

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Setiap orang berhak mempunyai tempat tinggal sebagaimana dituangkan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Implementasi penerapan Pasal 28H ayat (1) UUD Tahun 1945 dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun).<sup>1</sup>

Kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan adalah kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau sering disebut kebutuhan papan. Sudah sewajarnya jika setiap manusia mempunyai tempat tinggal yang layak sehingga dapat merasakan kenyamanan dalam menjalani hidup. Pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal di kota selama ini dilakukan melalui pembangunan perumahan secara horizontal. Cara pemenuhan kebutuhan ini tidak dapat dilakukan secara terus menerus disebabkan oleh persediaan tanah di perkotaan yang terbatas. Solusi pemenuhan akan kebutuhan tersebut dapat ditempuh melalui pembangunan rumah susun.<sup>2</sup>

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terutama di perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008, hlm. 30.

<sup>2</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun*, Malang: Bayumedia Publish, 2004, hlm. 23.

kumuh.<sup>3</sup> Pembangunan rumah susun di atas sebidang tanah secara optimal dapat digunakan untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang. Melalui pembangunan rumah susun optimasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal.<sup>4</sup>

Istilah apartemen dalam bahasa Belanda disebut *appartement* atau *apartement*. Dalam bahasa Indonesia, diartikan bagian dari tempat kediaman/tinggal berupa kamar, ruang/bilik, yang disebut *kamer* atau *verrtrek* oleh bangsa Belanda. Dalam bahasa Belanda istilah apartemen disebut *appartements recht*, yang bisa diartikan ganda yaitu hukum apartemen maupun hak atas apartemen.<sup>5</sup> Dalam praktik dikenal adanya:

1. Rumah susun sederhana yang pada umumnya dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Rumah susun menengah (apartemen) biasanya dijual atau disewakan oleh pengembang swasta (developer) atau Perumnas kepada masyarakat konsumen menengah ke bawah; dan
3. Rumah susun mewah (kondominium) oleh pengembang swasta biasanya dijual kepada masyarakat menengah ke atas dan kepada orang asing.<sup>6</sup>

Berdasarkan hal tersebut apartemen termasuk dalam kategori rumah susun menengah, sehingga pada umumnya rumah susun disebut juga dengan apartemen. Kepemilikan apartemen pada umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara penjual/pengembang sebagai pelaku usaha dengan pembeli sebagai konsumen. Pihak pengembang sebagai pelaku usaha menjual hanya dengan menunjukkan maket/gambar/denah unit apartemen, belum ada tanda-tanda fisik penyiapan lahan dan aktivitas pembangunan dilokasi, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya di mana, dengan kondisi tersebut seharusnya tentu saja transaksi

---

<sup>3</sup>Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007, hlm. 2.

<sup>4</sup>A Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, Jakarta: Puncak Karma, 1995, hlm. 190.

<sup>5</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 275.

<sup>6</sup>Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 4.

secara jual beli tidak mungkin dilakukan. Akta Jual Beli (AJB) pada umumnya dilakukan apabila apartemen telah selesai dibangun atau paling tidak tinggal memasuki masa penyelesaian akhir (*finishing*). Cara mengatasi hal tersebut, maka dibuatkanlah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau biasa disebut juga dengan perjanjian pendahuluan.<sup>7</sup>

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

Informasi yang dimaksud di atas, merupakan hak konsumen sebagai pembeli apartemen yang diatur dalam Pasal 4 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen) yaitu hak konsumen adalah hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Hak konsumen ini merupakan kewajiban pelaku usaha sebagai pengembang apartemen sebagaimana diatur dalam Pasal 8 huruf b UU Perlindungan Konsumen yaitu kewajiban pelaku usaha adalah memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.<sup>8</sup>

Dalam kegiatan jual beli apartemen biasanya dilakukan melalui perjanjian Pemesanan yaitu perjanjian di bawah tangan yang lahir pada praktik transaksi jual beli satuan rumah susun, khususnya untuk rumah susun komersial yang dibangun pengembang. Dilanjutkan dengan melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dibuat di hadapan Notaris yang kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB). Dalam suatu perjanjian jual beli, ada kemungkinan terjadinya hal-hal

---

<sup>7</sup>Firas Sofiani Falihah, "Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Green Pramuka City di Jakarta (Studi Kasus Jual-Beli Apartemen)," *Diponegoro Law Journal*, Vol.6/No.1/2017, hlm. 15.

<sup>8</sup>Happy Susanto. *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Jakarta: Visimedia, 2008, hlm. 28.

yang tidak sesuai dengan asas dan syarat perjanjian sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian jual beli seperti sengketa aktualisasi luas bangunan apartemen antara Pengembang Apartemen dengan Pembeli Apartemen terkait aktualisasi luas apartemen yang ditawarkan dan disepakati pada saat pembuatan PPJB berbeda dengan luas apartemen pada pembuatan AJB dan disertifikat kepemilikan apartemen.

