

ABSTRAK

Rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pembangunan rumah susun saat ini banyak dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah. Rumah susun/apartemen yang berstatus hak guna bangunan diatas hak pengelolaan kerap menimbulkan sengketa antara pemerintah sebagai pemilik tanah, pengembang, dan pembeli. Dikarenakan dalam proses jual beli pengembang tidak transparan memberikan informasi yang sebenarnya mengenai status penguasaan tanah kepada pembeli, hal ini akan menimbulkan kerugian kepada pembeli. Permasalahan dalam penelitian ini berupa Pertama, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kepemilikan apartemen antara pengembang dengan konsumen. Kedua, pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum oleh pengembang dalam kasus apartemen mangga dua court.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi yang digunakan adalah deskriptif analitis dan metode analisa yang digunakan adalah kualitatif.

Hasil Penelitian menunjukan bahwa (1) pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang mengacu pada materi muatan PPJB apartemen tidak memenuhi pasal 1320 KUH perdata mengenai syarat sahnya perjanjian, kemudian pengembang dalam melaksanakan perjanjian tidak memenuhi asas itikad baik sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, serta beberapa materi muatan PPJB tidak sesuai dengan peraturan pedoman perikatan jual beli. (2) Pengembang dalam kasus sengketa, yang ditinjau berdasarkan risalah putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016, telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur pada pasal 1365 KUH Perdata. Bagi pengembang sebagai pihak penjual dalam proses jual beli seharusnya meninjau ulang PPJB dan menyampaikan informasi yang jelas dan pasti agar tidak merugikan pembeli. Penjual harus memenuhi kewajiban sesuai dengan yang telah diisyaratkan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum.