.[228] Selain itu, penanganan penyimpanan material yang kurang baik sehingga tidak terjaganya kualitas. Material yang datang seringkali tidak mendapatkan tempat yang semestinya untuk disimpan. Untuk material yang mudah karat disimpan pada daerah terbuka yang

[226] *Ibid.,* hlm. 143-144.
[227] *Ibid.,* hlm. 144.
[228] Ulis Angga Saputra, *Op.Cit.,* hlm. 87.

tidak terlindung dari korosi. Hal ini tentu menyebabkan permasalahan pada pengendalian mutu.[229]

Oleh karena itu, dapat dikatakan PT. Adhisatya Property melanggar Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Jasa Konstruksi yang menentukan bahwa dalam setiap penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa wajib memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan. Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Jasa Konstruksi menentukan lebih lanjut bahwa dalam memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa harus memberikan pengesahan atau persetujuan atas:

a. Hasil pengkajian, perencanaan, dan/atau perancangan;
b. Rencana teknis proses pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan/atau pembangunan kembali;
c. Pelaksanaan suatu proses pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan/atau pembangunan kembali;
d. Penggunaan material, peralatan dan/atau teknologi; dan/atau
e. Hasil layanan Jasa Konstruksi.

Pasal 59 ayat (3) Undang-Undang Jasa Konstruksi menjelaskan bahwa, Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan paling sedikit meliputi:

[229] *Ibid*, hlm. 89.

a. Standar mutu bahan;
b. Standar mutu peralatan;
c. Standar keselamatan dan kesehatan kerja;
d. Standar prosedur pelaksanaan Jasa Konstruksi;
e. Standar mutu hasil pelaksanaan Jasa Konstruksi;
f. Standar operasi dan pemeliharaan;
g. Pedoman pelindungan sosial tenaga kerja dalam pelaksanaan Jasa Konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
h. Standar pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain itu, ada kejadian juga dimana material bangunan yang digunakan dalam pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang jatuh menimpa rumah warga yang akhirnya menyebabkan kerusakan pada bangunan rumah warga. Hal tersebut terjadi karena PT. Adhisatya Property tidak memasang jaring pada saat melakukan pembangunan apartemen.[230]

Akibat adanya kejadian tersebut di atas, warga mengajukan protes kepada PT. Adhisatya Property atas kerugian yang ditimbulkan akibat pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang yang tidak memperhatikan standar prosedur pelaksanaan jasa konstruksi.

[230] Wawancara dengan Sukar, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 23 September 2018

Akhirnya jaring baru mulai dipasang pada saat pembangunan lantai 14. Jadi, pada saat pembangunan lantai 1 hingga lantai 13 dilakukan tanpa memasang jaring yang sebenarnya merupakan salah satu standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan dalam melaksanakan jasa konstruksi.[231]

Fakta-fakta tersebut di atas menunjukkan bahwa PT. Adhisatya Property dalam melakukan pembangunan apartemen tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan yaitu tidak memenuhi standar prosedur pelaksanaan jasa konstruksi. Oleh karena itu, dapat dikatakan PT. Adhisatya Property kembali melanggar Pasal 59 Undang-Undang Jasa Konstruksi yang bunyinya telah diuraikan sebelumnya.

b. Undang-Undang Keselamatan dan Kesehatan Kerja

Berdasarkan data-data yang terdapat pada laporan praktik kerja salah satu mahasiswa Universitas Katolik Soegijapranata, Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) proyek pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang tidak berjalan dengan baik. Hal ini bisa dilihat dengan tidak adanya rambu yang berada di lapangan untuk memperingatkan pekerja. Petugas K3 juga kurang tegas dalam menindaklanjuti pelanggaran yang sering terjadi di lapangan khususnya pekerja yang tidak menggunakan Alat Pengaman Diri

[231] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

(APD) baik yang standar seperti sepatu dan helm maupun untuk yang bekerja pada ketinggian seperti *body harnes*. Penyediaan jalur inspeksi dan jalur darurat tidak disiapkan secara baik dengan hanya menggunakan tangga *scaffolding* tanpa ditutup jaring. Selain itu, petugas K3 juga tidak memasang *safety deck* pada sekeliling bangunan sehingga menyebabkan sering jatuh bebasnya puing dari atas gedung. Hal ini sangat berbahaya untuk pekerja dan pemukiman warga yang berada di bawah gedung.[232]

Selain berpotensi menimbulkan bahaya bagi pekerja dan pemukiman warga yang berada di bawah gedung, hal-hal tersebut di atas juga membuktikan adanya pelanggaran Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang mengatur tentang syarat-syarat keselamatan kerja, terutama yang diatur pada huruf a yaitu mencegah dan mengurangi kecelakaan dan huruf f yaitu memberi alat-alat perlindungan diri pada para pekerja.

Kemudian terkait dengan kejadian jatuhnya material bangunan ke rumah warga melanggar Pasal 7 Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Tentang Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan yang menentukan bahwa tindakan pencegahan harus dilakukan untuk menjamin bahwa peralatan perancah, alat-alat kerja, bahan-bahan dan benda-benda lainnya tidak dilemparkan,

[232] Ulis Angga Saputra, *Op.Cit.*, hlm. 90-91.

diluncurkan atau dijatuhkan ke bawah dari tempat yang tinggi sehingga dapat menyebabkan kecelakaan dan Pasal 11 Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Tentang Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan yang menentukan bahwa tindakan harus dilakukan untuk mencegah bahaya terhadap orang yang disebabkan oleh runtuhnya bagian yang lemah dari bangunan darurat atau bangunan yang tidak stabil.

c. Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Brosur Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, baik yang dicetak maupun yang terdapat di *website*, menggambarkan bahwa Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang merupakan sebuah apartemen yang berdiri di atas lahan seluas 2500 m^2 dengan lebih dari 45% lahan tersebut akan didedikasikan untuk taman, ruang terbuka, dan fasilitas umum penunjang lainnya.[233] Namun faktanya di tengah-tengah pembangunan, PT. Adhisatya Property justru menjual sisa lahan di luar lahan yang telah digunakan untuk mendirikan bangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang kepada PT. Pembangunan Perumahan Properti Tbk. yang saat ini akan digunakan untuk mendirikan Apartemen Alton.[234]

Berangkat dari fakta ini menunjukkan bahwa konsep apartemen yang tidak hanya mengedepankan konsep Eropa klasik pada

[233] http://paltrowcity.com/#introduction/bellini.php Diakses terakhir tanggal 30 Oktober 2018 pukul 14.43 WIB.

[234] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

bangunannya namun juga mengedepankan konsep lingkungan yang asri dan hijau yang diwujudkan dalam bentuk taman dan ruang terbuka sebagaimana digambarkan dalam brosur iklan menjadi tidak dapat terwujud.

Dalam brosur digambarkan adanya bangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang dan di sebelahnya terdapat Paltrow Hotel dan sebuah *lifestyle arcade*. Konsep mini blok dimana di dalamnya terdapat apartemen, hotel, dan *lifestyle arcade* dalam satu lokasi menjadi daya tarik bagi pembeli dan memiliki pengaruh yang besar pada saat pembeli melakukan pertimbangan sebelum akhirnya memutuskan untuk membeli unit di Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang. Memiliki tempat tinggal dengan berbagai fasilitas yang ditawarkan seperti *gym center, whirl pool, market, children playground,* dan lain-lain dengan adanya hotel dan *lifestyle arcade* yang tergabung dalam satu kompleks yang sama merupakan tawaran yang sangat menarik dan menguntungkan bagi pembeli untuk berinvestasi di bidang properti ataupun untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal sesuai dengan kebutuhan dan gaya hidup masa kini.[235]

Memang pada akhir brosur terdapat sebuah klausula yang berbunyi "Presentasi visual dalam brosur ini hanya bersifat untuk penyajian. *Developer* berhak mengadakan perubahan desain dan/atau spesifikasi

[235] Brosur Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang.

teknis sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu."[236] Namun apabila terkait dengan tidak dibangunnya hotel dan *lifestyle arcade* karena lahannya telah dijual dan akan dipergunakan untuk membangun 2 (dua) *tower* The Alton Apartment tidak dapat dikategorikan sebagai sekedar perubahan desain dan/atau spesifikasi teknis karena berpotensi merugikan pembeli baik kerugian materil misalnya karena mengurangi nilai jual apartemen tersebut mapun kerugian immateril misalnya karena kekecewaan yang dirasakan oleh pembeli akibat konsep yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

Adanya perbedaan antara konsep yang diperjanjikan di iklan atau promosi penjualan dengan yang nantinya akan diterima oleh pembeli akibat pengambilan keputusan sepihak oleh PT. Adhisatya Property tersebut menunjukkan bahwa PT. Adhisatya Property melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menjelaskan bahwa pelaku usaha dilarang untuk memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

3. Aspek Pertanggungjawaban kepada Masyarakat

Dalam pelaksanaan perizinan pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, PT. Adhisatya Property menimbulkan banyak kerugian bagi masyarakat sebagaimana telah diuraikan

[236] *Ibid.*

sebelumnya. Oleh karena itu, PT. Adhisatya Property wajib untuk memberikan ganti kerugian kepada masyarakat atas kerugian yang dialaminya. Namun menurut keterangan dari Ibu Sukar, ada beberapa ganti kerugian yang telah diperjanjikan akan diganti, namun hingga saat ini belum juga diberikan. Salah satu yang dialami oleh Ibu Sukar sendiri adalah terkait dengan kerusakan barang-barang pribadi miliknya seperti AC, kipas angin, TV, dan lain-lain yang rusak akibat banjir tersebut.[237]

Banjir tersebut terjadi akibat runtuhnya pondasi milik Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang yang dibangun di atas sebuah sungai utama tempat pembuangan air hujan warga dan buangan dari tol. Pondasi tersebut menyebabkan menyempitnya sungai tersebut. Oleh karena pondasi tersebut runtuh kemudian menyebabkan tersumbatnya sungai dan mengakibatkan air dalam jumlah besar mengalir menuju ke saluran milik warga. Oleh karena saluran milik warga tidak kuat menahan air yang sangat deras tersebut akhirnya mengakibatkan banjir yang cukup tinggi di sekitar lingkungan warga, termasuk rumah Ibu Sukar. Banjir tersebut mengakibatkan kerusakan pada barang-barang pribadi milik warga dan telah diperjanjikan akan diganti, namun hingga saat ini realisasinya masih nihil.[238]

Menurut keterangan dari Ibu Sukar, beliau dan warga lainnya bukan tidak pernah berusaha menagih janji-janji tersebut. Beliau mengaku sudah berusaha menagih bersama warga lainnya selama lebih

[237] Wawancara dengan Sukar, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 23 September 2018

[238] *Ibid.*

kurang 1 (satu) tahun lebih, namun ganti kerugian tersebut tidak kunjung diberikan.[239]

Upaya penagihan ganti kerugian tersebut yang disebut oleh PT. Adhisatya Property sebagai salah satu "protes masyarakat" yang dijadikannya sebagai alasan keterlambatan serah terima apartemen sekaligus sebagai "alat" untuk menghindar dari kewajiban membayar ganti kerugian kepada pembeli. Padahal, ganti kerugian memang hak dari masyarakat yang mengalami kerugian yang ditimbulkan oleh PT. Adhisatya Property sendiri.

Berdasarkan keterangan di atas dapat diketahui bahwa PT. Adhisatya Property telah melanggar Pasal 89 huruf g Undang-Undang Rumah Susun yang menyatakan bahwa setiap orang, termasuk masyarakat sekitar, berhak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun.

Selain itu, masyarakat sekitar juga telah sempat mengajukan tuntutan ganti kerugian atas berbagai kerugian lainnya kepada PT. Adhisatya Property. Menurut keterangan dari Bapak Arif selaku Kepala Unit Intel Kepolsian Sektor Banyumanik Semarang, proses mediasi antara masyarakat dan PT. Adhisatya Property berlangsung cukup lama yaitu dari 30 September 2016 hingga 30 Maret 2017.[240] Lamanya proses mediasi tersebut terjadi karena pihak dari PT. Adhisatya Property yang

[239] *Ibid.*

[240] Wawancara dengan Arif, Kepala Unit Intel Kepolisian Sektor Banyumanik Semarang, di Semarang, 9 November 2018.

sulit untuk dihubungi oleh masyarakat dengan berbagai alasan, seperti umroh, haji, kuliah di Jepang, dan lain sebagainya.[241]

Kesepakatan antara PT. Adhisatya Property dan masyarakat sebagaimana dimaksud di atas telah dinyatakan dalam sebuah berita acara tertanggal 30 Maret 2017 sebagai berikut:[242]

a. Terkait dengan kompensasi perizinan dan AMDAL di Kawasan Paltrow City dan pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City diberikan uang sejumlah RP. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
b. Terkait dengan kompensasi pembangunan Apartemen Alton akan dibicarakan kembali pada acara sosialisasi dengan warga RT 05 RW 03.
c. Terkait dengan rumah-rumah warga yang rusak akibat jatuhnya material bangunan diperjanjikan akan diperbaiki dalam kurun waktu April hingga Mei 2017.
d. Akan dilakukan pembangunan tembok pembatas atau bangunan KFC (di lingkungan Paltrow) dengan Rumah Bapak Tasiman.

Kompensasi yang langsung diberikan di tempat pada waktu itu hanyalah uang sebesar RP. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diserahkan oleh Ibu RR. Farina Yulaicha selaku *Project Manager* Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang dari PT. Adhisatya Property dan Bapak Radino selaku *Project Manager* Apartemen Alton dari PT.

[241] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.
[242] *Ibid.*

Pembangunan Perumahan Properti Tbk. Kompensasi tersebut diterima oleh Bapak Rawidjo Utomo selaku perwakilan warga RT 005.[243]

Menurut keterangan dari Bapak Rawidjo, terkait dengan perbaikan rumah warga yang rusak akibat tertimpa material bangunan PT. Adhisatya Property tidak melakukan perbaikan hingga benar-benar mengembalikan rumah yang rusak ke kondisi seperti sebelum tertimpa material bangunan. Seperti yang digambarkan oleh Bapak Rawidjo, PT. Adhisatya Property hanya mengirim tukang dan melakukan perbaikan pada kerusakan yang tampak dari luar saja. Gambarannya adalah apabila terdapat 2 atap yang pecah maka mereka hanya mengganti 2 atap yang pecah tersebut, meskipun di dalam rumah terdapat kerusakan lain yang ditimbulkan oleh jatuhnya material bangunan tersebut. Oleh karenanya, masyarakat yang bersangkutan masih merasa belum tergantikan kerugiannya.[244] Hal ini sejalan dengan pernyataan dari Ibu Sukar sebagai salah satu warga yang mengalami kerusakan pada bangunan rumahnya akibat tertimpa material bangunan. Beliau menyatakan bahwa memang benar telah dilakukan perbaikan atas kerusakan yang menimpa rumahnya namun perbaikan tersebut tidak dapat mengembalikan rumahnya seperti kondisi semula sebelum tertimpa material bangunan tersebut.[245]

Akhirnya masyarakat yang bersangkutan menerima ganti rugi berupa uang dan uang itu pun bukan berasal dari *developer* Bellini Tower

[243] *Ibid.*
[244] *Ibid.*
[245] Wawancara dengan Sukar, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 23 September 2018.

Apartemen Paltrow City Semarang yaitu PT. Adhisatya Property, melainkan dari PT. Pembangunan Perumahan Properti Tbk. yaitu *developer* Apartemen Alton yang akan didirikan di lahan yang dijual oleh Suka Adhisatya selaku *owner* Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang sekaligus Direktur Utama PT. Adhisatya Property.[246]

Terkait dengan pembuatan sumur artetis hingga waktu yang telah diperjanjikan tidak juga diberikan oleh PT. Adhisatya Property. Akhirnya pihak dari PT. Pembangunan Perumahan Properti Tbk. yang membuatkan sumur artetis tersebut. Sumur artetis tersebut dibuat untuk atas nama warga dan berasal dari pemberian PT. Pembangunan Perumahan Properti Tbk. yang nantinya serah terima sumur artetis tersebut akan dituangkan dalam sebuah Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART).[247]

Terakhir, berdasarkan keterangan Ketua RT 005/RW 003 sebagai salah satu masyarakat yang juga memiliki indekost di rumahnya juga mengalami kerugian berupa kaburnya penghuni-penghuni indekost akibat merasa terganggu dengan suara dari pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang. Terkait hal ini, Bapak Rawidjo telah menyampaikan keluhannya dan oleh PT. Adhisatya Property telah diperjanjikan akan diberikan ganti kerugian atas hal tersebut namun hingga saat ini janji tersebut juga tidak ditepati.[248] Dari penjelasan terkait

[246] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

[247] *Ibid*.

