

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Rumah adalah suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal manusia dan salah satu kebutuhan dasar manusia. Rumah biasanya dibuat nyaman dan seindah mungkin supaya kepemilikan dari rumah tersebut merasa nyaman saat menempatnya. Dalam kehidupan masyarakat, ada beberapa macam tempat tinggal yang banyak dikagumi masyarakat yang di mana merasa nyaman apabila di tinggali oleh seorang saja, dan juga bisa dipakai untuk berinvestasi jangka panjang di Indonesia salah satunya “rumah susun atau apartemen”.¹

Dalam hal ini menurut Undang-Undang Rumah Susun, Pasal 1 menyebutkan bahwa yang diartikan dengan apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.²

Apartemen di Indonesia juga mengenal istilah apartemen strata *title* dan banyaknya istilah yang dipergunakan kalangan masyarakat di Indonesia, seperti apartemen, *flat*, *condominium*, rumah susun (rusun) akan semakin membingungkan orang awam. Dalam Perkembangannya muncul berbagai istilah lain dari apartemen seperti rumah susun strata *title*, *condominium*, *flat* dan lain sebagainya namun arti maknanya sama sekali tidak berbeda dengan

¹ Robensjah Sjahran, *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*, 2021. Jakarta: Prenamedia Group, hlm.33

² *Ibid*

rumah susun sehingga tetap tunduk dan berlaku dalam pengaturan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.³

Dalam praktiknya di Indonesia dalam akhir-akhir ini, perkembangan pembangunan perumahan yang terdapat di kota-kota besar dalam bentuk rumah susun komersial seperti apartemen dan kondominium sering terjadi adanya peningkatan yang signifikan dan memiliki persaingan yang sangat ketat dalam menarik beberapa konsumen. Adapun hal tersebut disebabkan karena rumah susun memiliki konsep hunian bertingkat yang dianggap lebih praktis, dan efisien di kota besar yang memiliki jumlah penduduk yang pesat dengan lahan yang terbatas.⁴

Dengan adanya peningkatan yang sangat cepat akan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal tersebut yang menimbulkan cara yang praktis dan cepat dalam menjual properti baik yang berbentuk perumahan, perkantoran maupun apartemen yang dilakukan oleh para pengembang (*developer*) terutama oleh divisi marketing (penjualan / pemasaran) yang dikenal dengan sistem *Pre Project Selling*. Adapun sistem *pre project selling* ini ialah konsep pemasaran yang menjadi tren sampai saat ini di Tanah Air, terutama bagi para pengembang proyek pemukiman (*developer*).⁵

Pre Project Selling biasanya dilakukan oleh pengembang (*developer*) dengan cara melakukan penjualan atau pemasaran kepada pembeli dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang biasa kita sebut dengan PPJB sebelum objek jual beli yang bersangkutan itu belum didirikan dan pembeli akan membayar sejumlah uang kepada pengembang (*developer*) yang diikuti dengan pembayaran angsuran seiring dengan berjalannya pembangunan sebagai tanda jadi untuk membeli sebuah satuan unit rumah rusun modern tersebut. Ada beberapa alasan pengembang (*developer*) diperbolehkan menerima uang dan angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai salah satunya ialah untuk memastikan bahwa pengembang dapat membiayai pembangunan gedung properti apartemen tersebut.

³ *Ibid*

⁴ Lintang Yudhantaka, *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling*, terdapat dalam <http://journal.unair.ac.id/index.php/YDK/article/view/4793>, diakses pada tanggal 06 Juni 2022 Pukul 00.14 WIB

⁵ *Ibid*

Pengembang (*developer*) dapat meminjam lebih mudah dari lembaga keuangan dan pengembang kemudian dapat membayar kontraktor bangunan dengan uang yang diperolehnya dari pembeli. Bahkan ada juga yang melakukan konsep pemasaran *Pre Project Selling* ini sebagai tes pasar untuk mengetahui reaksi konsumen terhadap objek yang dipasarkan walaupun sebelum adanya persyaratan seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin konstruksi, dan izin lainnya tersebut yang belum dilengkapi.⁶

