

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sandang, pangan, dan papan merupakan 3 (tiga) kebutuhan pokok manusia untuk bisa bertahan hidup. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, papan diartikan sebagai tempat tinggal atau rumah.¹ Tempat tinggal termasuk kebutuhan utama dan telah dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Telah diamanatkan dalam Pasal 28 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa "setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat." Oleh karena itu, pemerintah Indonesia wajib melindungi setiap warga negaranya dalam hal pemenuhan tempat tinggal.

Adanya pertumbuhan angka penduduk yang sangat signifikan telah menyebabkan tingginya kebutuhan terhadap tempat tinggal dan permukiman. Namun, pertumbuhan penduduk tersebut tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang mengakibatkan banyak warga yang tinggal dalam kondisi tempat tinggal yang tidak layak huni terutama di kota besar, yakni DKI Jakarta. Hasil data Badan Pusat Statistik tahun 2021 menyebutkan rumah tangga yang memiliki hunian layak huni dan terjangkau di DKI Jakarta

¹ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/papan>, diakses tanggal 25 Agustus 2023.

hanya mencapai 40% (empat puluh persen). Berarti terdapat 60% (enam puluh persen) rumah di wilayah ini yang tidak layak huni dan terjangkau. Diketahui juga bahwa angka tersebut meningkat jika dibandingkan dengan hasil data di tahun 2019 dan 2020.²

Atas tingginya kebutuhan akan tempat tinggal tersebut, pemerintah Indonesia bersama dengan pihak *developer* melakukan konsolidasi lahan untuk hunian bertingkat atau pembangunan gedung-gedung vertikal yang juga disebut sebagai apartemen atau rumah susun.³ Konsep pembangunan apartemen atau rumah susun ini hadir sebagai solusi dari permasalahan atas terbatasnya lahan yang tidak dapat disesuaikan dengan jumlah penduduk yang ada di Indonesia. Berdasarkan hal tersebut pemerintah Indonesia menetapkan peraturan melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-Undang ini hadir untuk mengatur ketentuan dan kebijakan mengenai rumah susun di Indonesia.⁴

Developer dalam melakukan pembangunan, pemasaran, dan penjualan apartemen atau rumah susun wajib memenuhi persyaratan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Salah satu

²<https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/15/100110921/60-persen-warga-dki-jakarta-tinggal-di-rumah-tak-layak-huni?page=all>, diakses tanggal 25 Agustus 2023

³ Amarendra S. Aminah dan R. Suharto, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Apartemen Utara Yogyakarta Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup", *Diponegoro Law Review*, Volume 5 Nomor 2 Tahun 2016, hlm. 2.

⁴ M. Ridwan, "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Atas Sertipikat Satuan Rumah Susun Hunian Atau Campuran Pasca Terbitnya Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun", *Premise law Jural*, Volume 8 Tahun 2017, hlm. 2.

contohnya yaitu apabila apartemen dipasarkan sebelum pembangunannya terselesaikan secara menyeluruh, maka pihak pengembang harus memenuhi beberapa syarat yaitu:

1. Memastikan mengenai manfaat penggunaan ruang,
2. Memastikan hak atas tanah,
3. Memastikan status atas penguasaan apartemen,
4. Mengurus izin mengenai pembangunan apartemen,
5. Jaminan mengenai dibangunnya apartemen tersebut dari lembaga yang berwenang sebagai penjamin.

Jika pemasaran dilakukan saat pembangunan rumah susun atau apartemen belum terselesaikan, maka setiap hal yang dijanjikan oleh pihak pengembang diberlakukan sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). PPJB tersebut dapat dilaksanakan oleh pengembang apabila telah memenuhi syarat-syarat yaitu:

1. Memiliki status kepemilikan atas tanah, hak milik atas IMB,
2. Tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum, pembangunan telah mencapai paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal lain yang diperjanjikan.

Sedangkan apabila proses jual beli tersebut dilakukan setelah pembangunan apartemen terselesaikan, maka harus dilakukan melalui Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Kaitannya dengan hal ini, pembangunan dari suatu apartemen dikatakan telah selesai apabila telah diterbitkan sejumlah surat, seperti: Sertifikat Laik Fungsi; dan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atau Surat Kepemilikan Bangunan Gedung.