[248] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

dengan pertanggungjawaban PT. Adhisatya Property atas kerugian yang diderita oleh masyarakat sekitar akibat kelalaian yang dilakukannya tampak bahwa PT. Adhisatya Property kurang bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian yang dilakukannya selama melakukan pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

1. Adanya tindakan/perbuatan

   Yang dimaksud dengan unsur perbuatan adalah perbuatan yang dilakukan oleh pelaku, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu yang menjadi kewajiban hukumnya. Yang dimaksud dengan kewajiban hukum adalah kewajiban yang timbul dari hukum yang berlaku, bukan yang timbul dari suatu perjanjian.[249]

   Berdasarkan penjelasan di atas, diketahui bahwa PT. Adhisatya Property tidak melakukan suatu perbuatan yang merupakan kewajiban hukumnya sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan (perbuatan yang bersifat pasif).

[249] Munir Fuady, *Op.Cit.,* hlm. 10-11.

2. Perbuatan itu harus melawan hukum

Unsur perbuatan itu harus melawan hukum adalah meliputi hal-hal sebagai berikut:[250]

a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku; atau
b. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; atau
c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau
d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; atau
e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Perbuatan yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property kepada masyarakat dapat dikatakan melawan hukum karena melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, dan bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

3. Pelakunya memiliki unsur kesalahan

Untuk dapat dikatakan memenuhi unsur adanya kesalahan dari pelaku, harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Ada unsur kesengajaan

Suatu perbuatan dapat dikatakan memenuhi unsur kesengajaan apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:[251]

[250] *Ibid*, hlm. 11.
[251] *Ibid*, hlm. 11-12.

1) Adanya kesadaran untuk melakukan.
2) Adanya konsekuensi dari perbuatan.
3) Kesadaran untuk melakukan bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi tetapi juga adanya kepercayaan bahwa dengan dilakukannya perbuatan tersebut "pasti" dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.

b. Ada unsur kelalaian

Agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian maka harus memenuhi unsur-unsur pokok sebagai berikut:[252]

1) Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan.
2) Adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
3) Kewajiban kehati-hatian tersebut tidak dijalankan.
4) Adanya kerugian bagi orang lain
5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.

c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

PT. Adhisatya Property terbukti memenuhi unsur kelalaian karena telah mengabaikan kewajiban hukumnya sehingga menimbulkan kerugian bagi masyarakat sebagai akibat langsung dari pengabaian kewajiban hukum yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property.

[252] *Ibid*, hlm. 73.

4. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian

   Ruang lingkup kerugian yang dapat dituntut dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum adalah kerugian materil dan kerugian immateril yang juga akan dinilai dengan uang.[253] Perbuatan yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property telah nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi masyarakat sekitar, baik kerugian materil maupun immateril.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

   Ada 2 (dua) teori yang dapat digunakan untuk menentukan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, yaitu:[254]

   a. Teori hubungan faktual
   b. Teori penyebab kira-kira

   Perbuatan yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property baik berupa pelanggaran peraturan perundang-undangan yang berlaku, pelanggaran hak orang lain yang dijamin oleh hukum, dan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum PT. Adhisatya Property terbukti memiliki hubungan kausal aktual dengan kerugian yang dirasakan oleh masyarakat.

Prinsip ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum ditujukan untuk memulihkan kepada keadaan semula sebelum terjadinya kerugian karena perbuatan melawan hukum.[255] Oleh karena itu, ganti rugi yang dapat dituntut atas kerugian yang terjadi akibat perbuatan melawan hukum dapat berupa ganti rugi materil dan immateril. Tujuannya adalah agar pihak yang dirugikan

[253] *Ibid*, hlm. 13.
[254] *Ibid*, hlm. 13-14.
[255] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak…*, *Op.Cit.* hlm. 312.

dapat kembali ke keadaan semula, baik secara materil maupun imateril. Bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:[256]

1. Ganti Rugi Nominal

   Ganti rugi nominal biasanya diberikan dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum yang serius, misalnya perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesengajaan, namun tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban. Maka ganti rugi yang diberikan dapat berupa sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

2. Ganti Rugi Kompensasi

   Ganti rugi kompensasi merupakan ganti rugi berupa pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar dialami oleh korban sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum.

3. Ganti Rugi Penghukuman

   Ganti rugi penghukuman merupakan ganti rugi dengan jumlah besar yang melebihi besar kerugian yang sebenarnya. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan hukuman kepada pelaku. Ganti rugi ini biasanya diterapkan kepada kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis.

Bentuk ganti kerugian yang dapat diberikan kepada masyarakat sebagai korban dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property adalah ganti rugi kompensasi. Oleh karena itu, ganti rugi

[256] Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 134-135.

yang diberikan harus disesuaikan dengan besar kerugian yang benar-benar dialami oleh korban sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini masyarakat dapat menggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property kepada pengadilan negeri untuk meminta ganti rugi sebesar kerugian yang benar-benar dialami oleh masyarakat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property.

B. Analisis Perlindungan Hukum yang dapat Diperoleh Pihak Pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang atas Keterlambatan Serah Terima yang Disebabkan oleh Protes Masyarakat

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.[257] Dalam praktik jual beli apartemen yang dijual secara *pre-project selling* hubungan hukum antara penjual dan pembeli didasarkan pada sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB biasanya dalam bentuk perjanjian baku yang dibuat oleh pelaku usaha sehingga besar kemungkinan terdapat ketidakseimbangan posisi tawar antara penjual dan pembeli. Hal yang demikian juga terjadi pada PPJB antara PT. Adhisatya Property dan pembeli apartemen. Di dalam PPJB tersebut dapat ditemukan beberapa pasal yang menunjukkan posisi PT. Adhisatya Property lebih diuntungkan dibanding pembeli apartemen.

[257] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 97-98.

Salah satu contohnya adalah ketidakseimbangan antara pasal yang mengatur dalam hal keterlambatan pembayaran oleh pembeli yaitu Pasal 4 ayat (1) PPJB dan pasal yang mengatur dalam hal keterlambatan penyerahan apartemen oleh penjual yaitu Pasal 6 ayat (2) PPJB. Pasal 4 ayat (1) PPJB menentukan bahwa apabila pembeli dengan alasan apapun tidak melaksanakan pembayaran kepada penjual pada waktu yang telah ditentukan di dalam PPJB maka pembeli dikenakan denda keterlambatan sebesar satu permil per hari dari jumlah yang terlambat dibayar dan wajib dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh penjual. Pasal 6 ayat (2) PPJB menentukan bahwa kecuali terdapat keadaan memaksa, penjual tidak menyerahkan apartemen pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian maka penjual diberi kesempatan untuk menyerahkan apartemen dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender dan tidak dikenakan denda apapun juga. Setelah lewatnya jangka waktu tersebut di atas, akan dikenakan denda satu permil untuk setiap hari keterlambatan dihitung dari harga pengikatan yang telah dibayarkan kepada penjual, dengan ketentuan denda maksimum adalah sebesar 5% (lima persen) dari harga pengikatan yang telah dibayar. Denda tersebut akan dibayar pada saat serah terima apartemen dengan ketentuan pembeli tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajiban seperti yang tercantum dalam perjanjian ini dan tidak membatalkan perjanjian ini. Sebagai pengecualian dari ketentuan di atas, apabila keterlambatan tersebut berkenaan dengan pemasangan instalasi telepon, listrik PLN pada apartemen, penjual tidak dikenakan denda atau sanksi apapun.

Dari bunyi kedua pasal di atas dapat terlihat adanya perbedaan toleransi atas keterlambatan dalam pemenuhan prestasi oleh pembeli dan penjual. Apabila keterlambatan pemenuhan prestasi dilakukan oleh pembeli, toleransi yang diberikan hanya 7 (tujuh) hari sejak diperingatkannya pembeli oleh penjual. Sementara itu, apabila keterlambatan pemenuhan prestasi dilakukan oleh penjual, toleransi yang diberikan selama 90 (sembilan puluh) hari. Selain itu, Pasal 6 ayat (2) PPJB juga menentukan batas maksimal denda yang dapat dikenakan kepada penjual, namun batasan tersebut tidak ditentukan oleh Pasal 4 ayat (1) PPJB. Perbedaan ketentuan yang terdapat di kedua pasal tersebut menunjukkan bahwa dalam hubungan hukum antara PT. Adhisatya Property dan pembeli terdapat ketidakseimbangan posisi tawar di antara keduanya, dimana PT. Adhisatya Property memiliki kedudukan yang lebih kuat.

Selain menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara PT. Adhisatya Property dan pembeli apartemen, terdapat pula pasal dalam PPJB tersebut yang terbukti melanggar Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal yang dimaksud adalah Pasal 6 ayat (5) PPJB yang berbunyi “Apabila pembeli tidak menandatangani berita acara serah terima dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diberitahukan oleh penjual tanpa alasan yang sah dari pembeli, maka pembeli dianggap menyetujui bahwa penyerahan apartemen telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan dari penjual kepada pembeli mengenai penyerahan apartemen tersebut merupakan bukti cukup untuk menganggap

bahwa penyerahan apartemen telah dilakukan pada hari ke 7 (tujuh) setelah pemberitahuan tersebut disampaikan."

Ketentuan di atas membebani pembeli karena pembeli yang tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima maka dengan sendirinya dianggap telah terjadi serah terima dan segala tanggung jawab beralih kepada pembeli.[258] Adapun makna dari ketentuan tersebut adalah PT. Adhisatya Property selaku pelaku usaha mengalihkan tanggung jawab kepada pembeli dan hal ini bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menentukan bahwa dilarang membuat klausula baku pada dokumen yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

Selain pasal sebagaimana tersebut di atas, terdapat pula pasal lain dalam PPJB yang melanggar Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal yang dimaksud adalah Pasal 4 ayat (2) PPJB, Pasal 14 ayat (2) PPJB. Pasal 14 ayat (2) PPJB berbunyi "Apabila penjual membatalkan perjanjian ini karena alasan yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2), Pasal 4 ayat (3), Pasal 4 ayat (4), Pasal 10 ayat (2), dan atau Pasal 18 ayat (4) perjanjian ini, maka seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pembeli tidak dapat dikembalikan dan menjadi hak penjual sepenuhnya." Berdasarkan uraian pasal tersebut menunjukkan bahwa Pasal 14 ayat (2) PPJB terbukti melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menentukan bahwa dilarang membuat klausula baku pada dokumen yang

[258] Widharto Ishak, "Tinjauan Hukum Kontrak Baku Jual-Beli Perumahan yang Memuat Klausula Eksonerasi", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion,* Edisi No. 4 Vol. 3, 2015, hlm. 6.

menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.

Terkait dengan Pasal 18 ayat (4) PPJB sebagaimana disinggung dalam bunyi Pasal 14 ayat (2) PPJB tersebut di atas, pembeli yang menjadi subjek penelitian ini pernah mengajukan keberatan atas klausula tersebut karena dianggap sangat merugikan.[259] Pasal 18 ayat (4) PPJB tersebut berbunyi "Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar tetapi mengikat para ahli waris atau pengganti hak masing-masing pihak. Dalam hal pembeli meninggal atau bubar sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak meninggalnya atau bubarnya pembeli, ahli waris atau pengganti hak pembeli yang sah menurut undang-undang wajib memberikan bukti keterangan waris yang sah atau keputusan pengadilan atau pembubarannya kepada penjual, yang menunjukkan sebagai ahli waris yang sah dari pembeli dan pernyataan tertulis dari seluruh ahli waris yang sah tersebut yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak dan kewajiban pembeli dalam perjanjian ini. Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut di atas menjadi beban yang dipikul oleh ahli waris atau pengganti hak pembeli. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dalam waktu yang ditentukan di atas, hal ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja tanpa diperlukan teguran

[259] Wawancara dengan Bachrud Choiron, pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, di Semarang, 9 November 2018.

tertulis dari penjual atau surat peringatan juru sita, maka penjual dapat membatalkan perjanjian ini sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) perjanjian ini."

Pembeli sempat mengajukan keberatan dan meminta agar pasal tersebut dihapus karena pembeli merasa keberatan jika seluruh kewajiban pembayaran yang belum terbayarkan beralih ke ahli warisnya mengingat pembeli telah menyertakan asuransi dalam perjanjian kredit pembayaran apartemen (KPA) antara pembeli dan Bank Mandiri yang merupakan bank mitra PT. Adhisatya Property. Oleh karena pembeli telah membayar premi asuransi, yang seharusnya membayar sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh pembeli adalah dari pihak asuransi tersebut.[260]

Namun, atas pernyataan keberatan yang diajukan oleh pembeli tersebut PT. Adhisatya Property hanya menjawab bahwa PPJB yang ada sudah merupakan ketentuan baku sehingga prinsip yang berlaku adalah "*take it, or leave it*".[261] Oleh karena itu semakin tampaklah adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara PT. Adhisatya Property dan pembeli apartemen pada saat pembuatan PPJB tersebut.

Adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara PT. Adhisatya Property dengan pembeli apartemen ini bertentangan dengan salah satu asas perjanjian di dalam hukum perjanjian Islam yang dikemukakan oleh Syamsul Anwar yaitu asas keseimbangan (*Mabda at-Tawazun Fi al-Mu'awadhah*). Asas keseimbangan menyatakan bahwa hak dan kewajiban para pihak yang diatur di dalam isi perjanjian haruslah seimbang. Agar isi perjanjian seimbang, posisi

[260] *Ibid.*
[261] *Ibid.*

tawar para pihak juga harus seimbang.[262] Selain itu, isi PPJB yang dibuat secara sepihak dan terbukti lebih menguntungkan pihak penjual yaitu PT. Adhisatya Property juga melanggar asas keadilan yang menyatakan bahwa para pihak dalam menentukan isi perjanjian dan melaksanakan perjanjian berlaku adil.[263]

Dibuatnya PPJB oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban baik bagi penjual atau dalam hal ini penyelenggara pembangunan maupun pembeli. Para pihak yang membuat perjanjian wajib melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian, baik karena perjanjian, karena undang-undang, atau kepatutan dan kebiasaan disebut sebagai prestasi.[264]

Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari sebuah perjanjian. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditor.[265]

Dalam melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitor tidak dapat melaksanakan prestasi. Ada 2 (dua) kemungkinan alasan tidak terpenuhinya prestasi tersebut, yaitu:[266]

1. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;

[262] Ridwan Khairandy*, Hukum Kontrak…, Op.Cit.*, hlm. 96.
[263] *Ibid*.
[264] *Ibid*, hlm. 277
[265] *Ibid*.
[266] *Ibid*, hlm. 278

2. Karena keaadan memaksa (*force majeure*, *overmacht*), sesuatu yang terjadi di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.

Secara prinsipil, pihak yang harus membuktikan terjadinya keadaan memaksa adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi dalam perjanjian (debitor). Ada 3 (tiga) syarat yang harus terpenuhi agar debitor dapat mendalilkan adanya keadaan memaksa, yaitu:[267]

1. Debitor harus membuktikan bahwa dia tidak melakukan kesalahan;
2. Debitor tidak dapat melaksanakan kewajiban hukum kontraktualnya secara lain dari yang diperjanjikan dalam perjanjian;
3. Debitor tidak menanggung gugat risiko berupa membayar ganti rugi, baik menurut aturan hukum positif maupun perjanjian, atau karena doktrin hukum i'tikad baik harus menanggung gugat risiko tersebut.

Dalam pembahasan mengenai pembuktian adanya keadaan memaksa, terdapat 2 teori yang dapat digunakan guna menjelaskan apa yang dimaksud dengan keadaan memaksa, yaitu teori ketidakmungkinan dan teori peniadaan kesalahan.[268] Ada 2 jenis teori ketidakmungkinan yaitu teori ketidakmungkinan absolut dan teori ketidakmungkinan relatif.[269]

Di samping adanya perbedaan antara ketidakmungkinan absolut dan relatif, perlu juga diperhatikan ada atau tidaknya *culpa* dalam diri debitor yang menyebabkan ketidakmungkinan pemenuhan perjanjian karena *overmacht* yang di dalamnya bercampur dengan culpa tidak dapat meniadakan kesalahan sesuai dengan teori "kesalahan". Jadi, baik dalam ketidakmungkinan absolut

[267] Muhammad Syarifuddin, *Op. Cit.*, hlm. 359
[268] Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 102.
[269] *Ibid*, hlm. 102.

maupun ketidakmungkinan relatif, apabila di dalamnya terdapat unsur *culpa* maka ketidakmungkinan tersebut tidak memadai untuk dijadikan alasan bagi debitor untuk menghindar dari kewajiban untuk memberikan ganti rugi.[270]

Dalam posisi kasus telah dijabarkan bahwa PT. Adhisatya Property mengatakan bahwa alasan keterlambatan serah terima apartemen selama 2 (dua) tahun adalah akibat adanya protes masyarakat. Berdasarkan analisis pada poin A, dapat diketahui bahwa PT. Adhisatya Property telah melakukan perbuatan melawan hukum yang pada akhirnya menimbulkan kerugian-kerugian kepada masyarakat. Kerugian-kerugian itulah yang kemudian menyebabkan masyarakat terus-menerus melakukan protes guna menuntut ganti kerugian yang merupakan hak mereka. Namun PT. Adhisatya Property justru menganggap protes masyarakat tersebut sebagai sebuah *force majeure*. Padahal, protes masyarakat tersebut terjadi akibat kesalahan dari PT. Adhisatya Property.

