

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini kebutuhan akan rumah tinggal menjadi salah satu faktor kebutuhan pokok bagi kehidupan berumah tangga. Tempat tinggal yang cukup banyak dipilih oleh konsumen salah satunya adalah rumah susun komersial yang (selanjutnya disebut apartemen). Konsumen lebih memilih rumah susun sebagai tempat tinggal mereka karena harga tanah yang semakin melambung tinggi sehingga sulit untuk dijangkau terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah. Faktor lainnya yang juga mempengaruhi pilihan dari konsumen adalah karena letak apartemen yang strategis, dibangun dekat dengan kawasan perkantoran, bisnis, industri, sekolah, pusat perbelanjaan, pusat hiburan, akses jalan tol serta dengan berbagai fasilitas di sekitarnya. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS).

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.

Pasal 1 angka 10 UURS menyatakan bahwa “Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.” Pasal 1457 Kitab Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata) menyatakan bahwa “suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Menurut Subekti, untuk terjadinya perjanjian, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram, dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban pembeli adalah membayar harga pada waktu dan di tempat

yang telah ditentukan. Kewajiban dari penjual yaitu harus menyerahkan barang pada waktu perjanjian jual-beli ditutup dan di tempat barang itu berada.¹

Namun terkadang banyak terjadi permasalahan dalam perjanjian jual-beli dimana konsumen selalu mengalami kerugian karena pelaku usaha tidak menjalankan kewajiban sebagaimana mestinya. Terkait hal itu, undang-undang telah memberikan perlindungan terhadap konsumen yaitu didalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK). Asas dari undang-undang ini terdapat dalam pasal 2 yang berbunyi “Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.” Berkaitan dengan hak konsumen terdapat dalam Pasal 4 UUPK dan kewajiban konsumen dalam Pasal 5 UUPK, sedangkan hak pelaku usaha juga diatur dalam Pasal 6 UUPK dan kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 UUPK. Dalam UUPK, konsumen dan pelaku usaha memiliki derajat yang sama. Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha Pasal 9 UUPK, dan pasal-pasal lainnya yang terkait dengan perlindungan bagi konsumen yang dirugikan.

Terkait penjelasan tersebut, permasalahan yang menarik untuk dibahas adalah mengenai permasalahan pembelian sebuah rumah susun komersial yang belum mendapatkan IMB tetapi telah melaksanakan pembangunan dan dikomersialkan. Proyek rumah susun komersial “M” yang berlokasi di Cikarang Bekasi Jawa Barat, dalam proses melakukan promosi di media massa baik televisi, koran, media online, maupun radio, baliho, spanduk, bahkan pameran di tempat-tempat publik seperti hotel, mal, rumah sakit yang tersebar di wilayah Jabodetabek, khususnya Bekasi, sebagai wilayah pembangunan mega proyek perusahaan “Y” Group.²

Untuk itu, penulis tertarik untuk menulis skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Pembelian Satuan Rumah Susun Komersial Yang Belum Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB)”.

¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1980, hal. 162

²Dea Alvi Soraya “Belum Kantongi Ijin, Perusahaan Y ngotot lanjutkan pemasaran”, <http://nasional.republika.co.id/berita/nasional/jabodetabenasional/17/08/30/ovht9w330-belum-kantongi-izin-ngotot-lanjutkan-pemasaran>, 25 Januari 2018, dikunjungi pada tanggal 19 Januari 2018

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang ditemukan adalah apakah bentuk perlindungan hukum bagi konsumen apabila pihak “*developer*” belum memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) ?

1.3. Tujuan Penelitian

A. Tujuan Akademis

Untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya.

B. Tujuan Praktis

- Untuk lebih mengetahui dan memahami aturan hukum atas kepemilikan rumah susun komersial.
- Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum pada konsumen yang memiliki rumah susun komersial apabila mengalami kerugian.

1.4. Manfaat Penelitian

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat-manfaat sebagai berikut:

1. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan mahasiswa fakultas hukum terkait dengan bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang terkait konsumen yang dirugikan.
2. Untuk menjadi bahan pedoman bagi pembaca yang akan datang terkait dengan perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembelian satuan rumah susun komersial

1.5. Metode Penelitian

- a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif. Penelitian ini didasarkan pada studi pustaka atau penelusuran hukum sebagai norma atau doktrin.³

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan ialah Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)⁴. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan permasalahan yang ditangani. Sedangkan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) merupakan teori dari ahli hukum, literatur-literatur, dan bacaan-bacaan lainnya yang sesuai dengan kasus yang diambil.

c. Bahan Hukum

1) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang diperoleh dari perundang-undangan⁵, dalam hal ini yakni:

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer meliputi asas-asas, literatur, dan doktrin hukum.

d. Langkah Penelitian

1) Langkah Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka dengan inventarisasi, klarifikasi, dan sistematis. Inventarisasi dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan rumah susun dalam melindungi konsumen. Kemudian, bahan hukum tersebut diklarifikasikan dengan cara

³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta 2009, hal . 105

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal.97

⁵ Henry Arianto, Modul Kuliah : *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonusa Esa Unggul, 2006, hal. 19

memilah-milah bahan hukum sesuai dengan rumusan masalah. Hal ini untuk memperoleh dan memahami bahan hukum tersebut maka dipelajari dengan cara sistematis.

2) Langkah Analisa

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif sehingga metode penelitian yang digunakan adalah metode deduktif. Berawal dari yang bersifat umum, dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan, asas-asas, dan teori-teori dalam literatur. Selanjutnya bahan-bahan hukum yang diterapkan dalam rumusan masalah dengan menggunakan penafsiran otentik dan penafsiran sistematis untuk menghasilkan jawaban yang sah/valid. Penafsiran otentik adalah penafsiran yang pasti terhadap suatu arti kata yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan itu sendiri. Sedangkan penafsiran sistematis adalah penafsiran dengan cara melihat atau memperhatikan susunan pasal-pasal yang berhubungan dengan pasal-pasal lainnya yang ada di dalam undang-undang itu sendiri atau pasal-pasal lain atau undang-undang lain yang berhubungan dengan masalah yang sama.

1.6. Pertanggungjawaban Sistematis

Penelitian ini akan terdiri dari 4 (empat) bab, yang masing-masing terbagi dalam beberapa sub bab.

Bab 1: Pendahuluan

Dalam bab ini merupakan bab yang membahas tentang penulisan awal meliputi susunan penelitian. Dimulai dengan latar belakang yang berisikan mengenai kasus yang akan dianalisis kemudian disertai dengan undang-undang yang mengatur yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setelah itu, dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan penelitian manfaat penelitian, metoda penelitian, dan pertanggungjawaban sistematis.

Bab II : KETENTUAN TENTANG PROSES PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bab ini terdiri dari 3 (tiga) sub-bab yaitu sub-bab 2.1 membahas tentang prosedur pembelian rumah susun komersial, sub-bab 2.2 membahas tentang jenis kepemilikan rumah susun bagi konsumen, sub-bab 2.3 membahas tentang Perlindungan Konsumen Atas Pembelian Satuan Rumah Susun.

Bab III : ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG DIRUGIKAN ATAS PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL YANG BELUM MEMILIKI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.

Didalam bab ini terdiri atas 2 (dua) sub-bab . sub-bab 3.1 membahas tentang kronologis kasus. Sub-bab 3.2 membahas tentang analisis perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembelian satuan rumah susun yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Bab IV : Penutup

Bab ini merupakan kajian akhir masalah yang dibahas, yang terdiri dari dua sub-bab yaitu Kesimpulan dan Saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas permasalahan yang dikemukakan diatas yang memberikan konklusi terhadap seluruh uraian dan pembahasan yang telah dibahas dalam Bab II dan III. Sedangkan Saran merupakan rekomendasi atau preskripsi dalam