Fakta hukum terkait permasalahan hukum mengenai penggunaan luas *semi gross* dan sengketa aktualisasi hukum atas luas bangunan pada apartemen berdasarkan Putusan Pengadilan, sebagai berikut:

#### **1. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel**

Para Pihak Penggugat I-VII merupakan pihak pembeli apartemen The Bellezza Permata Hijau milik Tergugat. Para Penggugat membeli unit apartemen dimulai dari Surat Pemesanan, PPJB dan AJB dengan luas *semi gross* 64,6 m<sup>2</sup> (enam puluh empat koma enam meter persegi). Setelah Para Penggugat menerima sertifikat unit apartemen The Bellezza Permata Hijau, ternyata luas unit apartemen yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas 55,4 m<sup>2</sup> (lima puluh lima koma empat meter persegi). Terhadap hal ini, Para Pihak Penggugat I-VII mengajukan gugatan wanprestasi dan ganti kerugian ke Pengadilan Jakarta Selatan. Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan bahwa Tergugat terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dan mengganti kerugian secara tunai.

#### **2. Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr**

Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun yang dikenal dengan nama Bogor Vallley Condotel. Tergugat secara sepihak melakukan perubahan luas apartemen yang semula 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi) menjadi 52 m<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi), sehingga terdapat penambahan luas bangunan apartemen seluas 7 m<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan penambahan pembayaran serta apabila tidak bersedia maka Tergugat akan membatalkan perjanjian pemesanan Unit Satuan Rumah Susun. Selanjutnya diketahui berdasarkan sertifikat Nomor S499 dan Surat PBB Nomor 32.71.060.003.029-

0498.0, luas unit yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat ternyata hanya seluas 42.96 M<sup>2</sup> (empat puluh dua koma sembilan puluh enam meter persegi). Terhadap hal ini, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi dan ganti kerugian ke Pengadilan Bogor. Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

### 3. Kasus Kondotel The Eden Kuta

Dalam kasus ini terdakwa Stepanus Setyabudi bekerjasama dengan Free Line Property untuk menyebarkan brosur, memberikan penjelasan terkait dengan fasilitas, lokasi, keuntungan, dan harga serta pemilihan unit kepada customer terkait dengan kondotel The Eden Kuta. Kemudian, Julia Wira Jani yang bekerja pada bagian pemasaran Free Line Property, ditugaskan Free Line Property untuk melakukan pemasaran melalui pameran properti dibulan April 2010 di Galaxy Mall, terletak di Jalan Dharmahusada No. 35-37, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya. Julia Wira Jani kemudian menyerahkan brosur tersebut kepada Suryandaru, Tommy Sugianto, Anto Yoga dan Herri. Isi dari brosur tertulis:

Jumlah unit : 268 unit terdiri dari :

- Deluxe Studio – 30 m<sup>2</sup> : 234 unit
- Executive Studio – 45 m<sup>2</sup> : 5 unit
- Suite Room – 60 m<sup>2</sup> : 29 unit

Setelah Suryandaru, Tommy Sugianto, Lie Anto Yoga dan Herri melihat brosur tersebut, mereka tertarik untuk membeli unit kondotel The Eden Kuta dengan tipe Deluxe Studio. Namun saat empat orang ini telah membeli unit kondotel The Eden Kuta dan kondotel The Eden Kuta telah terbangun, kemudian dilakukan pengukuran ulang terhadap unit deluxe studio milik Suryandaru oleh petugas pengukuran BPN Kabupaten Badung, didapati luas bangunan adalah 26,06 M<sup>2</sup>, tidak sesuai dengan jumlah seperti yang tertera pada brosur yaitu seluas 30 M<sup>2</sup>.

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, menurut penulis bahwa informasi menjadi penunjang untuk mengambil keputusan. Jika informasi yang diterima tidak lengkap atau salah maka akan merugikan konsumen. Maka perlu adanya upaya perlindungan hukum terutama bagi pembeli apartemen sebagai

konsumen. Dalam UU Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>9</sup>

Berdasarkan hal tersebut, peneliti tertarik melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PEMBELI APARTEMEN YANG DIRUGIKAN ATAS AKTUALISASI LUAS UNIT APARTEMEN”**.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan selain undang-undang. Jadi yang menjadi kaitan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian menurut KUHPer Buku III bab kedua bagian kesatu Pasal 1313 yaitu suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>10</sup>

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan permasalahan manusia di seluruh dunia, terutama di bidang properti pada masa ini berkembang sangat pesat. Apartemen adalah rumah susun yang dibangun oleh perusahaan pemerintah ataupun swasta yang diperjualbelikan kepada masyarakat dengan harga terjangkau untuk kalangan menengah. Dengan harga terjangkau sehingga tidak banyak konsumen yang dirugikan oleh oknum penjual yang curang dan melanggar aturan hukum.

Kepastian hukum dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen dari perbuatan atau tindakan semena mena pelaku usaha terhadap konsumennya agar para konsumen dapat lebih bebas dan lebih nyaman memilih suatu produk yang nantinya akan dikonsumsi atau digunakan oleh dirinya sendiri karena sudah adanya kepastian hukum dalam memilih suatu barang dan membuat mereka lebih nyaman karena jika suatu ketika terjadinya sengketa dengan pelaku usaha, maka Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen inilah

---

<sup>9</sup>H. Toto Tahir, *Kemungkinan Gugatan Action Dalam Upaya Perlindungan Hukum Pada Era Perdagangan Bebas, Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 8.

<sup>10</sup>Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 3.

yang digunakan untuk menjadi dasar para konsumen dalam mempertahankan haknya.

### **1.3. Rumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, ada beberapa masalah yang akan diteliti yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen pembeli apartemen yang dirugikan akibat aktualisasi luas unit apartemen yang berbeda?
2. Bagaimana keabsahaan jual beli apartemen yang dilakukan pelaku usaha dan konsumen terkait adanya aktualisasi luas unit apartemen yang berbeda?

### **1.4. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam skripsi ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi konsumen pembeli apartemen yang dirugikan akibat aktualisasi luas unit apartemen yang berbeda.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahaan jual beli apartemen yang dilakukan pelaku usaha dan konsumen terkait adanya aktualisasi luas unit apartemen yang berbeda.

### **1.5. Kerangka Teoretis**

#### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum merupakan suatu hukum yang melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasaan dan kedalamannya.<sup>11</sup>

Tumbuhnya kesadaran negara untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen yang berada dalam posisi tawar yang lemah, dimulai dengan memikirkan berbagai kebijakan. Di masyarakat Eropa

---

<sup>11</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya, 2006, hlm. 27.

misalnya, kecurangan produsen terhadap konsumen seperti bentuk kontrak standar, ketentuan perkreditan, dan penjualan yang bersifat memaksa, perlindungan hukum terhadap konsumen yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi produk cacat, kasus iklan yang menyesatkan, serta masalah jaminan setelah pembelian produk (*after sales service*).<sup>12</sup>

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum hakikatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum.

Penerapan teori kepastian hukum dalam penelitian ini untuk menjawab dan menganalisis mengenai pemasaran apartemen dengan mencantumkan luas bangunan *semi gross* merugikan konsumen. Dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka diharapkan akan dapat memberikan pengaruh positif terhadap pelaku usaha dan konsumen sekaligus. Bahwa perlindungan konsumen sebenarnya tidak hanya bermanfaat bagi kepentingan konsumen, tetapi juga bagi kepentingan pelaku usaha.<sup>13</sup> Selain itu, diharapkan mampu menjadi sarana untuk memberikan perlindungan hukum di segala bidang termasuk juga dalam kaitannya dengan jual beli rumah susun.

Disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah “Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada

---

<sup>12</sup>Abdul Halim Barkatullah, *Hak-Hak Konsumen*, Bandung: Nusa Media, 2010, hlm. 24.

<sup>13</sup>Endang Sri Wahyuni, *Aspek Hukum Sertifikat dan Keterikatannya dengan Perlindungan Konsumen*, Bandung: Citra Aditya, 2003, hlm. 87.

konsumen”.<sup>14</sup> Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan pengertian konsumen sebagai berikut: “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.<sup>15</sup>

Penerapan teori perlindungan hukum dalam penelitian ini ditujukan kepada pembeli unit apartemen merupakan konsumen, di mana haknya sebagai pembeli unit apartemen diatur dalam Pasal 4 UUPK dapat dinikmati dan dimiliki. Terkait telah terjadi jual beli unit apartemen dan pihak pembeli unit apartemen dirugikan haknya, maka perlindungan hukum yang diberikan yaitu melakukan upaya gugatan ganti kerugian melalui Pengadilan Negeri.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktik banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum. Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir)

---

<sup>14</sup>Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka 1.

<sup>15</sup>*Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Penerapan teori kepastian hukum dalam penelitian ini untuk menjawab dan menganalisis mengenai perjanjian pendahuluan jual beli apartemen yang awalnya dipasarkan dengan luas bangunan yang berbeda dengan tertera dalam sertifikat atas apartemen. Perjanjian pendahuluan jual beli apartemen merupakan suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dalam jual beli apartemen. Perjanjian tersebut harus sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam perjanjian jual beli terdapat hak kewajiban dari masing-masing pihak, di mana kewajiban dari pihak pembeli adalah merupakan hak bagi pihak penjual dan sebaliknya kewajiban dari pihak penjual adalah merupakan hak bagi pihak pembeli.

Perjanjian jual beli apartemen merupakan sesuatu perjanjian dengan mana penjual, yaitu pengembang mengikat dirinya untuk menyerahkan hak atas apartemen yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual atau pengembang sesuai dengan harga yang telah disetujui. Dalam perjanjian jual beli apartemen juga terdapat hak yang dapat dimiliki oleh pembeli. Hak apartemen yaitu sebagian dalam barang-barang yang bertalian dengan pemisahan itu, bahwa wewenang itu meliputi penggunaan/pemakaian khusus atas bagian-bagian tertentu dari bangunan itu yang menurut pengaturan (rencana) pembangunannya diperuntukkan demikian atau akan dipergunakan terpisah sama sekali.<sup>16</sup>

Dikarenakan objek perjanjian jual beli ini yaitu apartemen, pihak pengembang harus memberikan informasi yang jelas dan transparan mengenai isi dari perjanjian jual beli tersebut kepada pembeli agar

---

<sup>16</sup>Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 276.

pelaksanaan jual beli tersebut memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Penerapan teori kepastian hukum dalam penelitian ini, terkait jual beli yang dilakukan melalui PPJB dan AJB dilanjutkan dengan menerima Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun telah memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli unit apartemen. Akan tetapi, praktiknya setelah mendapatkan Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terdapat perbedaan aktualisasi luas unit apartemen sebagaimana dijanjikan dalam PPJB dengan Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Pihak yang dirugikan akibat jual beli unit apartemen tersebut dapat mencari kepastian hukum melalui Pengadilan Negeri.

#### 1.6. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini, penulis mencoba mendefinisikan hal-hal penting terkait penulisan skripsi ini, adalah sebagai berikut:

1. Apartemen adalah kamar atau beberapa kamar yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu.<sup>17</sup>
2. Strata Title adalah hak milik atas satuan rumah susun (sarusun).<sup>18</sup>
3. Aktualisasi adalah sebuah bentuk akan keinginan di mana dimiliki oleh seseorang untuk dapat menggunakan segala macam bentuk dari kemampuan dirinya untuk mencapai sebuah bentuk hal yang di mana ingin mereka lakukan.<sup>19</sup>
4. Unit bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat.<sup>20</sup>
5. Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu

---

<sup>17</sup>W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1991, hlm. 443.

<sup>18</sup>Eman Ramelan, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: LaksBang Grafika, 2013, hlm. 13.

<sup>19</sup>Asmadi, *Konsep dan Aplikasi Dasar Kebutuhan Klien*, Jakarta: Salemba Medika, 2003, hlm. 15.

<sup>20</sup>Ervianto Wulfram, *Manajemen Proyek Konstruksi*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2015, hlm. 12.

menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan dan disepakati.<sup>21</sup>

6. Pengikatan Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian yang timbul akibat adanya jual beli rumah yang masih dalam tahap perencanaan pembangunan, sehingga timbul perjanjian jual beli pendahuluan.<sup>22</sup>
7. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>23</sup>
8. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>24</sup>
9. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup>Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak (Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung: Mandar Maju, 2016, hlm. 28.

<sup>22</sup>Effendi Perangin-Angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 1997, hlm. 8.

<sup>23</sup>Kurniawan, *Hukum Perlindungan Konsumen, Problematika Kedudukan dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*, Malang: UB Press, 2011, hlm. 18.

<sup>24</sup>Helga Drumond, *Perilaku Konsumen*, Jakarta: Salemba Empat, 2009, hlm. 29.

<sup>25</sup>Mustafa Kamal Rokan, *Hukum Persaingan Usaha (Teori dan Praktiknya di Indonesia)*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010, hlm. 32.

### 1.7. Kerangka Pemikiran



## **1.8. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan skripsi ini, sistem penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab yang membahas tentang:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini membahas mengenai Latar Belakang Masalah, Identifikasi dan Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran, serta Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini membahas mengenai Perjanjian Pada Umumnya, Rumah Susun, Akta dan Jual Beli Apartemen Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini membahas mengenai jenis penelitian, metode pendekatan, sumber bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, dan metode analisis bahan hukum.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini membahas hasil penelitian mengenai Perlindungan Hukum bagi Konsumen Pembeli Apartemen yang Dirugikan Akibat Aktualisasi Luas Unit Apartemen yang Berbeda dan Keabsahaan Jual Beli Apartemen yang Dilakukan Pelaku Usaha dan Konsumen Terkait Adanya Aktualisasi Luas Unit Apartemen yang Berbeda.

### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran dalam penulisan skripsi ini.