Selain itu, berdasarkan laporan praktik kerja oleh salah satu mahasiswa Universitas Katolik Soegijaapranata, dinyatakan bahwa pada bulan-bulan tertentu saat penulis laporan tersebut sedang menjalankan praktik kerja terjadi keterlambatan yang disebabkan oleh rusaknya alat-alat pendukung utama.[271] Selain itu, seringkali juga terjadi keterlambatan datangnya material bangunan.[272] Jadi, keterlambatan serah terima tidak hanya disebabkan oleh protes masyarakat yang terjadi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property sebagaimana telah dijelaskan di atas,

[270] M. Yahya Harahap, S.H., *Op.Cit.*, hlm. 85.
[271] Ulis Angga Saputra, *Op.Cit.*, hlm. 90.
[272] *Ibid*, hlm. 89.

tetapi juga karena kesalahan teknis yang terjadi akibat kelalaian dari PT. Adhisatya Property sendiri.

Selain 2 (dua) alasan tersebut di atas, berdasarkan keterangan dari Ketua RT 005/RW 003, sempat terjadi demonstrasi oleh pekerja akibat pemberian upah kerja oleh PT. Adhisatya Property yang tidak tepat waktu. Menurut keterangan Bapak Rawidjo selaku Ketua RT 005/RW 003, pekerja seharusnya memperoleh upah setiap hari Sabtu pukul 15.00 WIB. Namun yang terjadi adalah tidak diberikannya upah tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan. Prinsip kerja yang dianut oleh para pekerja adalah "bekerja apabila dibayar", sehingga tidak tepat waktunya pemberian upah kerja yang menyebabkan pekerja proyek memutuskan untuk mogok kerja secara otomatis menjadi salah satu penyebab terjadinya keterlambatan serah terima apartemen.[273]

Hal ini sejalan dengan salah satu poin kesimpulan dalam laporan praktik kerja salah satu mahasiswa Universitas Katolik Soegijapranata yang menyatakan bahwa pihak proyek kurang bisa menjaga kesejahteraan staf untuk posisi tertentu sehingga seringkali dalam proyek ini pekerja keluar masuk karena tidak mendapatkan kesejahteraan yang layak. Kesejahteraan yang umum terjadi di proyek ini adalah keterlambatan gaji yang dirasa cukup meresahkan baik untuk staf kantor maupun pelaksana lapangan. Sering keluar masuknya staf baru ini tentu bisa berakibat menurunnya kualitas koordinasi

[273] Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

dan kerjasama tim karena staf yang baru perlu membutuhkan waktu untuk beradaptasi di lingkungan yang baru.[274]

Oleh karena itu, alasan-alasan keterlambatan serah terima yang digunakan oleh PT. Adhisatya Property tidak dapat dikategorikan sebagai sebuah *force majeure* dan tidak dapat digunakan untuk menghindari kewajiban memberikan ganti kerugian kepada konsumen. Atau dengan kata lain, terjadinya keterlambatan serah terima apartemen merupakan akibat dari kesalahan PT. Adhisatya Property.

Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian, dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitor melakukan wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu kondisi di mana debitor tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual). Wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitor tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam undang-undang.[275]

Seorang debitor atau pihak yang memiliki kewajiban melaksanakan suatu prestasi berdasarkan suatu perjanjian yang dapat dinyatakan wanprestasi ada 4 (empat) wujudnya, yaitu:[276]

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;

[274] Ulis Angga Saputra, *Op.Cit.,* hlm. 90.
[275] *Ibid.*
[276] Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit*. hlm. 338

2. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian;
3. Melaksanakan prestasi tetapi terlambat;
4. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.

Dalam kasus ini, PT. Adhisatya Property terlambat dalam melaksanakan prestasinya yaitu menyerahkan apartemen kepada pembeli sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan yaitu pada tahun 2016, karena hingga saat ini yaitu pada tahun 2018 serah terima apartemen tersebut belum juga dilaksanakan. Oleh karena itu, PT. Adhisatya Property dapat dinyatakan telah berbuat wanprestasi kepada pembeli karena telah terlambat berprestasi.

Wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property terhadap pembeli apartemen juga bertentangan dengan prinsip syariah. Berdasarkan prinsip syariah, perjanjian adalah suci dan melaksanakan perjanjian adalah tugas suci seseorang. Q.S. Al-Maaidah ayat 1 mewajibkan orang-orang beriman untuk mematuhi perjanjian yang mereka buat (*Aufu bi al-Uqud*). Perintah tersebut mengandung makna bahwa selama manusia beriman, mereka wajib melaksanakan perjanjian yang mereka buat.[277]

Selain itu, tidak dilaksanakannya perjanjian juga bertentangan dengan salah satu asas perjanjian di dalam hukum perjanjian Islam yang dikemukakan oleh Syamsul Anwar yaitu asas janji itu mengikat. Asas tersebut menyatakan bahwa perjanjian merupakan hukum yang sakral bagi para pihak yang

[277] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak.., Op.Cit.*, hlm. 113-114.

membuat perjanjian dan menuntut kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut meskipun dibuat dengan orang kafir.[278]

Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata dapat disimpulkan apabila seorang kreditor yang menderita kerugian karena debitor melakukan wanprestasi, kreditor memiliki alternatif untuk melakukan upaya hukum atau hak sebagai berikut:[279]

1. Meminta pelaksanaan perjanjian; atau
2. Meminta ganti rugi; atau
3. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi; atau
4. Dalam perjanjian timbal balik, dapat diminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.

Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitor, KUHPerdata menentukan bahwa debitor harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingrekestelling*).[280] Namun dalam hal para pihak telah menentukan terlebih dahulu saat adanya kelalaian debitor dalam suatu perjanjian, misalnya dalam perjanjian dengan ketetapan waktu, secara teoritik suatu peringatan keadaan lalai adalah tidak perlu karena dengan lampaunya suatu waktu yang telah ditetapkan tersebut maka keadaan lalai terjadi dengan sendirinya.[281]

Dalam kasus ini, terkait dengan waktu penyerahan apartemen dari PT. Adhisatya Property kepada pembeli telah ditetapkan dalam Perjanjian

[278] *Ibid.,* hlm. 116.
[279] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak…, Op.Cit.*, hlm. 282
[280] *Ibid*, hlm. 286
[281] *Ibid*, hlm. 287.

Pengikatan Jual Beli (PPJB). Oleh sebab itu pembeli dapat menuntut kepada PT. Adhisatya Property untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh konsumen akibat keterlambatan serah terima apartemen tersebut tanpa harus terlebih dahulu membuat pernyataan lalai.

Pengertian rugi (s*chade*) menurut KUH Perdata adalah kerugian nyata (*feitelijkschade*) yang dapat diduga atau diperkirakan oleh para pihak pada saat mereka membuat perjanjian, yang timbul sebagai akibat dari tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Jumlah kerugian ditentukan berdasarkan perbandingan antara jumlah harta kekayaan setelah terjadinya wanprestasi dengan jumlah harta kekayaan seandainya tidak terjadi wanprestasi. Jadi, kerugian disini terdiri dari 2 (dua) unsur yaitu:[282]

1. Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*), meliputi:
    a. Biaya, yaitu biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor;
    b. Rugi, yaitu kerugian yang menimpa harta benda milik kreditor
2. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*), berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan andai debitor tidak wanprestasi (bunga).

Secara prinsipil, tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. KUH Perdata telah mengatur secara limitatif kerugian sebagai akibat dari wanprestasi yang harus dibayar oleh pihak yang memiliki kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian (debitor) kepada pihak yang memiliki hak menerima prestasi dalam perjanjian (kreditor) berupa:[283]

[282] Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit.*, hlm. 345
[283] *Ibid*, hlm. 348

1. Kerugian yang dapat diduga pada saat perjanjian dibuat

   Pihak yang memiliki kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian (debitor) hanya memiliki kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang nyata telah atau seharusnya dapat diduga olehnya pada saat perjanjian dibuat, kecuali jika tidak dilaksanakannya perjanjian karena tipu daya yang dilakukannya (*vide* Pasal 1247 KUH Perdata).

2. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi

   Jika tidak dilaksanakannya perjanjian karena tipu daya yang dilakukan oleh pihak yang memiiki kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian (debitor), maka pembayaran ganti kerugian dan keuntungan yang diharapkan oleh pihak yang memiliki hak menerima prestasi dalam perjanjian (kreditor) haruslah merupakan akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perjanjian (*vide* Pasal 1248 KUH Perdata).

Menurut Mariam Danus Badrulzaman, bentuk ganti rugi yang timbul sebagai akibat dari wanprestasi yang biasa digunakan adalah uang, karena uang merupakan alat yang paling praktis dan paling sedikit berpotensi menimbulkan konflik dalam penyelesaian sengketa. Selain uang, bentuk ganti rugi lainnya adalah pemulihan ke keadaan semula dan larangan untuk mengulangi yang apabila tidak ditepati dapat diperkuat dengan pengenaan uang paksa.[284]

[284] *Ibid.*

Terdapat pengecualian dari ketentuan-ketentuan mengenai ganti rugi dalam hal terjadi wanprestasi sebagaimana disebutkan oleh Pasal 1249 KUHPerdata yang menentukan bahwa jika dalam suatu perikatan ditentukan bahwa pihak yang lalai memenuhinya harus membayar suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian, maka kepada pihak lain-lain tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun yang kurang dari jumlah itu. Berdasarkan bunyi pasal tersebut, dapat diketahui bahwa apabila diterapkan dalam kasus ini maka ganti kerugian yang dapat diterima oleh konsumen adalah sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Terkait dengan pemberian ganti kerugian ini, PT. Adhisatya Property telah menjanjikan akan memberikan ganti kerugian kepada pembeli berupa pembebasan biaya *service charge* untuk jangka waktu yang akan diperhitungkan pada saat serah terima dengan tetap mengacu kepada ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB.[285] Pasal 6 ayat (2) PPJB menentukan besarnya ganti kerugian yang harus diberikan oleh penjual dalam hal terjadi keterlambatan serah terima adalah 1 permil dari harga pengikatan yang telah dibayarkan kepada penjual untuk setiap hari keterlambatan dihitung dari 90 hari setelah batas waktu penyerahan apartemen dengan ketentuan denda maksimum adalah sebesar 5% (lima persen) dari harga pengikatan yang telah dibayarkan kepada penjual.[286] Apabila dihitung maka besarnya ganti kerugian

[285] Wawancara dengan Indra, Staf Marketing Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, di Semarang, 29 Oktober 2018.

[286] Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang

maksimum yang akan diperoleh oleh konsumen adalah Rp. 13.375.000,- (tiga belas juta tiga ratus tujuh puluh lima rupiah).

Namun faktanya nominal tersebut sangatlah kecil apabila dibandingkan dengan kerugian yang dirasakan oleh konsumen akibat keterlambatan serah terima apartemen selama 2 (dua) tahun. Apabila kerugian diperhitungkan dari kerugian pembeli yang menjadi subyek penelitian, maka yang menjadi dasar perhitungan adalah perkiraan uang sewa yang akan diperoleh untuk persewaan 1 (satu) unit apartemen dalam jangka waktu 2 tahun. Rata-rata biaya sewa apartemen di Kota Semarang adalah antara 50 hingga 70 juta per tahunnya. Apabila diambil di angka tengahnya, maka dapat disimpulkan bahwa uang sewa yang dapat diperoleh oleh pembeli dalam jangka waktu 2 (dua) tahun adalah 120 juta.

Angka tersebut apabila dibandingkan dengan nominal ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam PPJB memiliki perbandingan yang sangat jauh. Dari perbandingan kedua nominal tersebut dapat menunjukkan bahwa penjual dalam menentukan nominal ganti rugi di PPJB tidak didasarkan pada asas i'tikad baik dan melanggar asas kepatutan serta asas keadilan bagi pembeli. Oleh karena penerapan Pasal 1249 KUHPerdata dalam kasus ini terbukti melanggar asas i'tikad baik, asas kepatutan, dan asas keadilan yang bersifat memaksa maka ketentuan dalam pasal tersebut haruslah dikesampingkan.

Penentuan nominal ganti rugi di PPJB yang demikian selain bertentangan dengan asas i'tikad baik dan melanggar asas kepatutan serta asas keadilan bagi pembeli, juga melanggar salah satu asas perjanjian di dalam

hukum perjanjian Islam yang dikemukakan oleh Syamsul Anwar yaitu asas amanah. Asas amanah menyatakan bahwa para pihak yang bertransaksi harus dilandasi dengan i'tikad baik. Artinya, salah satu pihak tidak boleh mengeksploitasi pihak lawannya.[287] Berangkat dari penjelasan di atas, maka pembeli dalam kasus ini dapat menuntut ganti kerugian berdasarkan Pasal 1246 KUHPerdata yang mengatur tentang ganti rugi yang diterapkan dalam hal terjadi wanprestasi, yaitu rugi, biaya, dan bunga.

Dalam kasus ini, kerugian yang paling dirasakan oleh pembeli adalah hilangnya keuntungan yang diharapkan dari biaya sewa apartemen dalam jangka waktu 2 (dua) tahun yang apabila dikalkulasikan maka sekitar 100-120 juta rupiah. Oleh karena itu, pembeli dapat menuntut ganti rugi kepada PT. Adhisatya Property sebesar nominal tersebut. Selain itu, pembeli dapat pula menuntut kerugian immateril berupa hilangnya kenyamanan selama 2 (dua) tahun atas pemilikan tempat tinggal di sebuah apartemen dengan segala fasilitasnya. Dalam hal ini pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri serta meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi atas kerugian yang dideritanya akibat keterlambatan serah terima apartemen selama 2 (tahun).

Pembeli tidak hanya dirugikan akibat dilakukannya wanprestasi berupa keterlambatan serah terima apartemen, tetapi juga karena adanya pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagaimana telah diuraikan pada poin A dan poin B ini. Oleh karena itu, pembeli juga berhak

[287] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak.., Op.Cit.*, hlm 97.

untuk mengajukan gugatan atas pelanggaran yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property untuk meminta pertanggungjawaban atas kerugian yang dialaminya akibat pelanggaran tersebut.

Secara teoretis, di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) diatur beberapa macam tanggung jawab (*liability).* Dalam hal terdapat hubungan perjanjian (*privity of contract*) antara pelaku usaha (barang atau jasa) dengan konsumen, maka tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada Pertanggungjawaban Kontraktual (*Contractual Liability*), yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian/perjanjian dari pelaku usaha, atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkannya atau memanfaatkan jasa yang diberikannya.[288]

Dalam hal konsumen berkehendak untuk mengajukan pengaduan secara tertulis kepada pengembang, maka materi pengaduan yang diajukan adalah:[289]

1. Kronologi kejadian secara lengkap beserta bukti tertulis yang mendukung uraian dalam kronologi kejadian tersebut.
2. Tuntutan konsumen secara konkret dan dalam hal konsumen telah mengalami kerugian maka disertai dengan nilai nominal kerugian materil yang diderita konsumen.
3. Batas waktu bagi pengembang untuk memberikan tanggapan tertulis atas pengaduan yang diajukan oleh konsumen. Dalam hal sampai batas waktu

[288] Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 43.
[289] Sudaryatmo, *Op.Cit.*, hlm. 59.

yang diberikan tidak ada tanggapan dari pihak pengembang, maka konsumen dapat menyerahkan permasalahan tersebut kepada lembaga konsumen setempat.

Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat dilaksanakan baik melalui jalur litigasi yaitu melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum maupun non litigasi yaitu melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha yang biasa dikenal dengan sebutan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa penentuan jalur mana yang akan digunakan adalah berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:

1. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
2. Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
3. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;

4. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

Pasal 46 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa dalam hal gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah harus diajukan kepada peradilan umum. Pasal 48 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku. Ketentuan tersebut diterapkan dengan memperhatikan pengecualian sebagaimana diatur oleh Pasal 45 ayat (4) Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu 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 yang bersengketa.

Sementara itu, terkait dengan penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan Pasal 47 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Berdasarkan Pasal 62 Undang-Undang Perlindungan Konsumen,

atas pelanggaran Pasal 8 ayat (1) huruf f dan Pasal 18 ayat (1) huruf a dan c Undang-Undang Perlindungan Konsumen, PT. Adhisatya Property dapat dikenakan sanksi pidana berupa pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis hukum yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan kesimpulan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa terdapat 3 (tiga) pokok permasalahan yang menjadi aspek utama dalam rumusan masalah pertama, yaitu:
   a. *Pertama,* dari aspek perizinan yang telah dimiliki oleh PT. Adhisatya Property selaku pihak *developer* Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, terdapat beberapa izin yang di dalamnya terjadi berbagai penyimpangan baik pada saat proses perolehan izin tersebut maupun pada saat pelaksanaan kewajiban hukum sebagai pemegang izin tersebut. Izin-izin sebagaimana dimaksud di atas adalah Izin Pengeboran Air Tanah, Izin Pemakaian Air Tanah, dan AMDAL. Terkait dengan toleransi ketinggian bangunan pembangunan Apartemen Paltrow City kurang sesuai dengan RTRW dan RTBL yang berlaku, namun Keterangan Rencana Kota (KRK) yang dikeluarkan melihat kesesuaian bangunan terhadap persyaratan KKOP (Kawasan Keselamatan Oprasional Penerbangan) dan *skyline* bangunan disekitarnya. Terkait dengan Andalalin yang dimiliki oleh PT. Adhisatya Property, dari segi pelaksanaannya terbukti tidak mampu memenuhi tujuan dari adanya andalalin itu sendiri.

Terakhir, terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), PT. Adhisatya Property tidak melakukan penyimpangan baik pada saat proses perolehan izin tersebut maupun pada saat pelaksanaan kewajiban hukum sebagai pemegang izin.

b. *Kedua,* dari aspek pelanggaran terhadap undang-undang terkait lainnya, yaitu Undang-Undang Jasa Konstruksi, Peraturan Perundang-Undangan tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen terdapat beberapa pelanggaran yang menyebabkan kerugian baik kepada masyarakat, pekerja konstruksi, maupun pembeli apartemen.
c. *Ketiga,* dari aspek pertanggungjawaban kepada masyarakat, PT. Adhisatya Property terbukti kurang bertanggungjawab dalam hal pemberian kompensasi kepada masyarakat atas kerugian yang telah ditimbulkan dari kesalahan yang dilakukannya.

Berdasarkan analisis terhadap 3 (tiga) pokok permasalahan di atas, dapat disimpulkan bahwa PT. Adhisatya Property telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada masyarakat yang pada akhirnya menimbulkan kerugian kepada masyarakat. Atas terjadinya kerugian tersebut, PT. Adhisatya Property tidak kunjung memberikan ganti rugi kepada masyarakat. Perbuatan itulah yang kemudian menjadi penyebab utama dilakukan protes masyarakat yang kemudian dijadikan alasan oleh PT. Adhisatya Property kepada pembeli apartemen atas terlambatnya serah terima apartemen.

2. Penyebab dari keterlambatan serah terima apartemen adalah adanya protes oleh masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi pembangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang. Berdasarkan analisis pada rumusan masalah pertama, dapat disimpulkan bahwa protes masyarakat tersebut terjadi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property. Sehingga protes masyarakat tersebut tidak dapat dinyatakan sebagai sebuah *force majeure*. Oleh karena itu, keterlambatan serah terima apartemen dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property kepada konsumen, sehingga PT. Adhisatya Property wajib untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pembeli, baik berupa rugi, biaya, maupun bunga. Nominal ganti rugi yang ditetapkan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terbukti melanggar asas keadilan dan asas kepatutan sehingga membuktikan bahwa PT. Adhisatya Property melanggar asas i'tikad baik ada saat penetapan nominal ganti rugi dalam PPJB yang berbentuk perjanjian baku tersebut. Oleh karena itu, pembeli dapat menuntut ganti rugi melebihi dari nominal ganti rugi yang ditetapkan di PPJB sepanjang dapat membuktikan kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari dilakukannya wanprestasi oleh PT. Adhisatya Property.

B. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan hukum di atas, dapat disarankan atau direkomendasikan kepada klien (Bachrud Choiron, S.E.) hal-hal sebagai berikut:

1. Apabila hal semacam ini terjadi untuk meminta pemberian ganti rugi kepada PT. Adhisatya Property atas semua kerugian yang diderita oleh pembeli atas terjadinya keterlambatan serah terima apartemen selama 2 (dua) tahun, termasuk apabila besarnya ganti rugi tersebut melebihi nominal yang ditetapkan dalam PPJB.
2. Apabila PT. Adhisatya Property menolak untuk memberikan ganti rugi sebesar nominal kerugian yang telah terbukti dirasakan oleh pembeli akibat wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Adhisatya Property untuk mengajukan gugatan kepada pengadilan umum disertai dengan bukti-bukti yang ada sehingga PT. Adhisatya Property tidak sewenang-wenang dalam melakukan perbuatan yang telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia.
3. Terkait dengan kerugian yang diderita oleh pembeli akibat tidak sesuainya apartemen dengan yang diiklankan serta pasal-pasal di PPJB yang terbukti melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pembeli dapat mengajukan gugatan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (jalur non litigasi) atau ke pengadilan umum (jalur litigasi).

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*. P.T. Alumni, Bandung, 2010.

Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Akhmad Budi Cahyono et.al., *Mengenal Hukum Perdata*, CV. Gitama Jaya, Jakarta, 2008.

Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.

Djumaldji, *Hukum Bangunan: Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*. Legality, Yogyakarta, 2018.

Edi As'adi, *Hukum Proyek Konstruksi Bangunan Dalam Perspektif Pelayanan Publik yang Baik di Indonesia,* Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.

F. Gunarwan Suratmo. *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1991.

Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli,* Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982.

I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum,* Prenada Media Group, Jakarta, 2017.

Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004.

Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

Marihot Pahala Siahaa, *Hukula Bangunan Gedung di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008.

Muhammad Syaifuddin, *Hukum Perjanjian: Memahami Perjanjian dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer),* PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

_____, *Perjanjian Pemborongan Mega Proyek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Media Group, Jakarta, 2011.

Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa (Syarat-syarat pembatalan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksa/force majeure*), PT Gramedia, Jakarta, 2010.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama),* FH-UII Press, Yogyakarta, 2013.

_____, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.

Salim H.S., *Hukum Perjanjian: Teori & Teknik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Ke-8, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty,Yogyakarta, 1982.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1987.

Sudaryatmo, *Hukum & Advokasi Konsumen*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisis Kasus) Edisi Kedua,* Prenada Media Group, Jakarta, 2004.

Taufik Iman Santoso, *AMDAL dan Jaminan Perlindungan Hukum*, Setara Press, Malang, 2008.

Tim Analisis dan Evaluasi Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI. *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Jasa Konstruksi*. Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2010.

Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014.

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Air Tanah.

Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi No. Per.01/Men/1980 Tentang Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Perjanjian:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) "Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang".

Skripsi:

Ardiaz Yalastya Safri'dho, "Analisis Dampak Lalu Lintas Akibat Pembangunan Apartemen Bale Hinggil", Skripsi, Program Sarjana Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, 2017.

Arief Subechi Widodo, "Analisis Dampak Lalu – Lintas (Andalalin) pada Pusat Perbelanjaan yang telah Beroperasi ditinjau dari Tarikan Perjalanan (Studi Kasus Pada Pacific Mall Tegal)", Tesis, Program Magister Teknik Sipil Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.

Bagus Dwi Sulaksono, "Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Magelang", Skripsi, Program Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, 2017.

Lusi Dara Mega, "Analisis Kebijakan Pengelolaan Dan Pemanfaatan Air Tanah Di Kecamatan Cidahu Kabupaten Sukabumi", Skripsi, Program Sarjana Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor, Bogor, 2013.

Jurnal:

Ariani Suwandi dan Parfi Khadiyanto, "Dampak Pembangunan Apartemen Paltrow City Berdasarkan Persepsi Masyarakat Kelurahan Pedalangan, Banyumanik", *Jurnal Ruang,* Edisi No. 3 Vol. 2, Universitas Diponegoro, 2016.

Aziz Zahwan., Riko Firmanda Muslim. Dr. Ir. Bambang Riyanto, DEA , Ir. Epf. Eko Yuli Priyono, MS, "Analisa Dampak Lalu-Lintas Pengembangan RS Telogorejo di Jl. K.H. Ahmad Dahlan Semarang", *Jurnal Teknik Sipil*, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, 2013.

Kholis Firmansyah, "Urgensi Penerapan Syariah Dalam Bisnis Jasa Konstruksi", *Jurnal Irtifaq*, Edisi No. 2 Vol. 3, 2016.

Retno Woro Kristiany, Untung Sri Hardjanto, dan Eko Sabar Prihatin, "Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pengelolaan Air Tanah", *Diponegoro Law Journal*, Edisi No. 3 Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2016.

Sukma Larastiti dan Budi Yulianto, "Kinerja Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin) di Kota Surakarta", *Jurnal Teknik Sipil*, Fakultas Teknik Universitas Lampung, 2015.

Widharto Ishak, "Tinjauan Hukum Kontrak Baku Jual-Beli Perumahan yang Memuat Klausula Eksonerasi", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi No. 4 Vol. 3, 2015.

Dokumen Elektronik:

https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt591a7a3f9ba58/ketentuan-jarak-aman-bangunan-tinggi-dengan-permukiman-di-sekitarnya Diakses terakhir tanggal 24 Oktober 2018 pukul 17.14 WIB.

Wawancara:

Wawancara dengan Sukar, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 23 September 2018

Wawancara dengan Rawidjo Utomo, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 28 Oktober 2018.

Wawancara dengan Sidiq, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 29 Oktober 2018.

Wawancara dengan Indra, Staf Marketing Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, di Semarang, 29 Oktober 2018.

Wawancara dengan Angga, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 8 November 2018.

Wawancara dengan Gunarti, Warga Kelurahan Pedalangan, di Semarang, 8 November 2018.

Wawancara dengan Andi, Kepala Unit Intel Kepolisian Sektor Banyumanik Semarang, di Semarang, 9 November 2018.

Wawancara dengan Bachrud Choiron, pembeli Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang, di Semarang, 9 November 2018.

LAMPIRAN













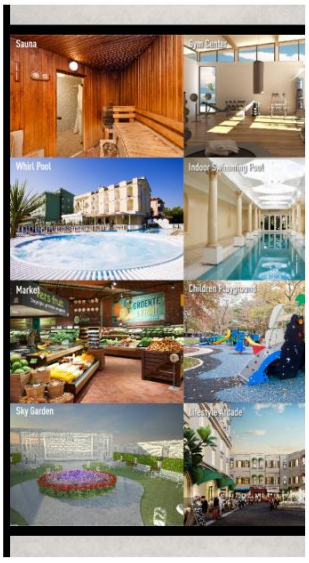

PALTROW HOTEL
PALTROW CITY


PALTROW CITY
INTRODUCTION
BELLINI TOWER




BELLINI SUITE GARDEN
GA - GH | 58.56 SEMIGROS
BELLINI SUITE VIE
VA - VH | 62.25 SEMIGROS
1ST FLOORPLAN


ALTON
ALTON


Sauna
Gym Center
Whirl Pool
Indoor Swimming Pool
Market
Children Playground
Sky Garden

Keterangan:

1. Bangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang pada saat proses pembangunan tidak menggunakan jaring di sekitarnya dan lokasi pembangunannya sangat dekat dengan pemukiman warga.
2. Bangunan Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang terletak sangat dekat dengan rumah Ibu Sukar sebagai salah satu warga yang mengalami kerugian karena bangunan rumahnya rusak akibat tertimpa material bangunan.
3. Kondisi got yang terletak di depan rumah Ibu Sukar yang hingga saat ini proses perbaikannya masih terbengkalai.
4. Kondisi got yang terletak di depan rumah Ibu Sukar yang ambrol akibat tidak kuat menahan aliran air yang sangat deras dari sungai besar yang tersumbat akibat tertimpa pondasi apartemen yang roboh.
5. Batu-batu yang diletakkan di depan rumah beberapa warga, salah satunya rumah Ibu Sukar.
6. Kondisi sungai pembuangan air hujan yang menyempit.
7. Konsep mini blok Paltrow City yang terdiri dari apartemen, hotel, dan *lifestyle arcade.*
8. Brosur yang memperkenalkan konsep dari Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang.
9. Konsep mini blok Paltrow City yang terdiri dari apartemen, hotel, dan *lifestyle arcade* dilihat dari atas.
10. Konsep Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang yang dikelilingi oleh taman.

11. Konsep yang diajukan oleh The Alton Apartment yang akan menjadikan lahan tersebut terdiri dari 3 (tiga) *tower* yaitu Bellini Tower dari PT. Adhisatya Property dan 2 (dua) *tower* lainnya milik PT. Pembangunan Perumahan Properti Tbk.
12. Fasilitas yang dimiliki oleh Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang.

TURUNAN

GROSSE

AKTA

PENGIKATAN JUAL BELI

TANGGAL : 06 NOVEMBER 2014

NOMOR : 09

1. Tuan. SUKA ADHISATYA

PT. ADHISATYA PROPERTY

2. Tuan. BACHRUD CHOIRON, SE

NOTARIS

DAN

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(P.P.A.T.)

TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, SH, M.Kn, MH

Jl. Setiabudi 152 A Semarang
Telp./Fax. 024 - 7461190 - 7465383
E-mail : notarisprihatini@gmail.com

SK. MENTERI KEHAKIMAN DAN HAK ASASI MANUSIA RI
TGL. 25 MARET 2002 No. C-567.HT.03.01-Th. 2002
SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NO. 2-X.A - 2005 TGL. 11 PEBRUARI 2005

Scanned by CamScanner

PENGIKATAN JUAL BELI

-Nomor : 09 ----------

-Pada hari ini, Kamis, pada tanggal enam November tahun dua ribu empat belas (06-11-2014) ----------

-Pukul 10.20 WIB (Sepuluh lebih dua puluh menit Waktu Indonesia Bagian Barat)

-Hadir dihadapan saya, TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, Sarjana Hukum, --------

Magister Kenotariatan, Magister Hukum, Notaris di Semarang, dengan dihadiri ---

oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan ---

pada bagian akhir akta ini : ----------

1. Tuan SUKA ADHISATYA, lahir di Semarang, pada tanggal tiga Juli seribu ------

sembilan ratus delapan puluh tiga (03-07-1983), Wiraswasta, warga negara –

Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 33.7408.030783.0002, -

bertempat tinggal di Kota Semarang, Asoka Blok B-VI Nomor 29 Graha Candi -

Golf, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 005, Kelurahan Karanganyar --------

Gunung, Kecamatan Candisari; ----------

-Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan --------

jabatannya selaku Direktur PT. ADHISATYA PROPERTY, ----------

berkedudukan di Semarang, dari Anggaran Dasarnya tertuang dalam

akta tertanggal sebelas Juni tahun dua ribu sepuluh (11-06-2010) ---

nomor : 7, yang dibuat dihadapan Tuan AHMAD SJAUKANI ----------

KUNTJORO SUDARMO, Notaris di Demak, dan telah mendapat -------

pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik ---

Indonesia nomor : AHU-38794.AH.01.01.Tahun 2010, beserta --------

perubahan perubahannya dan terakhir tertuang dalam akta ----------

Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal tiga belas Maret tahun dua –

ribu dua belas (13-03-2012) nomor : 08, yang dibuat dihadapan ----

Nyonya INDAH INDRIANI, Sarjana Hukum, Spesialis Notaris, Notaris -

di Semarang, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum --

dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata ----

Scanned by CamScanner

dalam Surat Keputusannya tertanggal dua puluh lima April tahun dua ribu dua belas (25-04-2012) nomor : AHU-AH.01.10-14495 dan ------ salinan-salinan mana telah diperlihatkan kepada saya, Notaris, ------- sehingga dengan demikian sah mewakili perseroan terbatas ---------- "PT. ADHISATYA PROPERTY, berkedudukan di Semarang, dan dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat ---------- persetujuan dari Komisaris Perseroan yaitu Nyonya HAYFA, lahir di --- Semarang, pada tanggal tiga puluh Agustus seribu sembilan ratus ---- delapan puluh tiga (30-08-1983), Wiraswasta, warga Negara -------- Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : ---------- 33.7415.700883.0003, bertempat tinggal di Kota Semarang, Asoka --- Blok B-VI Nomor 29 Graha Candi Golf, Rukun Tetangga 012, Rukun -- Warga 005, Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari ; -

-Selanjutnya disebut : ----------

----------PIHAK PERTAMA----------

2. Tuan BACHRUD CHOIRON, Sarjana Ekonomi, dilahirkan di Surabaya, pada ---- tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus enam puluh tujuh ------ (25-02-1967), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3374112502670005, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas ----- Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Bukit Cengkeh 35, Rukun Tetangga : 005, Rukun Warga : --- 011, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik; ----------