Adapun dalam kasus proyek Apartemen dalam sistem *Pre Project Selling* ini dapat kita jumpai seperti kasus Proyek Properti Lippo Group, Kota Baru Meikarta Cikarang, Kabupaten Bekasi. Meikarta merupakan salah satu mega proyek yang berada di daerah Cikarang yang akan di bangun oleh Lippo Group. Adapun pembangunan Meikarta didasarkan atas perkembangan yang pesat di wilayah timur Jakarta akibat banyaknya industri-industri besar yang terdapat di wilayah Cikarang serta semakin mudahnya transportasi dari dan menuju Jakarta dengan dibangunnya kereta listrik otomatis yakni KRL dan LRT. Pembangunan mega proyek Meikarta meliputi apartemen, perkantoran, perumahan, an pusat perbelanjaan modern. Dari banyaknya rencana pembangunan tersebut, apartemen Meikarta merupakan proyek yang menjadi prioritas utama dalam waktu dekat ini. Sekarang ini, pihak pengembang bangunan apartemen sedang marak-maraknya memasarkan properti mereka baik di dalam media cetak, elektronik, maupun *stand-stand* yang memasarkan properti tersebut. Di dalam pemasarannya, pihak pengembang bangunan menawarkan promosi berupa potongan harga yang besar (hingga 42% per unit) serta fasilitas-fasilitas penunjang lainnya sehingga dapat menarik minat konsumen untuk membeli apartemen tersebut. Jika ada konsumen yang tertarik untuk melakukan pemesanan unit Apartemen Meikarta, biasanya konsumen diarahkan untuk membayar *booking fee* atau uang muka terlebih dahulu sebesar 2 (dua) juta rupiah dan terhadap pembayaran uang muka tersebut dapat dikembalikan secara penuh . adapun konsumen hanya berpegang pada apa yang tercantum di dalam brosur maupun

⁶ Cornelius Van Der Merwe, *European Condominium Law*, (Cambridge University Press 2015), hlm. 100

penawaran yang dilakukan oleh pihak pemasaran. Proses pemasaran properti yang dipasarkan oleh pihak pemasaran tersebut dilakukan sebelum adanya pembangunan terhadap sarana dan prasarana dari bangunan properti tersebut yang dinamakan *Pre Project Selling*. Dalam hal *pre project selling* ini, sebenarnya merupakan suatu tes pasar yang seringkali digunakan untuk mengetahui reaksi dari konsumen atas pemasaran properti tersebut.⁷ Para pengembang atau *developer* memanfaatkan situasi itu, dengan melakukan penjualan atas properti dengan harapan bahwa penjualannya menjadi banyak peminat dan cepat habis terjual. Yang menjadi masalah disini ialah mega proyek Meikarta, termasuk proyek pembangunan apartemen Meikarta yang belum mengantongi izin yang harus dipenuhi dari Pemerintah Kota Bekasi untuk membangun sebuah kawasan mengenai tata ruang dan lingkungan dan serta Grup Lippo saja telah secara terang-terangan memasarkan ribuan hunian rumah susun modern (Apartemen) ditengah segala perizinan yang belum mereka dapatkan. Meskipun belum diterbitkan izin untuk pembangunan di kawasan tersebut hingga saat ini pembeli atau konsumen yang telah selesai melakukan transaksi pembelian apartemen Meikarta tersebut telah mencapai 32.000 (tiga puluh dua ribu) orang.⁸

Dalam hal *Pre Project Selling* ini mengenai informasi dasar tentang adanya legalitas atau perizinan suatu bangunan yang dimana harus dikuasai oleh pengembang merupakan hal yang sangat penting bagi pembeli supaya pembeli bisa mengantisipasi jika adanya permasalahan yang ada kedepannya. Menurut Sudaryatmo, ada beberapa perizinan yang semestinya bahkan wajib diketahui oleh pembeli saat pengembang memasarkan produk properti, diantaranya nomor sertifikat tanah dari Badan Pertanahan Nasional yang bertujuan untuk memastikan bahwa pengembang secara fisik dan legal sudah menguasai lokasi tanah yang akan hendak dibangun.⁹

⁷ Purbandari, *Kepastian dan Perlindungan hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*, Universitas Mpu Tantular, 2012. Hlm. 5

⁸ Suhendra, *Dimana Hak Konsumen dalam Polemik Perizinan Meikarta*, terdapat dalam <https://tirto.id/di-mana-hak-konsumen-dalam-polemik-perizinan-meikarta-ctLE> diakses tanggal 06 Juni 2022 pukul 01.20

⁹ *Ibid*

Dalam hal sistem *Pre Project Selling* ini sebenarnya bisa menjadi persoalan yang serius bagi pembeli apabila dari pihak pengembang yang bersangkutan itu tidak bertanggungjawab misalnya dalam hal pembayaran uang muka yang sudah terlanjur dibayarkan sedangkan proyek tidak ada kejelasan sama sekali mengenai kapan pembangunan dapat diterima oleh para pembeli, sehingga hal tersebut tentunya sangat menentukan nasib pembeli mengenai haknya dalam mendapatkan sesuatu yang sesuai dengan apa yang sudah dibuat dalam perjanjian secara tertulis dengan bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat sepihak dan secara baku oleh pengembang yang seringkali pembeli tak dilibatkan dan hanya terima bersih untuk ditandatangani, sehingga pembeli berada di posisi lemah. Tentunya jika hendak membeli sebuah barang yakni properti, para calon pembeli apartemen tersebut, wajib sekali untuk melihat kelengkapan berkas-berkas serta perjanjian yang dibuat para pengembang.¹⁰

Dalam hal ini, kegiatan pemasaran yang dilakukan oleh pengembang proyek Meikarta diduga melanggar ketentuan yang terdapat pada Pasal 42 ayat(2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi¹¹:

“Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: a. Kepastian peruntukkan ruang; b. Kepastian hak atas tanah; c. Kepastian status penguasaan rumah susun; d. Perizinan pembangunan rumah susun; e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.”

Selanjutnya, sebagaimana terdapat pada Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdapat pengaturan yang pada pokoknya ialah proses jual beli sebelum pembangunan rumah susun selesai yang dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang harus memenuhi salah satu persyaratan terkait kepastian atas keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Adapun

¹⁰ Sjahan, *Op. Cit.*, hlm.35

¹¹ Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

pengaturan dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, berbunyi¹²:

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan 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 lain yang diperjanjikan

berdasarkan pengaturan tersebut, dapat dilihat bahwa pembangunan apartemen mega proyek Meikarta telah melanggar poin yang seharusnya dimiliki oleh pengembang sebelum melakukan pemasaran, antara lain perizinan pembangunan rumah susun dan ketersediaan bangunan sebesar 20% (dua puluh persen). Selain itu, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) pun memberikan pernyataan secara tegas bagi konsumen untuk memnunda pembelian apartemen Meikarta, karena belum adanya kepastian hukum mengenai proyek pembangunan.¹³ Hal ini didasarkan pada posiso konsumen dimana yang sangat rentan dan lemah untuk dirugikan karena tidak adanya jaminan atas kepastian bangunan tersebut. Dalam arti, posisi konsumen sangat rentan dirugikan karena konsumen melakukan pembelian unit apartemen Meikarta yang objeknya belum ada dan pembangunannya belum memenuhi kriteria persyaratan administratif sesuai undang-undang yang berlaku. Bahkan, dalam ketentuan yang dituangkan di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang diberikan kepada konsumen. Adapun perjanjian baku merupakan bentuk perjanjian yang paling banyak digunakan apabila salah satu pihak sering berhadapan dengan pihak lain

¹² Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹³ Pernyataan Pers: Ylki Minta Konsumen Tunda Pembelian Apartemen Kota Meikarta, diakses dari <http://ylki.or.id/2017/08/pernyataan-pers-ylki-minta-konsumen-tunda-pembelian-apartemen-kota-meikarta/>, pada tanggal 30 Juni 2022, pukul 02.00 WIB.

dalam jumlah yang sama dan memiliki kepentingan yang sama.¹⁴ Adapun perjanjian baku tersebut berupa formulir yang telah dibakukan oleh produsen tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki oleh konsumen.¹⁵ Di dalam salah satu pasalnya yang berada dalam segala gambar denah unit (*floor plan*) dapat berubah dari rancangan awal dalam perjanjian atas pertimbangan pengembang tanpa perlu persetujuan konsumen yang memesan.

Berdasarkan penjabaran terkait permasalahan yang menyangkut pembangunan dan penjualan apartemen Meikarta, sehingga terdapat beberapa potensi masalah yang dapat menimbulkan kerugian kepada konsumen yaitu pada saat pra-beli dan pembelian. Pada saat pra-beli dilakukan, pihak Meikarta telah mempublikasikan harga apartemen pada media cetak dan elektronik seperti yang tercantum pada koran Kompas edisi 16 Agustus 2017 yang di dalamnya tercantum biaya apartemen, denah, spesifikasi unit atau barang hingga pihak marketing apartemen Meikarta. Dari publikasi yang tertera pada tanggal 16 Agustus 2017, konsumen yang berminat untuk memesan unit apartemen melalui pihak marketing akan diarahkan untuk membayar uang muka sebagaimana tertera sebesar 2 juta rupiah. Adapun pembayaran *booking fee* dilakukan paling lambat sebelum tanggal 17 Agustus 2017 yang lalu, agar pihak konsumen memperoleh potongan sebesar 42% (empat puluh dua persen) dengan iming-iming janji berupa dapat dikembalikan secara penuh. Namun, dalam fakta yang ada saat pemilihan unit yang ditetapkan pada tanggal 18 Agustus 2017, harga yang tertera di koran berbeda jauh dengan harga yang disepakati di awal yang pada saat itu di patok dengan harga 280 juta rupiah, namun pada pemilihan unit yang ditetapkan sebesar 600 juta rupiah. Sehingga konsumen yang tidak setuju dengan harga tersebut, membatalkan minatnya untuk membeli apartemen Meikarta tersebut. Namun saat hendak meminta pembatalan unit dan

¹⁴ Ahmad Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta: rajawali Press, 2013, hlm. 34

¹⁵ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012, hlm. 168

pengembalian uang muka, pihak Meikarta mempersulit keadaan di mana konsumen harus menunggu 30 hari serta uang muka (*booking fee*) tersebut dicairkan sebagaimana pada waktu yang diperjanjikan bahwa pengembalian uang *booking fee* harus dilakukan sebelum tanggal 17 Agustus 2017. Adapun ketentuan mengenai syarat-syarat pengembalian tersebut tidak tertera dalam berbagai klausul perjanjian. Potensi masalah kedua yang terjadi ketika waktu pembelian. Pada dasarnya, pembangunan apartemen Meikarta belum dilakukan pembebasan lahan serta belum diterbitkannya izin pembangunan apartemen Meikarta dan belum memenuhi syarat yang ditetapkan di dalam undang-undang. Dalam hal ini, artinya masih ada potensi bahwa pembangunan apartemen Meikarta gagal untuk dilaksanakan apabila pembangunan apartemen dilaksanakan tetapi tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

Dalam kasus di atas, jika dibandingkan dengan kasus apartemen Antasari 45 memiliki kesamaan pokok permasalahan yakni mengenai peruntukan lahan serta izin dari bangunan tersebut yang dimana kasus apartemen ini melibatkan Prospek Duta Sukses (PDS). Para pembeli Apartemen 45 Antasari yang menuntut pengembang PT Prospek Duta Sukses (PDS) untuk mengembalikan uang pembelian Apartemen 45 Antasari sekitar 164 miliar rupiah yang telah mereka bayar sebelumnya. Sampai dengan tahun ini di tahun 2022, apartemen yang berlokasi di Jl. Pangeran Antasari No. 45, Cilandak, Jakarta Selatan ini hanya berbentuk 5 lantai basement, menjadikan potensi total kerugian yang dialami seluruh konsumen mencapai 591,9 miliar rupiah.¹⁶

Dalam kasus yang dialami, terdapat sejumlah kejanggalan dalam transaksi jual-beli Apartemen 45 Antasari oleh para pihak pembeli. Kejanggalan itu yakni pada 2014 saat pemasaran, pengembang PT. PDS menjual Apartemen 45 Antasari yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sama halnya seperti izin bangunan rumah susun Meikarta. Hal tersebut terbukti

¹⁶*Pembeli Apartemen Antasari 45 Gugat Developer terdapat dalam*
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20220122/47/1492046/pembeli-apartemen-antasari-45-gugat-pengembang-begini-ceritanya> diakses pada tanggal 10 Juni 2022 Pukul 13.50 WIB

bahwa Pengembang Apartemen 45 Antasari (PT PDS) tidak bisa menunjukkan bukti mampu menyelesaikan pembangunan. Sampai saat ini, PT PDS tidak bisa menunjukkan dokumen finansial seperti *bank guarantee*, uang suntikan modal, dan bukti lainnya yang bisa membuktikan kemampuan mereka dalam menyelesaikan proyek Apartemen 45 Antasari.¹⁷

