

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang ekonominya sedang berkembang. Setiap keputusan yang dilakukan adalah untuk meningkatkan perekonomian negara dan kemakmuran rakyatnya. Salah satu yang menjadi pendorong bagi perekonomian di Indonesia adalah di sektor properti. Sektor ini sama strategisnya dengan sektor-sektor lain, seperti pertanian, industri, perdagangan dan jasa. Properti merupakan sektor yang menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan sektor ini juga mempunyai dampak besar untuk menarik dan mendorong perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya.

Perkembangan dunia di sektor properti saat ini sedang berkembang sangat pesat, setelah lewatnya krisis ekonomi pada pertengahan tahun 1997-1998. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi, sektor properti juga ikut berkembang. Perekonomian negara yang baik salah satunya adalah karena konsumen yang mempunyai kemampuan dan kemauan untuk memperoleh tempat tinggal yang lebih baik, karena pembangunan perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam meningkatkan mutu lingkungan hidup, serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan kesejahteraan rakyat.¹

Penetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-Garis besar Haluan Negara sebagai sasaran PELITA, dengan memasukan sektor

¹Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, cet 1, (Depok: Badan Penerbit fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal.175

perumahan dan pemukiman kedalamnya, secara khusus pemerintah sangat memperhatikan kebutuhan tersebut “Pembangunan disektor perumahan dan penukiman merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan rakyat akan tempat tinggal yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tentram dan sejahtera”

Permintaan segala jenis rumah, apartemen, tanah bertambah, akan tetapi jumlah lahan semakin terbatas, terutama di area perkotaan yang menyebabkan semakin sulit untuk mendapatkan tempat tinggal. Terbatasnya lahan di daerah perkotaan membuat bidang perumahan beralih ke apartemen-apartemen, kondominium dan kondominium hotel pada lokasi – lokasi baru. Pembangunan apartemen-apartemen merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus bertambah, karena pembangunan ini dapat mengurangi penggunaan tanah, yang membuat kota menjadi lebih lega dan rapih.² Tersedia apartemen-apartemen yang variatif dan memenuhi kebutuhan rakyat tentu berdampak positif karena semakin banyaknya apartemen yang dibangun maka semakin banyak juga masyarakat yang dapat memiliki tempat tinggal.

Kepemilikan apartemen atau perumahan terjadi karena adanya transaksi jual beli antara penjual/pengembang/*developer* dengan pembeli/konsumen. Seiring berjalannya waktu dan dengan pesatnya jumlah apartemen-apartemen bertambah, para pelaku usaha menyadari dan ingin mengikuti perkembangan tersebut, maka lahir teknik jual beli dengan teknik *pre project selling* untuk mempercepat penjualan setiap unit apartemen dengan memasarkan apartemen/perumahan meski yang sedang

² Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, edisi 2, (Depok: Badan Penerbit fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal.2.

dibangun ataupun yang belum dibangun. Pelaku usaha yang menggunakan teknik *pre project selling* ini menjual produknya dengan hanya menunjukkan brosur/maket/gambar/denah apartemen, meski belum ada tanda-tanda fisik penyiapan lahan dan aktivitas pembangunan dilokasi.

Sebelum melaksanakan transaksi jual beli tersebut konsumen selalu bertumpu kepada iklan sebagai media untuk memperoleh informasi rumah yang ingin dibelinya. Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) menjelaskan adanya tata cara periklanan Indonesia, bahwa:

1. Iklan harus jujur, bertanggung jawab dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.
2. Iklan tidak boleh menyinggung perasaan dan atau merendahkan martabat, agama, tata susila, adat, budaya, suku dan golongan.
3. Iklan harus dijiwai oleh asas persaingan yang sehat.³

Iklan yang tidak sesuai dengan tata cara tersebut, yang dengan sengaja memuat informasi menyesatkan dan dilakukan untuk memperoleh keuntungan, dapat dikategorikan sebagai suatu kejahatan.⁴ Oleh karena itu dalam jual beli perumahan/apartemen yang mengadakan transaksi terlebih dahulu sebelum bangunannya beresiko melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi “Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah barang dan atau jasa tersebut tersedia”.⁵

Akta jual beli (AJB) dilakukan apabila apartemen telah selesai dibangun atau paling tidak sudah sampai tahap akhir (*Finishing*). Akta jual beli didapatkan sesudah

³Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000), hal.42

⁴Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, (Bandung: Citra Aditya, 1999), hal. 46

⁵Celiana Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet III, (Jakarta: Sinar Grafika 2011), hal.29

perjanjian pengikat jual beli (PPJB) atas apartemen tersebut ditandatangani oleh pelaku usaha dengan pembeli.⁶ Perjanjian pengikat jual beli (PPJB), adalah perjanjian yang berisi hak dan kewajiban antara konsumen dan *developer*. Perjanjian pengikat jual beli (PPJB) ini merupakan akta perjanjian yang disusun oleh *developer* secara sepihak yang bersifat baku dan isinya berupa klausula-klausula standar/baku.⁷ Klausula baku itu adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah disiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu oleh *developer* yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Umumnya PPJB tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen apartemen dikarenakan perjanjian tersebut dibuat secara sepihak. Kedudukan konsumen dan *developer* disini tidak seimbang. Posisi *developer* yang dominan ini membuka peluang untuk menyalahgunakan kedudukan yang dimiliki.

Konsumen merupakan jantung dari kesuksesan penjualan suatu properti, tidak adanya konsumen, properti hanya akan menjadi barang yang tidak bergerak yang tidak menghasilkan. Jumlah konsumen di sektor properti berkembang dengan pesat di Indonesia. Konsumen adalah sebagai *end user* dari suatu produk, yaitu sebagai pemakai barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan yang tidak diperdagangkan.⁸ Dalam melindungi konsumen-konsumen dari para pelaku usaha maka Kebijakan pemerintah Indonesia terhadap lemahnya kedudukan atau posisi

⁶ Apa yang dimaksud dengan Akta Jual Beli (AJB) diakses dari <http://www.hukumcorner.com/apa-yang-dimaksud-dengan-akta-jual-beli-ajb/> pada tanggal 13 November 2017

⁷ Prosedur Menjual Rumah dengan Dasar PPJB diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5098d3928a7bf/prosedur-menjual-rumah-dengan-dasar-ppjb> pada tanggal 13 November 2017

⁸Munir Fuady. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Cet IV, (Bandung: Citra Aditya Bakti 2013), hal. 227

konsumen direspon dengan membentuk Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Sejarah terbentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen itu dimulai dari adanya keprihatian akan banyak kasus-kasus yang merugikan kepentingan konsumen dan itu didukung oleh ketidakberdayaan konsumen ketika berhadapan dengan suatu kasus. Oleh karena itu Pemerintah, DPR, dan sejumlah lembaga memberikan perhatian kepada perlindungan konsumen dan berupaya untuk merumuskan produk hukum yang memberikan perlindungan yang memadai bagi para konsumen di Indonesia.

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) merupakan salah satu lembaga yang bertugas dalam melindungi konsumen Indonesia dan telah berdiri sejak tanggal 11 Mei tahun 1973. Keberadaan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) ini sangat membantu meningkatkan kesadaran konsumen atas hak-haknya sebagai seorang konsumen karena lembaga ini tidak hanya melakukan penelitian atau pengujian dan menerima pengaduan, tetapi juga mengadakan upaya advokasi melalui jalur pengadilan. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) dengan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) pada awalnya membentuk Rancangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen terlebih dahulu.

Setelah melalui proses yang cukup lama pada akhir tahun 1990, Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak hanya diperjuangkan oleh lembaga konsumen dan Departemen Perdagangan, tetapi ada juga bantuan tekanan dari lembaga keuangan internasional (IMF/Internasional Monetary Fund) dalam pembentukan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Lembaga keuangan internasional (IMF/Internasional Monetary Fund) memutuskan untuk membantu karena keberadaan

Undang-Undang tersebut merupakan simbol dan dasar dari hak-hak sipil masyarakat. Desakan dari IMF ini telah membuahkan hasil karena Undang-Undang Perlindungan Konsumen akhirnya dapat dibentuk. Tanggal 20 April tahun 1999 lahirlah Undang-Undang Nomor 8 tentang Perlindungan Konsumen disahkan oleh pemerintah dan mulai secara efektif diterapkan setahun setelahnya (20 April tahun 2000)⁹.

Undang-Undang ini bertujuan untuk a) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri; b) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekutif pemakaian barang dan/atau jasa; c) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak –haknya sebagai konsumen; d) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi; e) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha; f) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen berdampak sangat positif karena Undang - Undang telah melindungi hak – hak konsumen dan mengurangi kerugian yang diderita para konsumen akibat perilaku para pelaku usaha.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tidak hanya yang menjadi dasar dalam melindungi konsumen tetapi keberadaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagai peraturan yang mengatur dalam lingkup perjanjian jual beli rumah susun (apartemen) juga sangat

⁹ Sejarah Lahirnya Hukum Perlindungan Konsumen diakses dari http://www.academia.edu/18380101/SEJARAH_LAHIRNYA_HUKUM_PERLINDUNGAN_KONSUMEN pada tanggal 15 November 2017

membantu dalam melindungi konsumen. Undang-Undang ini bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak untuk dihuni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi dan memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun.

Pada masa kini konsumen properti khususnya konsumen apartemen tidak mendapatkan banyak informasi terkait status kepemilikan tanah, konstruksi bangunan, kelengkapan perizinannya dan informasi penting lainnya dari pengembang, sedangkan kelengkapan perizinan merupakan aspek yang paling harus dipenuhi ketika ingin menjual suatu unit apartemen, karena itu berdampak dalam menentukan jumlah konsumen. Surat izin usaha merupakan salah satu wujud izin yang diberikan oleh menteri atau pejabat kepada pihak yang mempunyai usaha untuk melaksanakan usahanya secara resmi atau legal.¹⁰ Surat izin yang menyatakan legalitas usaha tersebut sangat penting untuk dimiliki oleh setiap pengusaha, maka usaha tersebut akan dilindungi oleh hukum dan negara sehingga terhindar dari pembongkaran atau penerbitan usaha yang dapat terjadi pada pelaku usaha ilegal, karena Pemerintah dapat memberhentikan suatu proyek apabila Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin peruntukan lahan dan izin AMDAL belum dimiliki karena dianggap tidak layak.

Ikatan jual beli antara kedua belah pihak developer dan konsumen menurut Suyono dapat menimbulkan suatu resiko yaitu:¹¹

¹⁰ Surat Izin Usaha Perdagangan diakses dari https://id.m.wikipedia.org/wiki/Surat_Izin_Usaha_Perdagangan pada tanggal 19 November 2017

¹¹ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun*, (Malang: Bayumedia Publish, 2004), hal.58

- a. Developer terlalu optimis terhadap proyeknya, walaupun belum menguasai tanahnya, bahkan belum memperoleh izin lokasi, sehingga konsumen dapat menderita kerugian.
- b. Format perjanjian standar pada perikatan jual beli biasanya ditentukan secara sepihak oleh developer. Hal tersebut dapat menimbulkan ketidakadilan pada calon pembeli

Tercancam kena sanksi Perdata tidak hanya yang menjadi ancaman bagi pelaku usaha yang telah melanggar ketentuan Per Undang-Undangan, akan tetapi melalui Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha untuk memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam iklan atau promosi penjualan barang, keterangan, label tersebut, maka bagi pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut dapat terancam sanksi Pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp 2 miliar. Ancaman sanksi tersebut ada dalam Pasal 62 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Ancaman Pidana lainnya dimuat dalam Pasal 110 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu penjara selama 4 tahun atau denda maksimal Rp 4 miliar.¹²

Proyek Meikarta merupakan contoh proyek yang sedang dilema karena belum memegang seluruh perizinannya. Izin tersebut adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan analisis dampak lingkungan (AMDAL). Sejauh ini Meikarta baru mengantongi izin penggunaan peruntukkan tanah (IPPT) untuk lahan seluas 84,6 Ha dari total 500 Ha yang akan menjadi luas kota Meikarta.¹³ Lippo Group dalam

¹² Langkah Menghadapi Developer Nakal diakses dari m.hukumonline.com/klinik/detail/lt53152d2d964be/langkah-menghadapi-developer-nakal pada tanggal 21 November 2017

¹³ Kemendagri bebankan persoalan perizinan Meikarta diakses dari <https://m.merdeka.com/uang/kemendagri-bebankan-persoalan-perizinan-meikarta.html> pada tanggal 21 November 2017

penjualan unit apartemennya menggunakan teknik *pre-project selling* karena mereka tetap bersikeras untuk menjual apartemen – apartemennya demi mendapatkan keuntungan diawal muka tetapi dengan bersamaan juga mengurus perizinannya. *Pre-project selling* menjadi senjata bagi pihak Lippo ketika ingin menjual properti yang belum memiliki kelengkapan izin. Penjualan seperti ini hanya membutuhkan keseriusan calon pembeli dengan mengambil Nomor Urut Pemesanan (NUP) dan membayar biaya *Booking Fee* dalam jumlah tertentu. Melihat mudahnya dan biaya ringannya untuk *Booking Fee* membuat para konsumen tergiur dan terburu-buru untuk membeli unit meski wujud fisik dari apartemen tersebut belum terlihat di lokasi pembangunan.

Aksi Lippo tersebut dapat menyebabkan konsumen dirugikan. Yayasan Lembaga Konsumen (selanjutnya akan disebut YLKI) menyarankan agar calon pembeli apartemen di Meikarta untuk menunda terlebih dahulu dalam pembelian unit Meikarta sebelum ada kepastian mengenai kelengkapan perizinan proyek tersebut. Staf pengaduan dan hukum YLKI Mustafa Aqib menyebutkan ada belasan aduan dari konsumen yang diadakan kepada YLKI terkait proyek Meikarta. Aduan - aduan tersebut berupa *booking fee* yang lama dikembalikan sedangkan dalam iklannya dikatakan menomor satukan kepentingan konsumen, dana yang telah dibayarkan oleh calon pembeli tidak dapat dikembalikan, tidak ada keterbukaan Lippo kepada para konsumen terkait masalah perizinan, di mana konsumen mempunyai hak untuk memperoleh informasi tersebut dan waktu untuk penyerahan kunci apartemen apabila *10% down payment* dari nilai jual unit apartemen itu telah dilunaskan. Terkait dengan *Booking Fee* komisioner Ombudsman Alamsyah Saragih menegaskan bahwa apabila

meminta *booking fee* di mana izin belum sempurna maka sudah termasuk pelanggaran.¹⁴

Ketua pengurus harian YLKI Tulus Abadi meminta para konsumen Meikarta untuk lebih memperhatikan kelengkapan perizinannya dan tidak tergiur hanya karena harga apartemen yang murah. Tulus Abadi juga mengingatkan agar masyarakat untuk lebih berhati-hati dalam pemesanan dan/atau pembelian unit apartemen Meikarta. Pemasaran yang dilakukan oleh Lippo Group itu melanggar ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mewajibkan pengembang untuk memiliki jaminan atas Kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan gedung, perizinan dan jaminan bangunan sebelum melakukan pemasaran.¹⁵ Tanggal 2 Agustus 2017, Wakil Gubernur Jawa Barat Deddy Mizwar menegaskan bahwa pembangunan dan pemasaran kawasan pemukiman Meikarta Lippo Cikarang harus segera dihentikan sampai mendapatkan izin legalnya, menurutnya pembangunan tersebut telah melanggar Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Pembangunan dan pengembangan Metropolitan dan Pusat Pertumbuhan di Jawa Barat. Pembangunan Meikarta yang terletak di Cikarang dan Kabuten Bekasi ini juga masih belum mendapatkan izin dari Pemprov meskipun sudah termasuk salah satu wilayah metropolitan, yang di mana dapat berpotensi sebagai suatu tindakan kriminal, yaitu menjual barang ilegal, karena Pemprov Jawa Barat sedang merencanakan pengembangan tiga kota metropolitan

¹⁴ Sistem Penjualan Meikarta Mulai Memakan Korban diakses dari idnews.co/Sistem-Penjualan-MeikartaMulai-Makan-Korban—Idi pada tanggal 27 November 2017

¹⁵ Pernyataan Pers: YLKI Minta Konsumen Tunda Pembelian Apartemen Kota Meikarta diakses dari <https://ylki.or.id/2017/08/pernyataan-pers-YLKI-Minta-Konsumen-Tunda-Pembelian-Apartemen-Kota-Meikarta> pada tanggal 11 Desember 2017

yaitu Bandung Raya, Cirebon Raya dan Bodebekkapur (Bogor-Depok-Bekasi-Kerawang-Purwakarta) yang di mana akan menjadi seperti kota Jakarta.¹⁶