-Selanjutnya disebut : ----------

----------PIHAK KEDUA----------

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris, dari kartu identitas yang telah-diperlihatkan. ----------

-Para penghadap untuk diri sendiri dan bertindak sebagai mana tersebut di atas - menerangkan lebih dahulu : ----------

Scanned by CamScanner

-Bahwa PENJUAL adalah perusahaan pengembang yang sedang/telah ----------
membangun rumah susun hunian dan non-hunian di atas tanah Hak Guna ------
Bangunan yang terletak di Jalan Prof Sudarto Tembalang, Semarang, yang ------
dikenal sebagai BELLINI TOWER APARTEMENT PALTROW CITY selanjutnya -----
disebut Apartemen BELLINI TOWER ----------
- Bahwa PENJUAL bermaksud menjual dan menyerahkan satuan rumah susun ---
hunian (selanjutnya disebut Apartemen) tersebut di atas kepada PEMBELI yang
dengan ini menyetujui untuk membeli dan menerima penyerahan atas sebuah ---
Apartemen tersebut sesuai syarat – syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini;--
- Bahwa karena akta jual beli atas Apartemen yang akan diperjualbelikan pada -
saat ini belum dapat dilakukan, maka Para Pihak dengan ini sepakat untuk ------
mengadakan perjanjian pengikatan jual beli ini beserta dengan perubahan dan --
atau penambahan (selanjutnya disebut **Perjanjian**) menurut syarat- syarat -----
sebagai berikut : ----------

----------Pasal 1----------

----------DEFINISI----------

Dalam Perjanjian ini yang dimaksud dengan : ----------

1. BELLINI TOWER APARTEMENT PALTROW CITY adalah suatu bangunan -----
   rumah susun non-hunian dan hunian multi guna sebagaimana diatur dalam --
   Perjanjian ini, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara --
   fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan -
   yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang ------
   dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama -----
   beserta sarana penunjangnya, yang berlokasi di Jalan Prof Sudarto ----------
   Tembalang, Semarang, yang dikenal sebagai BELLINI TOWER APARTEMENT
   PALTROW CITY selanjutnya disebut Apartemen BELLINI TOWER. ----------
2. Apartemen adalah satuan rumah susun hunian yang telah dipilih dan --------
   dimaksudkan untuk dibeli PEMBELI dari PENJUAL sebagaimana diuraikan ----
   dalam pasal 2 ayat 1 Perjanjian ini;----------

Scanned by CamScanner

3. Pertelaan adalah suatu perincian mengenai batas masing-masing Apartemen, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang ada dalam ------ lingkungan Apartemen BELLINI TOWER yang akan dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi teknis yang berwenang;------

4. Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka perbandingan antara luas ----- Apartemen dengan luas keseluruhan bangunan Apartemen BELLINI TOWER sesuai pertelaan yang menunjukkan besarnya hak dan kewajiban PEMBELI secara proporsional terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah ---- bersama;----------

5. Benda Bersama adalah benda yang bukan bagian Apartemen BELLINI -------- TOWER tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti tanaman, taman, fasilitas sosial dan fasilitas umum;----------

6. Bagian Bersama adalah bagian Apartemen BELLINI TOWER yang dimiliki ----- secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi ------- dengan satuansatuan Apartemen, seperti ruang umum, ruang tangga, lift, --- genset, pondasi, balok dinding, lantai, atap, talang air, tangga, saluran ------ saluran, pipa-pipa, instalasi listrik, instalasi komunikasi dan ruang sistem ----- pendingin udara (air conditioning);----------

7. Surat Pesanan adalah dokumen yang ditandatangani oleh calon PEMBELI ---- yang memuat identitas Apartemen, identitas calon PEMBELI, harga dan ------ syarat-syarat kondisi tertentu yang menjadi dasar pembuatan perjanjian ini;--

8. Harga Pengikatan adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh PEMBELI --- kepada PENJUAL untuk pembelian Apartemen dan hak-hak turutannya------- sebagaimana diuraikan dalam pasal 3 Perjanjian ini;----------

9. Penghuni adalah perseorangan atau badan hukum yang menempati -------- Apartemen;----------

10. Perhimpunan Penghuni Sementara atau Badan Pengelola Sementara adalah - PENJUAL yang bertugas sementara untuk mengelola Apartemen BELLINI ---- TOWER hingga terbentuknya Perhimpunan Penghuni;----------

Scanned by CamScanner

11. Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari ----
para penghuni Apartemen BELLINI TOWER;----------
12. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola Apartemen ---
BELLINI TOWER, untuk sementara waktu adalah PENJUAL atau pihak lain ----
yang ditunjuk PENJUAL;----------
13. Anggaran Dasar adalah anggaran dasar yang mengatur hak dan kewajiban --
serta kegiatan para penghuni yang dibuat perhimpunan penghuni ----------
berdasarkan ketentuan yang berlaku termasuk setiap penambahan dan atau -
perubahannya;----------
14. Anggaran Rumah Tangga adalah anggaran rumah tangga yang mengatur hak
dan kewajiban serta kegiatan para penghuni yang dibuat secara terperinci ---
berdasarkan ketentuan yang berlaku, termasuk setiap penambahan dan atau
perubahannya; ----------
15. Tata Tertib Penghunian adalah ketentuan yang berlaku kepada para ---------
penghuni yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni Sementara atau ------
Badan Pengelola Sementara yang berlaku untuk semua penghuni;----------
16. Berita Acara Serah Terima adalah dokumen yang ditandatangani Para Pihak -
dalam penyerahan Apartemen secara fisik dari PENJUAL kepada PEMBELI --
sesuai dengan pasal 6 ayat 4 Perjanjian ini;----------
17. Service Charge adalah biaya pengelolaan dan pemeliharaan untuk ----------
mengoperasikan tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama di -----
Apartemen BELLINI TOWER antara lain pajak-pajak, pemakaian listrik dan air
(untuk area bersama), asuransi, kebersihan, perawatan, keamanan dan ------
perbaikan perbaikan kecil. Biaya Service Charge permeter perseginya untuk --
pertama sekali akan ditentukan oleh PENJUAL dan dihitung berdasarkan luas
Semi Gross Apartemen;----------
18. Sinking Fund adalah dana cadangan yang akan dipergunakan untuk ---------
melakukan perbaikan-perbaikan dan atau penggantian-penggantian besar ----
antara lain : pengecatan bagian luar gedung Apartemen BELLINI TOWER.

Scanned by CamScanner

penggantian -spare part AC, lift, eskalator dan lain sebagainya. Biaya Sinking Fund permeter perseginya untuk pertama sekali akan ditentukan PENJUAL --- dan dihitung berdasarkan luas Semi Gross Apartemen;----------

19. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah sertifikat kepemilikan -- Apartemen yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang berdasarkan ----- undang-undang;----------

20. Luas Apartemen adalah : ----------

(1) Luas Nett : Luas atas Satuan Rumah Susun yang dihitung - dari as ke as setiap dinding yang menjadi batas pemisah yang jelas dari satuan rumah ---------- susun (Apartemen)----------

(2) Luas Semi Gross : Luas Nett ditambah dengan lift dan tangga yang dibagi secara proposional ----------

21. Force Majeure adalah peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan PENJUAL untuk mencegahnya termasuk akan tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan massal, --- perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan ---------- kebijaksanaan Pemerintah termasuk kebijaksanaan moneter dan peristiwa --- apapun di luar kekuasaan PENJUAL untuk mencegahnya, sebab apabila ------ prestasi tersebut dijalankan maka akan terjadi kerugian yang sangat besar --- bagi PENJUAL;----------

----------Pasal 2----------

----------PENGIKATAN JUAL BELI----------

1. PENJUAL dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan -------- menyerahkan kepada PEMBELI dan PEMBELI berjanji dan mengikatkan diri -- untuk membeli dan menerima penyerahan 1 (satu) unit Apartemen BELLINI TOWER yang terletak di :----------

Tipe Apartemen : Studio ----------

Unit : 7 BC ----------

Scanned by CamScanner

Luas Tanah/Nett	: 21,08 m2
Kelurahan	: Pedalangan
Kecamatan	: Banyumanik
Kota	: Semarang
Propinsi	: Jawa Tengah

berikut hak-hak turutannya seperti hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

2. Lokasi Apartemen, denah Apartemen, pemakaian bahan bangunan dan jangka waktu berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah bersama telah diketahui dan disetujui oleh PEMBELI, dan kondisi Apartemen yang akan diserahkan oleh PENJUAL kepada PEMBELI adalah sesuai dengan Lampiran I Perjanjian ini;

3. Apabila terdapat perbedaan luas Nett Apartemen yang tercantum dalam ayat 1 di atas dengan luas Apartemen yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka Para Pihak sepakat untuk tunduk pada luas Apartemen yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim (tuntutan atau gugatan) apapun.

4. Apabila terdapat perbedaan nomor Apartemen yang tercantum dalam Surat Pesanan dengan nomor Apartemen yang tercantum dalam ayat 1 pasal ini, sepanjang tidak merubah letak/ posisi Apartemen, maka Para Pihak sepakat untuk selanjutnya menggunakan nomor yang tercantum dalam ayat 1 pasal ini, dan menganggap perbedaan tersebut sebagai hal yang wajar sehingga tidak akan saling menuntut dan Perjanjian ini tidak menjadi batal/ berakhir karenanya;

5. Apabila terjadi perbedaan penyebutan letak lantai dan nomor Apartemen yang tercantum dalam ayat 1 pasal ini dengan letak yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka Para Pihak sepakat bahwa perbedaan penyebutan letak lantai dan nomor Apartemen yang

Scanned by CamScanner

tercantum dalam Perjanjian ini dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan hal yang wajar dan wewenang dari instansi yang terkait. Oleh karena itu perbedaan letak lantai dan nomor Apartemen tersebut di luar kekuasaan PENJUAL dan Para Pihak sepakat untuk tidak saling menuntut dan Perjanjian ini tidak menjadi batal/ berakhir karenanya;

6. Untuk penulisan di dalam Akta Jual Beli, Para Pihak sepakat untuk mencantumkan letak lantai dan nomor Apartemen sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan penambahan kata-kata "setempat dikenal dengan BELLINI TOWER APARTEMENT PALTROW CITY" (sesuai letak dan nomor Apartemen dalam pasal 2 ayat 1 Perjanjian ini).

Pasal 3

HARGA PENGIKATAN DAN PEMBAYARAN

1. Harga Pengikatan unit Apartemen yang disepakati kedua belah pihak adalah sebesar dua ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah (Rp 267.500.000,-).
2. Uang harga pembelian tersebut akan dibayar dengan cara sebagai berikut :
   - Sebagai uang tanda jadi pembelian telah dibayarkan sejumlah sepuluh juta rupiah (Rp 10.000.000,-) pada tanggal dua puluh tujuh Juni tahun dua ribu empat belas (27-06-2014).
   - Down Payment sebesar tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah (Rp 70.250.000,-) dibayarkan pada saat pada tanggal lima belas September tahun dua ribu empat belas (15-09-2014)
   - Sisanya sebesar seratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah (Rp 187.250.000,-) akan dibayarkan melalui Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) pada Bank yang akan ditunjuk.
3. Pembayaran atas Harga Pengikatan dilakukan oleh PEMBELI kepada PENJUAL berdasarkan cara pembayaran yang terlebih dahulu telah disepakati oleh Para

Scanned by CamScanner

Pihak sesuai dengan Lampiran Perjanjian ini dan merupakan bagian yang ----
tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.----------

4. Apabila pembayaran dilakukan melalui pinjaman dari Bank (KPA), maka -----
PENJUAL hanya membantu PEMBELI untuk menghubungkan dan ----------
menyampaikan kelengkapan administrasi kepada Bank yang bersangkutan, --
sedangkan pengurusan, persetujuan serta pelaksanaan pinjaman dari Bank --
tersebut selanjutnya merupakan tanggung jawab PEMBELI sepenuhnya, dan
apabila dalam pengajuan KPA tersebut ternyata ditolak oleh Bank yang telah
bekerja sama dengan PENJUAL, maka PEMBELI wajib segera memilih dan ----
menentukan cara pembayaran yang lain selambat-lambatnya 3 (tiga) hari ----
terhitung sejak tembusan surat dari Bank perihal penolakan permohonan KPA
yang diajukan PEMBELI diterima PENJUAL. Jika PEMBELI tidak dapat --------
menentukan cara pembayaran yang lain, maka Perjanjian ini menjadi batal --
dan uang tanda jadi atau Booking Fee menjadi hak penjual seutuhnya. ------

5. Harga Pengikatan tersebut sudah termasuk biaya-biaya :----------
   a. Pembuatan Sertifikat Induk;----------
   b. Pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan ;----------
   c. Pajak Pertambahan Nilai, kecuali terjadi perubahan peraturan dari ------
      Pemerintah----------
   d. Pemasangan instalasi listrik PLN sebesar :----------
      - 2.200 watt untuk type studio;----------
      - 3.300 watt untuk type Suite; ----------
   e. Instalasi jaringan telepon, akan tetapi tidak termasuk pesawat telepon ;
   f. Pembuatan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) Induk yang berlaku ------
      selama 5 (lima) tahun sejak tanggal IPB tersebut dikeluarkan oleh pihak
      yang berwenang;----------
   g. Biaya Pertelaan; ----------
   h. Biaya Akte pengikatan Jual Beli; ----------

6. Biaya – biaya lainnya yang menjadi beban PEMBELI adalah :----------

Scanned by CamScanner

a. Biaya Pembuatan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat;----------

b. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);----------

c. Biaya pemakaian dan balik nama listrik dan telepon;----------

d. Biaya Service Charge dan Sinking Fund;----------

e. Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB);----------

f. Biaya-biaya dan pajak-pajak lain yang timbul berdasarkan ----------
ketentuan / peraturan Pemerintah (seperti PPN BM dan lain-lain)--------

7. Harga Pengikatan beserta jumlah uang lain yang harus dibayar oleh PEMBELI kepada PENJUAL berdasarkan Perjanjian ini harus dibayar dengan uang tunai ke alamat PENJUAL atau dengan cek/ bilyet giro atau transfer ke rekening --- PENJUAL pada PT.Bank Central Asia, Rekening Nomor : 1829009500 atas nama PT.Adhisatya Property, Pembayaran melalui cek/ billyet giro atau ------- transfer baru dianggap diterima setelah dana yang bersangkutan efektif ----- diterima/ dibukukan dalam rekening PENJUAL dan kemudian dikeluarkan ----- kwitansi resmi oleh PENJUAL.----------

8. Setiap penolakan atas cek atau billyet giro yang dikeluarkan PEMBELI untuk - pembayaran Harga Pengikatan atau pembayaran lainnya, maka semua biaya atas penolakan dimaksud menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI.------

9. Setiap pembayaran Harga Pengikatan beserta jumlah uang lain yang harus -- dibayar oleh PEMBELI kepada PENJUAL berdasarkan Perjanjian ini harus - dilakukan secara penuh dan tanpa potongan apapun.----------

----------Pasal 4----------

----------KETERLAMBATAN PEMBAYARAN----------

1. Apabila PEMBELI dengan alasan apapun tidak melaksanakan pembayaran ---- kepada PENJUAL, pada waktu yang telah ditentukan di dalam pasal 3 -------- Perjanjian ini, maka PEMBELI dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ - (satu permil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayar dan wajib dibayar - lunas oleh PEMBELI kepada PENJUAL dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ----- diminta oleh PENJUAL.----------

Scanned by CamScanner

2. Apabila PEMBELI lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya - hingga dua kali angsuran berturut-turut, kelalaian mana cukup dibuktikan --- dengan lewatnya waktu saja sehingga tidak diperlukan teguran tertulis atau - Surat Peringatan dari Juru Sita, maka Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya sesuai ketentuan dalam pasal 14 ayat 2 ----- Perjanjian ini.----------

3. Apabila sisa pembayaran angsuran dilunasi melalui pinjaman dari Bank (KPA) dan bila dikemudian hari PEMBELI wanprestasi dan atau lalai dalam ---------- melaksanakan kewajiban sehubungan dengan KPA dimaksud yang berakibat - timbulnya kewajiban PENJUAL untuk melakukan pembayaran sisa hutang ---- PEMBELI kepada Bank, maka PENJUAL berhak membatalkan Perjanjian ini --- secara sepihak dan berlaku sanksi sesuai ketentuan dalam pasal 14 ayat 2 --- Perjanjian ini.----------

4. Apabila sisa pembayaran angsuran dilunasi melalui pinjaman dari Bank (KPA) atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud disebut juga ------ Debitur) yang disetujui oleh PEMBELI dan dikemudian hari Debitur ---------- wanprestasi dan atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sehubungan ------- dengan KPA dimaksud yang berakibat timbulnya kewajiban PENJUAL untuk -- melakukan pembayaran sisa hutang Debitur kepada Bank, maka PEMBELI ---- setuju apabila PENJUAL membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan ------- berlaku sanksi sesuai ketentuan dalam pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.----------