Tentu hal ini sangatlah merugikan konsumen (pembeli) dan hak-hak konsumen pun yang tertuang dalam Pasal 4 ayat 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang di mana konsumen atau pembeli berhak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya juga terabaikan karena tidak adanya tanggungjawab dari pihak pengembang terhadap konsumen yang telah membayar uang dimuka terlebih dahulu.¹⁸

Oleh karena itu, pentingnya akan perlindungan hukum terhadap hak - hak konsumen (pembeli) mengenai barang yang sudah mereka beli yang seharusnya menjadi hak dan atau milik mereka apabila pengembang (*developer*) lalai menjalankan kewajibannya dalam perjanjian jual beli dengan sistem inden (*Pre Project Selling*).¹⁹ Berdasarkan kasus diatas, maka dalam skripsi ini penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli (konsumen) dalam kasus diatas dengan mengambil judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK KONSUMEN ATAS PEMBELIAN UNIT APARTEMEN YANG TIDAK MEMILIKI IZIN”**

1.2 Identifikasi Masalah

Adapun sebuah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau disebut dengan “PPJB” yang dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah dan bangunan

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ Pasal 4 ayat 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

¹⁹ *Ibid*

apabila telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian dan dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini, Notaris merupakan alat bukti yang sah, terkuat dan bahkan terpenuh serta mengikat antara para pihak. Namun karena adanya perjanjian yang tidak begitu jelas dan merugikan para konsumen atas barang yang diperjanjikan tidak sesuai dalam perjanjian membuat terjadinya ingkar janji oleh pihak pelaku usaha karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya. Hal ini terdapat pada pihak Lippo Group Meikarta yang karena izin dari bangunan tersebut tidak dikantongi yang membuat konsumen (pembeli) yang telah membayar uang muka atas unit hunian tersebut merasa dirugikan dan tidak adanya pengalihan ganti rugi yang sebagaimana harus diberikan kepada konsumen menjadi hilangnya hak dari konsumen tersebut. Dalam kasus ini juga turut adanya peran dari pemerintah, yang di mana terdapat pada Pasal 29 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang mengatakan bahwa Pemerintah turut bertanggung jawab atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pelaku usaha serta dilaksanakannya kewajiban konsumen dan pelaku usaha. Tanpa adanya bantuan pengawasan dari Pemerintah mengenai hak hak korban kasus Meikarta ini, mengakibatkan gugurnya hak yang bisa diperoleh pihak konsumen dalam pembelian hunian apartemen di Kawasan Meikarta tersebut. Melihat kejadian tersebut, penulis mencoba untuk mencari penyelesaian hukum atas permasalahan tersebut dan bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak konsumen dalam pembelian unit apartemen yang tidak memiliki izin tersebut serta memberikan upaya-upaya yang diperoleh pihak konsumen untuk memenuhi hak-hak konsumen menurut Pasal 4 UUPK.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang sudah dijabarkan, maka penulis akan merumuskan masalah guna menemukan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pihak Pengembang dengan Pembeli dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara *Pre Project Selling*?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen terkait ganti kerugian atas pembelian unit apartemen yang tidak memiliki izin menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun sebelumnya, maka penelitian ini mempunyai tujuan yaitu :

- a. Untuk mengetahui keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara pihak pengembang dengan pembeli dalam penjualan satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling*
- b. Untuk mengetahui pembayaran atau pemenuhan ganti kerugian terhadap konsumen yang sudah membayar sejumlah uang untuk membeli unit apartemen yang tidak memiliki izin

1.4.2 Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan pengetahuan terhadap masyarakat awam bagaimana perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen atas pembelian unit apartemen yang tidak memiliki izin menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

- b. Manfaat Praktis

Penulisan ini diharapkan memberikan pengetahuan kepada pihak-pihak terkait agar dapat memperhatikan perlindungan hukum bagi konsumen terkait tidak

adanya suatu perizinan suatu bangunan hunian serta hak-hak konsumen yang didapat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

1.5 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

1.5.1 Kerangka Teoritis

Penelitian ini menggunakan teori:

- a. Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan adanya segala upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan dalam rangka kepentingan tersebut. Perlindungan hukum yang didapatkan oleh konsumen bertujuan untuk melindungi kepentingan serta hak hak konsumen, agar konsumen terhindar dari kerugian yang ditimbulkan dari adanya jual-beli antar konsumen dan pelaku usaha. Hukum perlindungan konsumen memuat asas-asas yang bersifat mengatur, dan juga bersifat melindungi konsumen.²⁰
- b. Teori Ganti Kerugian, Ganti kerugian adalah bagian dari pembahasan hukum perdata yang karenanya patut terlebih dahulu didefinisikan. Hukum Perdata merupakan peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antar orang yang satu dengan orang yang lainnya. Dalam pengertian di atas terdapat beberapa unsur antara lain unsur peraturan hukum, yang dimaksud dengan peraturan hukum adalah rangkaian ketentuan mengenai ketertiban dan berbentuk tertulis dan tidak tertulis dan mempunyai sanksi yang tegas. Unsur selanjutnya adalah unsur hubungan hukum, yang dimaksud dengan hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum hubungan yang diatur oleh hukum itu adalah hak dan kewajiban orang perorang, sedangkan unsur yang terakhir adalah unsur orang, yang dimaksud dengan orang adalah subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, pendukung hak dan kewajiban itu dapat berupa manusia pribadi ataupun badan hukum.²¹

²⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal 53

²¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, (Cetakan Pertama)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990, hlm. 1-2

Adapun ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum. Dalam hal ini, ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.²²

Teori ganti rugi sangatlah diperlukan dalam pemenuhan perlindungan konsumen, pembelian unit bangunan tanpa izin dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen karena barang yang di perjanjikan tidak sesuai dengan isi dari perjanjian yang ada sehingga hal ini menyebabkan kerugian pada konsumen tersebut.

1.5.2 Kerangka Konseptual

Supaya lebih jelas terarahnya penulisan ini, maka penulis memberikan suatu gambaran kerangka konseptual untuk merumuskan makna diantaranya:

- a. Perlindungan Hukum Menurut Satjipto Rahardjo mengenai pendapatnya tentang perlindungan hukum, bahwa: ²³

“Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”

- b. Perjanjian Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan peristiwa dimana seorang kepada yang lain berjanji atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Dalam peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih tersebut yang dinamakan dengan Perikatan. Perjanjian itu menerbitkan

²² M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan Pertama*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979). hlm. 11.

²³ Satjipto Rahardjo. *Op.Cit.*, hlm 53

berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²⁴

- c. Rumah Susun (Apartemen), 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.²⁵

d. Penjualan dan Kepemilikan Rumah Susun

Adapun sistem penjualan dalam rumah susun dapat menjual satuan rumah susun (SRS) kepada masyarakat melalui dua cara yaitu :

- 1) Penjualan satuan rumah susun (SRS) melalui pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
- 2) Penjualan satuan rumah susun (SRS) melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Dalam sistem kepemilikan rumah susun menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa pengertian Sertifikat Hak Milik atau yang biasa kita sebut dengan SHM atas satuan rumah susun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai atas tanah negara, dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan.²⁶

- e. Wanprestasi Serta Perbuatan Melawan Hukum, Pengertian wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdata yang di mana si debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu yang berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang

²⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 1-2

²⁵ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

²⁶ Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

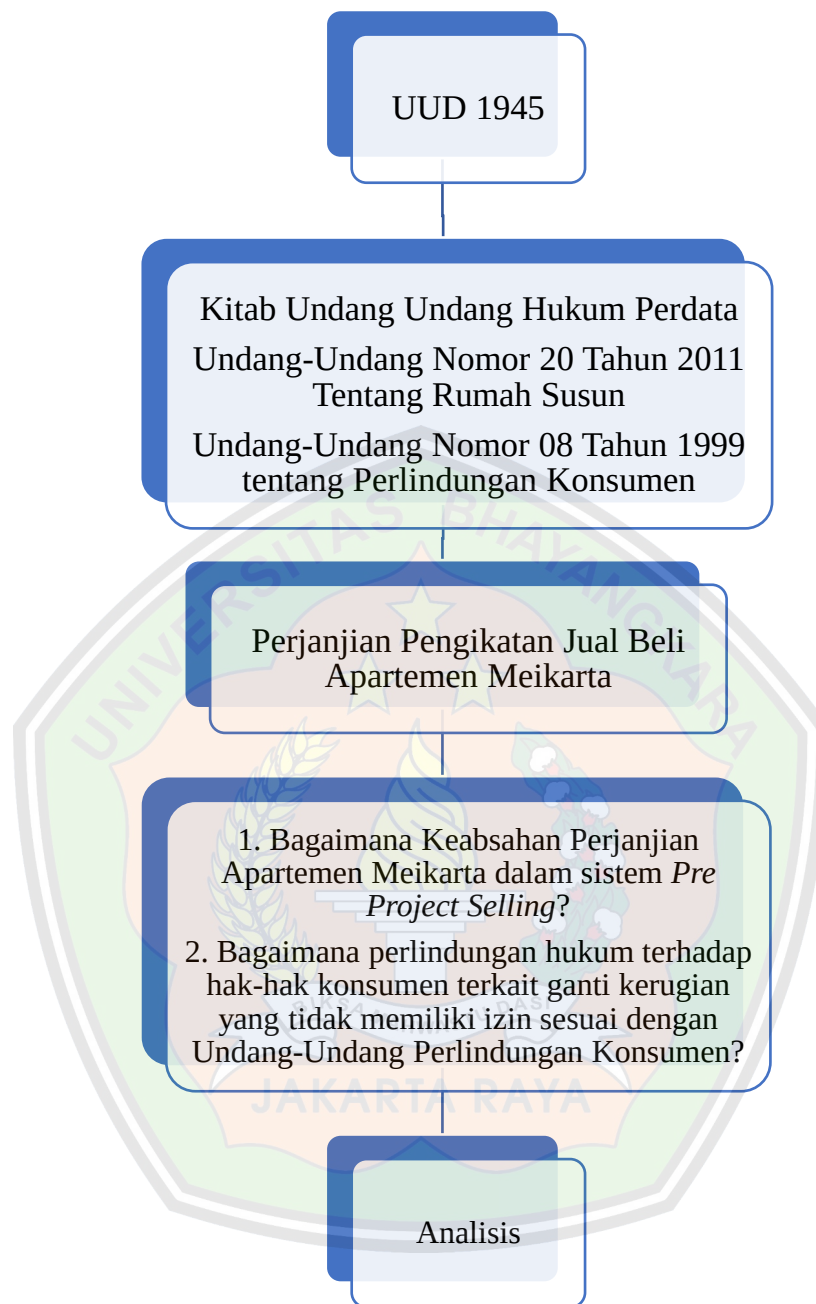
ditentukan.²⁷ Sedangkan dalam tindakan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertuang pada Pasal 1365 KUHPerdota ialah perbuatan yang dimana pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi kepada yang membawa kerugian kepada pihak lain tersebut.²⁸



1.5.3 Kerangka Pemikiran

²⁷ Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁸ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



1.6 Sistematika Penulisan

Adapun Sistematika Penulisan ini, sistem penulisan terdiri atas 5 (lima) bab yang berdasarkan buku pedoman penulisan skripsi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, yang dimana masing-masing pembahasannya,

penulis menguraikan secara singkat dan memiliki keterkaitan antara satu akan yang lainnya, yakni meliputi :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, berisi bahasan mengenai latar belakang masalah, identifikasi dan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual dan kerangka pemikiran, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, akan membahas mengenai tinjauan pustaka mengenai teori-teori tentang perlindungan konsumen yang digunakan dalam penelitian ini untuk mengaitkan hasil dan tinjauan pustaka yang diperoleh dari sumber-sumber berkaitan dengan perlindungan hukum bagi konsumen.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan hasil penelitian yang terkait dengan metode penelitian hukum dalam menjabarkan dan mencari informasi mengenai rumusan masalah.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis membahas dan menganalisis tentang analisa rumusan masalah dan analisis tentang hasil penelitian tentang bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan perlindungan hukum terhadap hak – hak konsumen terkait ganti kerugian atas pembelian unit apartemen yang tidak memiliki izin.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini, penulis akan menarik kesimpulan dan memberi saran yang berhubungan dengan penelitian yang telah penulis lakukan yang terkait dengan rumusan masalah.