Pada umumnya kewajiban untuk memberikan ganti rugi timbul apabila ada unsur kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha terhadap konsumen. Oleh karena itu apabila terjadi pemberhentian ataupun dibatalkan proyek Meikarta tersebut maka sudah timbul unsur kesalahan pada para pelaku usaha dan mereka harus bertanggung jawab sepenuhnya agar para konsumen tidak merasa dirugikan. Secara teoritis dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur berbagai macam tanggung jawab (*liability*) yang antara lain termasuk tanggungjawab secara perjanjian (*Contractual Liability*), seperti dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen diatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha “Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”. Sampai saat ini beratus-ratus jumlah unit apartemen Meikarta sudah terjual, dan apabila di kemudian hari dalam tindakannya konsumen merasa dirugikan maka Lippo Group selaku pelaku usaha harus mengganti rugi kepada setiap konsumen yang telah menginvestasikan uangnya di Meikarta.

Bedasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai kasus terhadap perlindungan hukum bagi konsumen dan menuangkan dalam bentuk skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Pembelian Apartemen di Meikarta

¹⁶ Pemprov Jabar Hentikan Pembangunan Meikarta, Ini Alasannya diakses dari https://www.google.com/amp/m.republika.co.id/amp_version/oulyva282 pada tanggal 15 Desember 2017

1.2 Perumusan Masalah.

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen apartemen Meikarta terhadap perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) dengan penjualan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling*?
2. Bagaimana tanggung jawab pengembang dalam perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) dalam penjualan unit apartemen Meikarta?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam permasalahan, tujuan dalam penelitian ini adalah:

- a. Memberikan kontribusi pengembangan pengetahuan tentang perjanjian pendahuluan jual beli apartemen yang sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Untuk menganalisa tanggung jawab yang harus dipenuhi pengembang (*developer*) dalam pembangunan apartemen dalam kasus seperti ini.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam tujuan penelitian, maka manfaat yang dapat diberikan adalah :

- a. Manfaat teoritis
 1. Memberikan kontribusi pengembangan ilmu pengetahuan mengenai perlindungan hukum bagi konsumen di bidang apartemen khususnya bagi konsumen Meikarta, sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

2. Memberikan kontribusi pengembangan pengetahuan tentang hak yang dimiliki ketika menjadi konsumen di bidang apartemen.
3. Memberikan kontribusi pengembangan pengetahuan mengenai tanggung jawab pelaku usaha ketika ingin menjadi pengembang dalam bidang properti .
4. Untuk memperoleh manfaat ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya maupun di bidang hukum bisnis pada khususnya, dengan mempelajari literatur yang ada dan di gabungkan dengan perkembangan yang terjadi di lapangan

b. Manfaat praktis

1. Agar masyarakat mengetahui haknya sebagai konsumen, dapat mengantisipasi dan terhindar dari kerugian yang dapat terjadi yang disebabkan oleh pelaku usaha.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perkembangan hukum di Indonesia tentang perlindungan hukum bagi konsumen khususnya di bidang apartemen.

1.5 Sistematika Penelitian

Skripsi ini disusun dengan sistematika yang terbagi dalam lima bab. Masing-Masing bab terdiri atas beberapa subbab sesuai dengan pembahasan dan materi yang diteliti. Adapun perinciannya sebagai berikut:

BAB I :Merupakan pendahuluan, memuat: Latar Belakang Masalah, dilanjutkan dengan Pembatasan dan Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Tinjauan (Review) Kajian Terdahulu, Kerangka

Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika
Penulisan

BAB II :Merupakan bab mengenai landasan teori Perjanjian,
Perjanjian jual beli, Perlindungan Konsumen,
Perjanjian, Pelaku Usaha, Hubungan Hukum Antara
Pelaku Usaha dengan Konsumen.

BAB III : Dalam bab ini akan berisikan metode penelitian yang
digunakan yakni penelitian normatif yang didukung
oleh data empiris.

BAB IV :Dalam bab ini berisikan tentang analisis kasus
Meikarta dan menjawab yang telah diuraikan dalam
rumusan masalah

BAB V :Penutup yang berisi Kesimpulan dan Saran. Bab ini
merupakan bab terakhir dari penulisan skripsi ini,
untuk itu penulis menarik beberapa kesimpulan dari
hasil penelitian, disamping itu penulis menengahkan
beberapa saran yang dianggap perlu.