5. Apabila PEMBELI lalai melakukan pembayaran biaya-biaya sesuai ketentuan - dalam pasal 8 ayat 4 dan pasal 8 ayat 5 maka PEMBELI dapat dikenakan --- sanksi berupa peringatan (baik tertulis maupun lisan), pemutusan aliran ----- listrik dan fasilitas lainnya serta penyegelan.----------

----------Pasal 5----------

----------BIAYA-BIAYA----------

Apabila dikemudian hari atas transaksi ini dan pendaftaran peralihan haknya - di Kantor Badan Pertanahan Nasional dikenakan tambahan biaya pajak -------

Scanned by CamScanner

(termasuk Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan), retribusi atau ------ pungutan lainnya dalam bentuk apapun, maka biaya, pajak atau pungutan --- tersebut harus ditanggung PEMBELI dan harus dibayar lunas dalam waktu 7 - (tujuh) hari setelah diminta oleh PENJUAL. PEMBELI dengan ini setuju untuk tidak menuntut PENJUAL apabila terjadi peningkatan atau penambahan ------ biaya, pajak atau pungutan tersebut di atas.----------

----------Pasal 6----------

----------PEMBANGUNAN DAN PENYERAHAN APARTEMEN----------

1. PENJUAL akan menyerahkan Apartemen kepada PEMBELI selambat---------- lambatnya dua puluh empat (24) bulan terhitung dari Ground Breaking ------ dengan tidak menutup kemungkinan adanya pertimbangan PENJUAL untuk -- menunda penyerahan Apartemen tersebut sampai dengan dipenuhinya ------ seluruh kewajiban PEMBELI kepada PENJUAL termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Pengikatan dan biaya-biaya lainnya sesuai ---- ketentuan dalam Perjanjian ini.----------

2. Oleh karena sesuatu dan lain hal, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana ---- dimaksud dalam pasal 15 Perjanjian ini, PENJUAL tidak dapat menyerahkan -- APARTEMEN pada tanggal yang disebutkan dalam ayat 1 pasal ini, maka ---- PENJUAL diberi kesempatan untuk menyerahkan Apartemen dalam jangka -- waktu 90 (sembilan puluh hari) kalender, dan tidak dikenakan denda apapun juga. Setelah lewatnya jangka waktu tersebut di atas, akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dihitung dari ------ Harga Pengikatan yang telah dibayarkan kepada PENJUAL, dengan ketentuan denda maksimum adalah sebesar 5% (lima persen) dari Harga Pengikatan --- yang telah dibayar. Denda tersebut akan dibayar pada saat serah terima ----- Apartemen, dengan ketentuan PEMBELI tidak pernah melalaikan kewajiban – kewajiban seperti yang tercantum dalam Perjanjian ini dan tidak ---------- membatalkan Perjanjian ini. Sebagai pengecualian dari ketentuan di atas, ---- apabila keterlambatan tersebut berkenaan dengan pemasangan instalasi -----

Scanned by CamScanner

telepon, listrik PLN pada Apartemen, PENJUAL tidak dikenakan denda atau sanksi apapun.----------

3. Ketentuan mengenai batas waktu penyerahan Apartemen sebagaimana diatur dalam ayat 1 pasal ini tidak berlaku apabila ada perubahan yang dilakukan terhadap Apartemen atas permintaan PEMBELI.----------

4. Penyerahan Apartemen dibuktikan dengan penandatanganan Berita Acara Serah Terima dalam bentuk yang akan dipersiapkan oleh PENJUAL. Walaupun penyerahan Apartemen telah dilakukan, PEMBELI tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi Harga Pengikatan sesuai dengan jadwal atau cara pembayaran yang telah ditentukan dalam pasal 3 Perjanjian ini, dan sanksi – sanksi akibat tidak dipenuhinya kewajiban ini masih tetap berlaku.----------

5. Apabila PEMBELI tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diberitahukan oleh PENJUAL tanpa alasan yang sah dari PEMBELI, maka PEMBELI dianggap menyetujui bahwa penyerahan Apartemen telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan dari PENJUAL kepada PEMBELI mengenai penyerahan APARTEMEN tersebut merupakan bukti cukup untuk menganggap bahwa penyerahan Apartemen telah dilakukan pada hari ke 7 - (tujuh) setelah pemberitahuan tersebut disampaikan.----------

6. Terhitung sejak serah terima Apartemen sebagaimana diatur dalam ayat 5 - pasal ini oleh PENJUAL kepada PEMBELI, maka :----------

   a. Segala resiko atas Apartemen beralih kepada PEMBELI;----------

   b. Segala beban yang timbul berkenaan dengan kepemilikan dan penggunaan Apartemen, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan dan atau pajak, iuran, pungutan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat 4 dan Pasal 8 ayat 5 Perjanjian ini menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh PEMBELI sepenuhnya;----------

Scanned by CamScanner

c. PENJUAL tidak bertanggung jawab apapun lagi atas Apartemen ------- tersebut dan tidak mempunyai kewajiban apapun terhadap PEMBELI --- kecuali :----------

- untuk masa pemeliharaan yang dimaksud dalam pasal 9 Perjanjian ini dan;----------
- untuk penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 Perjanjian ini;----------

7. Segala perubahan/ penambahan atas Apartemen yang dimintakan oleh ------ PEMBELI sebelum dilakukannya serah terima harus mendapat persetujuan --- tertulis dan dikerjakan oleh tenaga ahli PENJUAL dengan ketentuan seluruh -- biaya perubahan/ penambahan tersebut serta keterlambatan serah terima --- Apartemen yang mungkin terjadi, menjadi beban dan tanggung jawab ------- sepenuhnya dari PEMBELI.----------

----------Pasal 7----------

----------JAMINAN PENJUAL----------

-PENJUAL memberikan jaminan kepada PEMBELI bahwa Apartemen yang dijual sesuai pasal 2 ayat 1 Perjanjian ini adalah milik PENJUAL sepenuhnya, dan ------- karena itu PENJUAL dengan ini membebaskan PEMBELI dari segala tuntutan, ---- gugatan atau tagihan dari pihak manapun sepanjang menyangkut hak PENJUAL - atas Apartemen tersebut.----------

----------Pasal 8----------

--------KEWAJIBAN BERKENAAN DENGAN PENGGUNAAN APARTEMEN----------

1. PEMBELI menyetujui dengan sepenuhnya bahwa PEMBELI hanya berhak ----- mempergunakan Apartemen untuk hunian / tempat tinggal yang tidak ------- bertentangan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, dan peraturan -- yang dibuat Badan Pengelola serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah ---- Tangga Perhimpunan Penghuni yang akan ditetapkan kemudian. Untuk itu --- PEMBELI dengan ini menyatakan setuju dan tunduk bahwa peruntukan ------- Apartemen tidak untuk tempat usaha dan atau kantor.----------

Scanned by CamScanner

2. PEMBELI wajib mematuhi dan tunduk pada ketentuan – ketentuan dalam ---- Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta peraturan lainnya yang - ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni.----------

3. Selama belum terbentuknya Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola ---- sebagaimana ditentukan oleh peraturan, PEMBELI sepakat dan setuju untuk - tunduk pada setiap peraturan, tata tertib dan pungutan biaya yang ---------- ditetapkan dan diberlakukan oleh PENJUAL sebagai Pengurus Perhimpunan -- Sementara dan Badan Pengelola Sementara.----------

4. Terhitung sejak serah terima Apartemen, sebagaimana diatur dalam pasal 6 - ayat 4 dan pasal 6 ayat 5 Perjanjian ini, maka PEMBELI diwajibkan ---------- membayar :----------

   a. Ongkos-ongkos, pajak-pajak, dan pengeluaran lainnya sehubungan ----- dengan penggunaan dan pemakaian Apartemen tersebut.----------

   b. Biaya pemakaian listrik dan air (jika ada) dari Apartemen yang ---------- bersangkutan.----------

   c. Service Charge yang besar serta cara pembayarannya akan ditetapkan - kemudian oleh Badan Pengelola, dihitung berdasarkan luas yang ------- tercantum dalam Perjanjian ini, dan wajib dibayar setiap bulannya ------ berikut dengan Pajak Pertambahan Nilai / PPN yang timbul. Badan ------ Pengelola juga berhak sewaktu-waktu untuk merubah besarnya Service Charge sesuai dengan perubahan harga barang dan jasa.----------

   d. Selama belum ditunjuk Badan Pengelola oleh Perhimpunan Penghuni, -- maka Service Charge akan dipungut PENJUAL yang bertindak sebagai -- Badan Pengelola Sementara.----------

5. Terhitung sejak terbentuknya Perhimpunan Penghuni, PEMBELI diwajibkan -- untuk membayar iuran biaya Sinking Fund yang mana cara serta besarnya --- iuran akan ditentukan oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni.----------

Scanned by CamScanner

----------Pasal 9----------

----------MASA PEMELIHARAAN----------

Selama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak ditanda tanganinya Berita Acara Serah Terima, PENJUAL wajib memperbaiki atas biaya PENJUAL, kerusakan ----- Apartemen yang langsung disebabkan kesalahan dalam pembangunannya, ----- kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh Penghuni/Pemilik. Kerusakan tersebut -- wajib diperbaiki oleh PENJUAL dalam waktu satu bulan sejak diterimanya ----- pemberitahuan tertulis dari PEMBELI. Kerusakan bangunan setelah lewatnya ----- Masa Pemeliharaan menjadi resiko PEMBELI sepenuhnya.----------

----------Pasal 10----------

----------LARANGAN----------

1. PEMBELI dilarang menggunakan Apartemen selain yang ditentukan dalam --- pasal 8 ayat 1 Perjanjian ini, kecuali atas ijin tertulis dari PENJUAL, apabila --- ketentuan ini dilanggar maka PENJUAL/ Badan Pengelola/ Perhimpunan ----- Penghuni berhak untuk memutuskan fasilitas listrik dan fasilitas-fasilitas ----- lainnya.----------
2. Selama Harga Pengikatan belum dilunasi dan atau Akta Jual Beli belum ------ ditandatangani, maka PEMBELI dilarang untuk menjual, menjaminkan, ------ meminjamkan, menyewakan atau mengasingkan serta memberi kesempatan kepada pihak lain untuk menghuni, menempati, mempergunakan atau ------- melakukan tindakan hukum berkenaan dengan Apartemen tanpa ---------- persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PENJUAL.----------
3. Apabila ketentuan dalam ayat 2 diatas dilanggar, maka PEMBELI setuju ------ bahwa PENJUAL dapat membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam pasal 14 Perjanjian ini dan segala tindakan hukum yang dilakukan PEMBELI -- berkenaan dengan Apartemen adalah tidak sah dan tidak mengikat ---------- PENJUAL.----------
4. PEMBELI dilarang menghubungi atau menyuruh karyawan PENJUAL atau ----- karyawan kontraktor PENJUAL atau pihak lainnya untuk melakukan ----------

Scanned by CamScanner

perubahan atau tambahan terhadap Apartemen tanpa persetujuan tertulis --- terlebih dahulu dari PENJUAL.----------

----------Pasal 11----------

----------PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN----------

1. PEMBELI tidak berhak mengalihkan atau memindahkan seluruh atau sebagian hak dan kewajibannya dalam Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PENJUAL.----------
2. Apabila terjadi pengalihan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban PEMBELI dalam Perjanjian ini kepada pihak ketiga sebelum ditandatanganinya Akta ---- Jual Beli, maka atas pengalihan hak dan kewajiban yang pertama dikenakan - biaya administrasi pengalihan sebesar sepuluh persen (10% persen) dari total harga pengikatan, belum termasuk pajak yang timbul akibat pengalihan tersebut. Pengecualian hanya diberikan kepada orang yang namanya -------- bertalian keluarga dalam 1 (satu) garis keturunan dan tercantum dalam kartu keluarga atau surat/bukti lain yang menunjukkan tentang hal/keadaan ------- tersebut. Ketentuan tersebut diatas tidak berlaku apabila telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta -Tanah (PPAT). Biaya-biaya tersebut diatas harus dibayar oleh PEMBELI kepada ----- PENJUAL sepenuhnya sebelum dilakukannya pengalihan tersebut dan semua biaya-biaya yang timbul akibat pengalihan tersebut ditanggung oleh --------- PEMBELI.----------
3. Dalam hal terjadi pengalihan hak dan kewajiban dari PEMBELI kepada pihak - ketiga, maka PEMBELI dan pihak ketiga wajib menandatangani perjanjian ---- yang mengatur pengalihan hak dari PEMBELI kepada pihak ketiga yang ------- disetujui oleh PENJUAL (untuk selanjutnya disebut Perjanjian Pengalihan). --- Perjanjian Pengalihan tersebut akan disediakan oleh PENJUAL dan ---------- berdasarkan perjanjian tersebut pihak ketiga setuju untuk tunduk dan terikat dengan Perjanjian ini.----------

Scanned by CamScanner

----------Pasal 12----------

---------- PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI----------

1. PENJUAL dan PEMBELI berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan ---- menandatangani Akta Jual Beli atas Apartemen dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh PENJUAL dengan syarat-syarat dan --- ketentuan – ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, setelah ----- dipenuhinya seluruh persyaratan dibawah ini:----------

   a. PEMBELI telah melunasi Harga Pengikatan sebagaimana diatur dalam -- pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini, biaya-biaya administrasi dan biaya lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat 5 Perjanjian ini.----------

   b. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama PENJUAL ------ untuk masing-masing Apartemen telah dikeluarkan oleh pihak yang ----- berwenang dan telah diterima oleh PENJUAL.----------

2. Apabila PEMBELI tidak menandatangani Akta Jual Beli tersebut diatas dan ---- atau tidak melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk ---------- penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diberitahukan secara tertulis oleh PENJUAL, maka segala ------ resiko karena tertundanya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut menjadi beban PEMBELI, dan PEMBELI wajib membayar kepada PENJUAL sejumlah - biaya yang ditentukan oleh PENJUAL karena tertundanya penandatanganan - Akta Jual Beli tersebut.----------

3. Apabila pembayaran pembelian Unit Apartemen melalui pinjaman dari Bank -- (KPA) dan PEMBELI tidak melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan serta tidak melengkapi semua ------- dokumen maupun surat lainnya serta tidak membayar biaya-biaya untuk ----- keperluan penandatanganan Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak ------- Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat pemberitahuan -- untuk maksud penandatanganan Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak --- Tanggungan dikirim PENJUAL kepada PEMBELI, maka PEMBELI wajib --------

Scanned by CamScanner

membayar denda kepada PENJUAL sebesar 1‰ (satu permil) perhari dari ---
Harga Pengikatan sampai penandatanganan Akta Jual Beli dan Akta ----------
Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan PEMBELI. ----------

4. PEMBELI dengan ini menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk -----
memiliki Apartemen berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, apabila -
PEMBELI ternyata tidak memenuhi syarat untuk memiliki Apartemen, maka --
segala akibat yang timbul menjadi tanggungan PEMBELI sendiri yang -------
dengan ini membebaskan PENJUAL dari tanggung jawab tersebut dan apabila
karena hal tersebut timbul kerugian kepada PENJUAL, maka kerugian -------
tersebut harus diganti oleh PEMBELI.----------

----------Pasal 13----------

----------PEMBERITAHUAN----------

Setiap pemberitahuan, surat-menyurat, tawaran permintaan, persetujuan, dan --
lain sebagainya sehubungan dengan Perjanjian ini, harus dilakukan secara -------
tertulis dan dikirimkan secara langsung dengan telefax atau dengan pos tercatat
dan seluruh biayanya telah dibayar terlebih dahulu oleh si pengirim ke alamat ---
yang tercantum dibawah ini :----------

A. PT. ADHISATYA PROPERTY ----------

Alamat	: Jalan S.Parman nomor : 8 Semarang. ----------
Telepon	: (024) 8411441 ----------
Faxcimile	: (024) 8455674 ----------
Up.	: HANDIKO ----------

B. PEMBELI.----------

Alamat sebagaimana dimaksud pada Perjanjian ini.----------

Pemberitahuan dianggap telah diterima (i) apabila dikirimkan langsung, pada ---
saat diterima, atau (ii) apabila dikirimkan melalui pos tercatat, pada tanggal hari
ke-3 setelah diposkan, atau (iii) apabila dikirimkan melalui telefax, pada saat di --
transmisikan.----------

Scanned by CamScanner

Setiap perpindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak ----- lainnya selambat -lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak saat kepindahan ------ tersebut. Segala resiko yang timbul akibat perpindahan alamat yang tidak ------- diberitahukan secara tertulis menjadi tanggung jawab pihak yang pindah alamat tanpa pemberitahuan tertulis.----------

----------Pasal 14----------

----------PEMBATALAN----------

1. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu dari Para Pihak, kecuali -- karena alasan-alasan yang secara tegas disebutkan dalam Perjanjian ini.-----
2. Apabila PENJUAL membatalkan Perjanjian ini karena alasan yang disebutkan - dalam pasal 4 ayat 2, pasal 4 ayat 3, pasal 4 ayat 4, pasal 10 ayat 2 dan atau pasal 18 ayat 4 Perjanjian ini, maka seluruh jumlah uang yang telah ---------- dibayarkan oleh PEMBELI tidak dapat dikembalikan dan menjadi hak ---------- PENJUAL sepenuhnya.----------
3. Sehubungan dengan pembatalan terhadap Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.-------

----------Pasal 15----------

----------FORCE MAJEURE----------

-Force Majeure dalam perjanjian ini berarti peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan PENJUAL untuk mencegahnya yaitu meliputi peristiwa kecelakaan, --- bencana alam, huru-hara, epidemic, kebakaran besar, banjir, ledakan, ---------- pemogokan missal, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, --------- perubahan kebijaksanaan pemerintah dibidang moneter yang berpengaruh ------ terhadap harga barang dan jasa yang menyebabkan Penjual tidak dapat --------- melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini. ----------

-Dalam hal terjadi suatu keadaan Force Majeure yang mengakibatkan PENJUAL - tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Perjanjian ini, -- maka :----------

Scanned by CamScanner

a. Kewajiban PENJUAL berdasarkan Perjanjian ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan Force Majure tersebut. Keadaan tersebut tidak mengurangi kewajiban PEMBELI berdasarkan Perjanjian ini.

b. PEMBELI berhak membatalkan perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 14 Perjanjian ini.

Pasal 16

PENGOSONGAN BANGUNAN

1. Apabila terjadi pembatalan Perjanjian ini karena sebab apapun setelah ditanda tanganinya Berita Acara Serah Terima maka PEMBELI wajib dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah diminta secara tertulis oleh PENJUAL, mengosongkan Apartemen dan menyerahkan Apartemen beserta kelengkapannya, kunci-kunci Apartemen kepada PENJUAL dalam keadaan baik dan layak huni dan lengkap sebagaimana saat Apartemen diserahkan oleh PENJUAL kepada PEMBELI.

2. Apabila PEMBELI belum mengosongkan dan menyerahkan Apartemen menurut kondisi dan dalam waktu yang ditetapkan dalam ayat 1 diatas kepada PENJUAL, maka atas keterlambatan tersebut PEMBELI dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan tersebut dan bilamana perlu PENJUAL berhak untuk menggunakan aparat yang berwenang dengan biaya dari PEMBELI.

3. Dalam hal terjadinya pengosongan dan penyerahan kembali Apartemen sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dan ayat 2 diatas, PEMBELI bertanggung jawab sepenuhnya atas kerusakan yang timbul pada Apartemen dan atau bagian darinya, dan biaya perbaikan kerusakan tersebut harus dibayar oleh PEMBELI kepada PENJUAL dalam waktu (tujuh) hari setelah diminta oleh PENJUAL.

Scanned by CamScanner

----------Pasal 17----------

----------PENYELESAIAN PERSELISIHAN----------

Setiap perselisihan yang mungkin timbul akibat Perjanjian ini akan diselesaikan -- secara musyawarah mufakat dan apabila tidak tercapai mufakat, maka para ----- pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut di Pengadilan Negeri --- Semarang.----------

----------Pasal 18----------

----------KETENTUAN-KETENTUAN LAIN----------

1. Ketentuan tentang kewajiban PEMBELI yang diatur dalam Perjanjian ini ----- termasuk tetapi tidak terbatas dalam pasal 6 Perjanjian ini akan tetap -------- mengikat PEMBELI setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan ----- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 Perjanjian ini sepanjang PEMBELI masih berwenang menurut hukum -------- melaksanakan kewajiban tersebut.----------
2. Perjanjian ini menggantikan seluruh kesepakatan Para Pihak baik yang ------- dibuat secara tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya dan memuat seluruh kesepakatan Para Pihak tentang penjualan Apartemen dan ---------- Perjanjian ini hanya dapat diubah dengan kesepakatan tertulis oleh dan ------ antara Para Pihak.----------
3. Apabila ada ketentuan dalam Perjanjian ini yang batal demi hukum atau ------ dibatalkan maka Para Pihak sepakat bahwa kebatalan tersebut tidak akan ---- mengakibatkan batalnya atau pembatalan ketentuan-ketentuan lain dalam -- Perjanjian ini dan Para Pihak berkewajiban untuk mengganti ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut dengan suatu ketentuan lain yang sah --------- menurut hukum dan sedapat mungkin mencerminkan maksud dan tujuan ---- komersial dari ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut.----------
4. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau --- bubar tetapi mengikat para ahli waris atau pengganti hak masing-masing --- pihak. Dalam hal PEMBELI meninggal atau bubar sebelum ditandatanganinya

Scanned by CamScanner

Akta Jual Beli, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak ---
meninggalnya atau bubarnya PEMBELI, ahli waris atau pengganti hak -------
PEMBELI yang sah menurut undang-undang wajib memberikan bukti ---------
Keterangan Waris yang sah atau keputusan Pengadilan atau pembubarannya
kepada PENJUAL, yang menunjukkan sebagai ahli waris yang sah dari -------
PEMBELI dan pernyataan tertulis dari seluruh ahli waris yang sah tersebut ---
yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak dan --
dan kewajiban PEMBELI dalam Perjanjian ini. Segala beban dan biaya yang -
mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut di atas, menjadi -
beban dan dipikul oleh ahli waris atau pengganti hak PEMBELI. Apabila ------
kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dalam waktu yang ditentukan diatas, -
hal ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja tanpa diperlukan -------
teguran tertulis dari PENJUAL surat peringatan atau surat peringatan juru ----
sita, maka PENJUAL dapat membatalkan Perjanjian ini sesuai dengan pasal --
14 ayat 2 Perjanjian ini.----------

5. PEMBELI dengan ini menyetujui bahwa apabila diperlukan, maka PENJUAL ---
dapat melakukan perubahan dan atau menyempurnakan atas bentuk/design -
dan penggunaan dari seluruh dan atau sebagian bangunan Apartemen STAR-

6. PENJUAL hanya mengakui PEMBELI sebagai pihak dalam Perjanjian ini dan --
tidak mengakui pihak lain sebagai yang turut berhak atas pembelian ---------
Apartemen dalam Perjanjian ini meskipun hal tersebut diakui oleh PEMBELI.--

7. Untuk tahun pertama sejak serah terima, biaya *Service Charge* dan biaya ----
Sinking Fund adalah sebesar Rp.9.000,- (sembilan ribu rupiah) permeter -----
persegi perbulan belum termasuk PPN, dan biaya ini dapat ditinjau kembali --
sesuai kebutuhan.----------

8. Sepanjang tidak diatur lain dalam Akta Jual Beli dan peraturan yang ---------
ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni dan atau Badan Pengelola, maka -----
segala sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat --
Para Pihak serta pengganti hak masing – masing pihak dalam Perjanjian ini --

Scanned by CamScanner

dan segala perubahan dan penambahannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini----------

---------- Pasal 19 ----------

-Perjanjian ini tidak berakhir, jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun-temurun dan harus di penuhi oleh ahliwaris masing-masing.----------

---------- Pasal 20 ----------

-Pihak-pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan umum mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Semarang. -----

Dari segala sesuatu yang tersebut di atas ini, dibuatlah: ----------

---------- DEMIKIANLAH AKTA INI ----------

-Dibuat dan diresmikan di Semarang, pada hari, tanggal, bulan dan tahun ------- tersebut dalam akta ini dengan dihadiri oleh ----------

1. Nyonya SRI CATUR WULANDARI, Sarjana Ekonomi, dilahirkan di ---------- Rembang, pada tanggal Tiga Januari seribu sembilan ratus delapan ---------- puluh empat (03-01-1984), Warga Negara Indonesia, pemegang Nomor ------ Induk Kependudukan : 3374114301840004, bertempat tinggal di Semarang, - Rukun Tetangga : 005, Rukun Warga : 002, Kelurahan Srondol Kulon, -------- Kecamatan Banyumanik; ----------
2. Nyonya FENY RUMANITA KUSUMASARI, Ahli Madya, dilahirkan di Semarang, pada tanggal satu Pebruari seribu sembilan ratus delapan puluh satu --------- (01-02-1981), warga negara Indonesia, pemegang Nomor Induk ---------- Kependudukan : 3374084102810001, bertempat tinggal di Kota Semarang, -- Jalan Genuk Karanglo, Rukun Tetangga : 006, Rukun Warga : 001, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Candisari; ----------

-Keduanya pegawai kantor Notaris dan sebagai saksi-saksi. ----------

Scanned by CamScanner

-Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap ---
dan saksi-saksi, maka akta ini di tanda-tangani oleh para penghadap saksi-saksi,
dan saya, Notaris. ----------
-Dilangsungkan dengan tanpa perubahan. ----------

-Minit akta ini telah ditanda ----------
tangani sebagaimana mestinya. ----------
-Diberikan sebagai S A L I N A N ----------

N O T A R I S

di Semarang

METERAI TEMPEL
NOV
6000
ENAM RIBU RUPIAH

(TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, SH,M.Kn, MH)

Scanned by CamScanner

ADHISATYA
Jl.S.Parman No.8, Semarang
Telp: 024 8455671, Fax : 024 8455674

Semarang, 16 Juni 2017

Perihal : Pemberitahuan
Lampiran : 3 (tiga) Bendel

Kepada Yth.
Bpk/Ibu. Bachrud Choiron
Unit 7 BC
Di - TEMPAT

Dengan hormat,

Pertama – tama kami ucapkan terimakasih atas kepercayaan yang bapak/ibu diberikan kepada kami, untuk berinvestasi di Apartemen Bellini Tower Paltrow City. Tidak lupa kami sampaikan selamat menjalankan Ibadah puasa Ramadhan bagi Bapak/Ibu yang menjalankan. Dan tidak lama lagi merayakan Hari Raya Idul Fitri 1438 bagi Bapak/Ibu yang merayakan.

Bersama surat ini kami ingin menyampaikan beberapa hal yang kami rasa cukup penting untuk diketahui oleh bapak/ibu pemesan unit di Apartment Bellini Tower Paltrow City Semarang.

Pertama Faktur pajak PPn periode Juli 2014 hingga Juni 2016 atas nama bapak/ibu atas pemesanan unit Apartement kami lampirkan ***(lampiran 1)***, apabila bapak/ibu sudah menjadi PKP dan ingin mengkreditkan ppn pada periode Juni-Juli 2017 ini, kami mohon dapat kofirmasi kepada kami sebelumnya. Kontak person untuk informasi perpajakan (024-8455672 U/p. Shelda).

Yang kedua kami ingin meginformasikan perihal keterlambatan penyerahan unit apartemen, dimana pernah kami informasikan sebelumnya bahwa pembangunan diperkirakan selesai pada Oktober 2016-Januari 2017 dan ada pemberitahuan dari kami berupa surat tertanggal 1 November 2016 untuk informasi keterlambatan hingga Agustus

Scanned by CamScanner

2017 dikarenakan ada protes dari warga sekitar. Permasalahan yang terjadi memang sangatlah komplek dan memerlukan penanganan yang cukup intentif untuk menanganinya.

Atas kejadian tersebut diatas, banyak sekali berita simpang siur yang muncul dan beredar, maka saat ini kami merasa harus memberikan informasi yang benar dan sejelas jelasnya kepada bapak/ibu bagaimana masalah dan kejadian yang mengakibatkan keterlambatan kami dalam membangun Bellini Tower Apartemen.

Dari awal ground breaking bulan October 2014, sampai dengan toping off gedung Apartemen Bellini (Februari 2016). Kami bersyukur progres pembangunan berjalan sesuai jadwal, tanpa adanya gangguan dari pihak manapun. Saat itu kami masih optimis dapat menyelesaikan pembangunan apartemen sesuai jadwal pada October – Januari 2017.

Akan tetapi permasalahan mulai muncul setelah topping off, warga melakukan protes atas pembangunan Apartment Bellini tower dengan mengirimkan surat kepada kami tertanggal 10 Januari 2016 yang ditembuskan kepada Gubernur, Walikota, DPRD Kota dll,***(lampiran 2)*** dan menuntut kompensasi berupa uang. Permasalahan ini dimediasi beberapa kali oleh Pihak Kelurahan dan Kecamatan setempat hingga disepakati mulai bulan Mei 2016 jam kerja pembangunan Apartemen 6 hari kerja hanya sampai pukul 18.00 saja dan besaran kompensasi sedang dirumuskan. Sangat berat bagi kami untuk menerima kesepakatan ini, masukan dan saran dari tim kuasa hukum kami agar menghindari hal hal yang dapat mengakibatkan force majeur terus kami upayakan. Setelah disepakati bersama pembangunan dapat berjalan normal kembali pada periode Mei 2016 hingga Juli 2016 walaupun dengan jam kerja yang terbatas.

Kami ucapkan permintaan maaf sebesar besarnya kepada Bapak/Ibu atas ketidaknyamanan ini. Hal ini sungguh – sungguh tidak kami inginkan dan diluar perkiraan serta kuasa dari kami. Setelah libur lebaran bulan Juli 2016, warga kembali menuntut kepada kami agar diberikan kompensasi sebesar 1 Milyar rupiah. Kami merasa permintaan anggaran kompensasi tersebut diluar batas kewajaran, maka kami negiosasi dengan angka yang lebih masuk akal dan kami ancam dengan pasal pemerasan. Warga masih menimbang - nimbang penawaran dari kami, diluar itu rencana pembangunan pasca topping off kami restart ulang, kami merumuskan masa periode waktu yang hilang karena dari hasil kesepakatan, dan merilis surat kepada bapak/ibu pemesan unit bahwa penyelesaian pembangunan mengalami keterlambatan hingga bulan Agustus 2017.

Scanned by CamScanner

Namun lagi lagi progres pembangunan kembali mengalami kendala. Pada bulan Agustus 2016 warga menggandeng LPMK (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan) meminta masuk ke lokasi proyek Bellini tower, dengan tujuan musyawarah perihal kompensasi. Tapi diluar perkiraan, saat dilokasi warga dan LPMK justru membahas hal diluar kewenangan mereka. Yaitu Amdal Apartemen Bellini yang belum terbit tetapi bangunan sudah dibangun. Saat itu bahkan warga mengancam akan menyegel apartemen karena kelengkapan perijinan belum selesai *100%*

Perlu Bapak-Ibu ketahui, bahwa perijinan pembangunan Apartment Bellini sudah clear 100% beres sebelum ground breaking pada tahun 2014. Akan tetapi karena adanya revisi dan perubahan luasan maka Ijin Amdal harus direvisi. Kami sudah proses ijin amdal sejak awal 2015 sembari pararel dengan pembangunan fisik Apartemen seperti umumnya pembangunan Apartemen lain di Kota Semarang.

Pada bulan September 2016, warga dan LPMK meminta bertemu kembali dengan kami untuk membahas uang kompensasi dan pembangunan sumur artetis serta pembahasan Amdal. Pertemuan dengan warga terjadi pada tanggal 30 September 2016, kami menghadirkan pihak konsultan amdal dan BLH (Badan Lingkungan Hidup) instansi yang terkait dengan amdal ini. Pihak warga sudah dijelaskan dan di terangkan bahwa amdal sudah di tandatangani oleh walikota, hanya berkas amdal tidak bisa diserahkan menunggu revisi administrasi dan tanda tangan persetujuan warga yang kedua (dokumen amdal). Pada awal pengrusan perijinan amdal, warga sudah menandatangani persetujuan petama (kerangka acuan amdal).

Sebenarnya kami bisa saja tidak menghiraukan ancaman warga untuk menghentikan pembangunan proyek, karena kami tahu bahwa yang berhak menghentikan pembangunan proyek adalah dari instansi yang berwenang dalam hal ini Pemerintah Kota Semarang. Dan dari pihak pemerintah kota semarang sangat paham bahwa kelengkapan revisi amdal hanya bersifat administrasi dan sudah dikerjakan oleh pihak konsultan.

Akan tetapi melihat permasalahan serupa yang juga terjadi kepada partner kami yaitu PT. PP. Property, Tbk pada pembangunan Apartemen Amartha View. Pembangunan Apartemen tersebut juga diprotes oleh warga sekitar yang menggandeng pihak LSM, mereka mempermasalahkan kompensasi dan AMDAL Apartemen, karena warga memblow up di media akhirnya proyek Apartemen tersebut benar – benar disegel oleh Aparat Satpol PP Kota Semarang.

Scanned by CamScanner

Untuk kelengkapan berkas amdal proyek Bellini tinggal satu lembar surat saja, yaitu berita acara persetujuan warga yang kedua. Warga tidak mau tanda tangan sebelum kompensasi berupa sumur Artetis dan uang sebesar 1 milyar rupiah di bayarkan.
Dengan mempertimbangkan seluruh kejadian tersebut diatas kami dari managemen pembangunan Apartemen Bellini tower Paltrow City pada bulan November 2016 memutuskan untuk menghentikan sementara pekerjaan proyek Apartemen Bellini demi meredam protes warga.

Namun demikian sebenarnya pekerjaan tidak kami hentikan seluruhnya, hanya pekerjaan eksterior gedung saja yang kita hentikan, sedangkan pekerjaan dalam gedung tetap dilanjutkan dengan jumlah tenaga kerja kami kurangi hingga tersisa 25% saja, agar progress tetap berjalan tetapi tidak mencolok dari luar.

Sungguh hal ini kami lakukan untuk menjaga demi kelangsungan proyek Apartemen Bellini agar tidak sampai dihentikan dan disegel oleh Aparat Pemerintah Kota Semarang seperti halnya Apartemen Amartha View yang dapat berimbas pada waktu penyelesaian pembangunan yang semakin lama lagi.

Setelah melalui beberapa kali mediasi ,singkat cerita pada bulan Maret 2017 sudah ada kesepakatan dengan warga mengenai pemberian kompensasi ***(Lampiran 3).*** Sehingga pada bulan Maret 2017, kami baru benar benar dapat melakukan pembangunan dengan normal dengan jam kerja sampai pukul 18.00 WIB.

Sekali lagi kami dari managemen Paltrow City meminta maaf sebesar besarnya kepada Bapak/Ibu atas ketidaknyamanan dan keterlambatan penyelesaian pembangunan Apartemen Bellini Tower, namun demikian Bapak Ibu tidak perlu was – was karena Gedung Apartemen Bellini sendiri sudah benar – benar berdiri dan kami sedang fokus *pada finishing unit Bapak/Ibu.* ***Dalam waktu dekat ini kami akan segera merilis jadwal perkiraan penyelesaian pembangunan dan kesiapan serah terima unit apartemen Bapak/Ibu.***

Terkait dengan keterlambatan ini, pelu kami sampaikan bahwa kerugian terjadi pada seluruh pihak. Termasuk pihak kami sebagai developer, overhead biaya operasional dan naiknya harga material serta tenaga sugguh berimbas sangat besar bagi kami.

Dengan adanya kejadian ***force majeur*** *yang menyebabkan keterlambatan serah terima unit Apartemen ini, kami akan memberikan kompensasi kepada Bapak/Ibu, adapun*

Scanned by CamScanner

besaran kompensasinya saat ini masih kami perhitungkan dan akan kami sampaikan kemudian hari (Syarat dan ketentuan berlaku).

Untuk segala tambahan keterangan dan informasi, Bapak/Ibu dapat datang ke Marketing Gallery kami di Jl. S.Parman No. 8 Semarang pada hari dan jam kerja yaitu Senin s/d Jumat pk. 09.00 – 16.00 WIB, atau dapat menghubungi kami melalui:

Hotline	: *08156580005 / 08112754363*
Telp. Kantor	: 024-8455671
Contact Person	: Lilik Widiyatmoko

Demikian surat pemberitahuan ini kami sampaikan, dan atas kepercayaan serta kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

PT. ADHISATYA PROPERTY

Managemen Apartemen Paltrow City (Bellini Tower)

Suka Adhisatya, ST
Direktur Utama

Scanned by CamScanner

ADHISATYA
Jl.S Parman No.8, Semarang
Telp: 024 8455671, Fax : 024 8455674

Semarang, 14 Februari 2018

Perihal : Pemberitahuan

Kepada Yth.
Bapak/Ibu BACHRUD CHOIRON
Unit 7 BC
JL. BUKIT CENGKEH 35 RT.05 RW.11
NGESREP, BANYUMANIK
SEMARANG

Dengan hormat,

Pertama-tama kami sampaikan terimakasih kepada Bapak/Ibu pemilik unit Apartemen Bellini Tower Paltrow City atas kerjasama yang telah terjalin dengan baik selama ini. Bersama dengan surat ini kami informasikan mengenai progress pembangunan Apartemen Bellini Paltrow City sekarang sedang dalam tahap finishing interior. Kami ingin mengabarkan kepada Bapak/Ibu pemilik unit apartemen bahwa kami akan segeara menyerahkan unit apartemen Bapak/Ibu secara bertahap. Adapun untuk jadwal serah terima unit apartemen Bapak/Ibu menurut informasi dari tim teknik kami adalah di sekitar bulan Juli 2018. Kami berusaha agar jadwal tersebut tidak meleset lagi, namun apabila unit apartemen sudah selesai dan siap diserahterimakan lebih awal maka kami akan segera menghubungi Bapak/Ibu kembali untuk menyerahkan unit apartemennya.

Adapun untuk skema serah terima unit apartemennya adalah sebagai berikut :

1. Serah terima murni, berlaku untuk konsumen yang sudah melunasi pembayaran unit apartemennya dan juga bagi konsumen yang cara pembayarannya melalui KPA.
2. Pinjam Pakai unit apartemen, berlaku bagi konsumen yang belum lunas pembayarannya (angsuran in house belum selesai jangka waktunya) dengan ketentuan tidak ada tunggakan angsuran maupun denda pembayaran.

Kami memohon maaf yang sebesar – besarnya kepada Bapak/Ibu atas keterlambatan serah terima yang diluar perkiraan. Sungguh dampak keterlambatan ini sangat besar bagi kami dalam segi pembengkakan biaya pembangunan proyek Apartemen.

Scanned by CamScanner

Tidak lupa kami mohon doa restu serta dukungan dari Bapak/Ibu pemilik unit apartemen Bellini Tower semoga pembangunan Apartemen bisa berjalan lancar dan tidak ada aral melintang sehingga jadwal serah terima unit apartemen bisa berjalan sesuai rencana.

Untuk informasi lebih lanjut Bapak/Ibu dapat datang ke Marketing Gallery kami di Jl. S.Parman No. 8 Semarang pada hari dan jam kerja yaitu Senin s/d Jumat pk. 09.00 – 16.00 WIB, atau dapat menghubungi kami melalui :

Hotline : 08156580005 / 08112754363
Telp. Kantor : 024-8411441
Contact Person : Lilik Widiyatmoko / Indra Budi Dharma

Demikian surat pemberitahuan ini kami sampaikan, dan atas kepercayaan serta kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,
PT. ADHISATYA PROPERTY
Managemen Apartemen Paltrow City (Bellini Tower)

Suka Adhisatya, ST
Direktur

Kepada Yth
Pimpinan Proyek Paltrow City
Jl. Prof Sudarto No 10A
Banyumanik, Semarang

NO : 02/ 05/ III/ PDL/ I/ 2016
Lampiran : 4 lembar
Perihal : Kedzhaliman Apartemen Paltrow City

Dengan Hormat,
Berdasarkan rapat warga RT 05/ III pada tanggal 10 Januari 2016 di rumah Bapak *Alwafi Aji Wibowo, warga berkesimpulan bahwa ada kedzhaliman* oleh managemen Paltrow City kepada warga RT 05/ III dan RW X.

Kronologis :

1. Warga RT 05/ III diundang ke kelurahan untuk sosialisasi dengan dihadiri managemen Paltrow City dengan lengkap minus owner atau putra Bapak Sukawi Sutarip (Adi Satya).

2. Turut hadir RW III, Lurah, Camat, dan instansi pemerintah terkait seperti :

   Aparat Pemkot, PSDA, Dishub, Tata Kota, dll. Sedangkan Satpol PP tidak hadir.

   Kesimpulan dari pertemuan tersebut semua kekhawatiran warga ditampung dalam lembar kertas saran tertulis, sedangkan solusi penyelesaian sambil proyek berjalan.

3. Pembangunan telah berjalan, keluhan warga perorangan dengan datang langsung ke proyek/ kantor tidak pernah ada perubahan seperti :

   ➔ Tidak pasang jaring sehingga jatuhnya material tidak terelakkan.

   ➔ Waktu kerja 24 jam, tidak kenal waktu (sebaiknya jam malam mengerjakan pekerjaan yang tidak menimbulkan bunyi)

Scanned by CamScanner

→ Got/ saluran perbatasan dari Yayasan Sultan Trenggono dengan Apartemen Paltrow City belum dilanjutkan.

→ Bangunan warga yang retak dan berdebu juga tak terelakkan.

4. Amdal yang buruk. Warga sekitar pembuangan air hujan tidak terakomodir. Sungai besar (utama) yang notabene buangan dari tol pun, malah didesak fondasi mereka padahal keluhan warga secara lisan telah disanggupi mundur 2 meter. Penyempitan sungai tidak diawasi PSDA.

5. Telah dilakukan secara tertulis seluruh warga RT 05/ III dan telah tanda tangan tentang inventarisasi keluhan dan telah diterima managemen yang menyanggupi hadir, faktanya pertemuan warga yang dihadiri sekitar 30 orang pada tanggal 12 Desember 2015 justru yang menyanggupi hadir adalah Bapak Lilik, namun faktanya dia menghidar tanpa kabar atau menunjuk wakilnya untuk hadir.

6. Pemilik (owner) belum pernah hadir, konon belajar/ kuliah di Jepang.

7. Kekhawatiran yang sangat besar adalah penggunaan air tanah. Saat Masjid Pangeran Dipenegoro mau memasang sumur bor, warga sekitar menolak karena di musim kemarau air sumur tidak mencukupi/ tidak keluar.

8. Apartemen baru dibangun 1 (satu) blok, dan nantinya 3 (tiga) blok atau setara dengan 600 KK. Belum kolam renang, jelas proyek tidak akan bisa dibendung, cepat atau lambat 2 atau 5 tahun ke depan warga akan kesulitan air untuk kehidupan. Di musim kemarau, warga telah membeli air truk tanki.

9. Hingga saat ini warga tidak pernah menerima sepeserpun dari proyek uang kompensasi, bandingkan Villa Mutiara telah menghibahkan gedung RW ke- RW X berikut tanah dan bangunan.

Scanned by CamScanner

10. Warga RT 05/ III memohon bantuan kepada Dewan dari daerah pemilihan, mengingat warga adalah hanya masyarakat jelata (penduduk asli) kalau ada pegawaipun sudah pensiunan. Yang jelas tidak berdaya menghadapi mega proyek yang sudah berjalan.

11. Warga tidak pernah dimintai pendapat dari instansi pemerintah sebagai penentu kebijakan.

12. Demikian keluhan warga RT 05/ III dan RW X menyampaikan keluhannya kepada Dewan untuk ditanggapi atau direspon oleh pihak Paltrow City.

TEMBUSAN :

- Gubernur Jawa Tengah
- Walikota Semarang
- DPRD Dapil Banyumanik
- Camat Banyumanik
- Lurah Pedalangan
- RW III dan RW X

TTD

KECAMATAN BANYUMANIK KOTA RT. 05 - RW. III SEMARANG KELURAHAN PEDALANGAN

Rawijo Utomo

Warga RT 05/ RW III dan RW X

MENGETAHUI
KETUA RW. III KEL. PEDALANGAN

KECAMATAN BANYUMANIK KOTA RW. III SEMARANG KELURAHAN PEDALANGAN

RAMINTO

RW X.

KECAMATAN BANYUMANIK KOTA RW. X SEMARANG KELURAHAN PEDALANGAN

Scanned by CamScanner

DAFTAR HADIR - A. Aji Wibowo 10-1-2016

NO.	NAMA	ALAMAT	NO.TELP/HP	TTD	KETERANGAN
1.	Rawijo	Jl. Prof Sudarto	7078645		Hadir
2.	V. Alfi	Sebelum 18	08122857[illegible]		Hadir
3.	[illegible]	Pasabang 20			—
4.	Joko	Tirto Agung	746475[illegible]		Hadir
5.	[illegible]	Tanah Wood	085[illegible]		Hadir
6.	Joko P	Pedalang	—11—		Hadir
7.	ZAENUDIN	TIRTO AGUNG 21	087-831-06458[illegible]		—
8.	SONNY	TIRTOMULYO 002	08125512530		Hadir
9.	SIGIT	Sudarto 07			Hadir
10.	Sumaryatin	Prof Sudarto, Pedalangan RT4			Hadir.
11.	Sutoh				
12.	Astiri	—	—		
13.	Bawono	—	08132548444[illegible]		Hadir
14.	Machfudz	Jl. Tasimulyo 19	08132519[illegible]		—
15.	EMO	TIRTO AGUNG 6			—
16.	Tasiman	TIRTO AGUNG			—
17.	IWAWAN	TIRTO AGUNG 6			—
18.	SUCAIMAN	TS 10/4			
19.	CUCUK K, SE	TIRTO Aji RT 05/03	081281397[illegible]		Hadir
20.	H. Rohmad	—	—		
21.	Djiyo	JL Tirto Agung 11	—		Hadir
22.	Suryawan	Jl. Prof Sudarto 40	0857[illegible]		—11—
23.	Ardy S	JL. Tirto Agung			Hadir
24.	Kurnianto	JL Tirto Agung No 2	0857[illegible]		✓
25.	NANANG G	—11— No 12B	0858[illegible]		Hadir.
26.	RAGIL	warga RW III	—		Hadir
27.					
28.					
29.					
30.					
31.					
32.					
33.					
34.					

Catatan :

Scanned by CamScanner

3 Tuntutan Warga RT 05 / RW 03 Yang Harus Dipertanggungjawabkan oleh Manajemen Paltrow City

Berikut saran :

1. Jangka Panjang (masalah sumber air tanah). Rencana pembangunan 3 blok (± 600 KK) tentu mengganggu sumber air, dimana saat kemarau warga sudah kekerinngan.
   Saran : Paltrow seharusnya kerja sama dengan PDAM supaya memaksimalkan infrastruktur. Wajar mega proyek yang mahal tidak berebut hak air tanah dengan penduduk.
2. Jangka menengah (masalah buangan air limbah warga yang sebelumnya warga membuang ke sungai induk)
   Saran : Paltrow membuat gambar yang jelas tentang rencana itu dan diketahui warga, dan disetujui instansi berwenang.
3. Jangka pendek (dampak pembangunan selama proyek berjalan) seperti material yang jatuh ke warga sampai dengan kegaduhan yang membuat mahasiswa kos tidak betah.
   Saran : Paltrow memberi ganti rugi sebagai akibat dari hal – hal tersebut.

Demikan permohonan warga khususnya RT 05 / RW 03 agar manajemen Paltrow City memakluminya.

Scanned by CamScanner

BERITA ACARA
PENYERAHAN KOMPENSASI LINGKUNGAN RT. 05 RW. 03
KELURAHAN PEDALANGAN, KECAMATAN BANYUMANIK, KOTA SEMARANG

Pada hari ini, Kamis, tanggal 30 Maret 2017 bertempat di Kelurahan Pedalangan, Berita Acara Penyerahan Kompensasi dibuat dan ditandatangani oleh Warga RT. 05, Ketua RT. 05, Ketua RW. 03, Tokoh Masyarakat, PT. Adhisatya Property, PT. PP Properti Tbk, setuju dan sepakat *atas kesimpulan rapat musyawarah dengan hasil sebagai berikut :*

1. Kompensasi berupa Uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diberikan untuk rincian sebagai berikut :
   a. Perijinan dan Amdal di Kawasan Paltrow City;
   b. Kompensasi pembangunan 1 (satu) Tower Bellini yang dibangun oleh PT. Adhisatya Property;
2. Kompensasi pembangunan Apartemen Alton akan dibicarakan kembali pada Acara Sosialisasi dengan Warga RT. 05 RW. 03;
3. Bangunan rumah Warga RT. 05 RW. 03 yang rusak atas nama Ibu Sularsih, Ibu Romlah dan Bapak Sukar) akan diperbaiki dalam kurun waktu paling lambat 2 (dua) bulan yaitu *pada bulan April sampai dengan Mei 2017*;
4. Ada pembangunan tembok pembatas atau Bangunan KFC (di lingkungan Paltrow) dengan Rumah Bapak Tasiman.

Demikian berita acara ini dibuat dan ditandatangani 3 rangkap bermaterai cukup, sebagaimana tanggal dan waktu yang telah disebutkan pada awal Berita Acara ini, dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Yang Menyerahkan,		Yang Menerima,
Radino	**RR. Farina Yulaicha**	**Rajiwo Utomo**
Project Manager	Project Manager	Perwakilan Warga RT. 005

Mengetahui :
MENGETAHUI
LURAH PEDALANGAN

PEMERINTAH KOTA SEMARANG
KECAMATAN BANYUMANIK
KELURAHAN PEDALANGAN

NAMA TERANG, SH