Pada beberapa tahun terakhir ini, Pembangunan apartemen atau rumah susun telah mengalami peningkatan. Hal ini dapat terjadi oleh karena apartemen sudah menjadi suatu alternatif untuk menyelesaikan masalah bagi masyarakat dalam hal kebutuhan akan tempat tinggal terutama bagi kota-kota besar yang memiliki jumlah penduduk yang padat serta ketersediaan lahan yang terbatas.⁵ Sesama pengembang (*developer*) saling berlomba-lomba untuk menarik perhatian serta minat dari khalayak luas. Persaingan ketat dalam penjualan unit-unit apartemen atau rumah susun tersebut telah menciptakan suatu cara untuk menjual properti dengan cepat dan praktis yang dikenal dengan sistem *Pre-Project Selling*. Dalam sistem *Pre-Project Selling* ini pengembang akan menjual atau memasarkan apartemen kepada pembeli yang disertai dengan adanya PPJB sebelum objek jual beli tersebut dibangun, dan pembeli akan membayar sejumlah uang muka atau biasa disebut dengan *booking fee* yang selanjutnya diikuti dengan pembayaran angsuran atau cicilan secara in-house atau Kredit Pembiayaan Apartemen (KPA) oleh bank-bank terafiliasi.

Namun pada kenyataannya dalam prakteknya masih terdapat banyak sekali proyek apartemen di DKI Jakarta yang mangkrak. Sebut saja, Apartemen Lenteng Agung City, Apartemen Pondok Kelapa Village, Apartemen Puri City, dan lain-lain. Fenomena apartemen mangkrak ini tidak dapat dibiarkan saja mengingat telah terbukti merugikan banyak sekali pihak pembeli selaku konsumen dari para pengembang (*developer*). Maka berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian

⁵ Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre ProjectSelling", *Jurnal Yuridika*, Volume 32 No.1 Januari 2017, hlm. 84.

dengan judul, **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM KASUS PROYEK APARTEMEN MANGKRAK”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dikemukakan rumusan masalah, yaitu: “Apa bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dalam kasus proyek apartemen mangkrak?”

1.3. Tujuan Penulisan

1.3.1. Tujuan Akademik

Penulisan ini dibuat untuk melengkapi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Kampus Surabaya.

1.3.2. Tujuan Praktis

1. Untuk lebih memahami dan mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen dalam kasus proyek apartemen mangkrak.
2. Untuk lebih memahami dan mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen dalam kasus proyek apartemen mangkrak.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, yaitu:

1. Diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan serta wawasan baru terhadap

pembaca maupun peneliti lain terkait perlindungan hukum bagi konsumen dalam kasus proyek apartemen mangkrak.

2. Diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan serta wawasan baru terhadap pembaca maupun peneliti lain mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen dalam kasus proyek apartemen mangkrak.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah “yuridis normatif atau dogmatik.”⁶ Tipe penelitian ini memiliki arti “suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi dan dilakukan melalui studi pustaka.”

1.5.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan, yaitu:

1. *Statutes Approach*, yaitu “pendekatan yang menganalisa sebuah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan isu hukum.”⁷
2. *Conceptual Approach*, yaitu “pendekatan melalui pandangan dan doktrin yang

⁶ Sari Mandiana, “Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum”, UPH Kampus Surabaya, Surabaya2023, hlm. 13.

⁷ *Ibid*, hlm. 1.

mana akan menciptakan pengertian hukum yang relevan.”⁸

3. *Case Approach*, yaitu “ pendekatan dengan menelaah kasus yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap.”⁹

1.5.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

1. Sumber Hukum Primer, yaitu: “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”, “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun”, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.”
2. Sumber Hukum Sekunder, yaitu: literatur, jurnal hukum, makalah, teori hukum, dan artikel.

1.5.4. Langkah Penelitian

1. Langkah Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum yang dikumpulkan melalui inventarisasi, kualifikasi dan sistematis. Inventarisasi dilakukan dengan cara pengumpulan bahan-bahan hukum terkait dengan permasalahan penelitian melalui studi pustaka, selanjutnya bahan-bahan hukum terkait diklarifikasi dengan rumusan masalah. Kemudian bahan-bahan hukum tersebut disusun

⁸ *Ibid*

⁹ *Ibid*

secara sistematis agar dapat dipelajari dan dipahami dengan lebih mudah.

2. Langkah Silogisme/Analisa

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif/dogmatik sehingga metode yang digunakan ialah metode deduksi. “Yang berawal dari hal yang bersifat umum kemudian ditetapkan pada rumusan masalah untuk menghasilkan pembahasan yang bersifat khusus.” Dalam penelitian ini saya menggunakan penafsiran otentik dan penafsiran sistematis. “Penafsiran otentik atau yang disebut *authentieke interpretative* adalah penafsiran yang pasti terhadap arti kata yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan itu sendiri.” Sedangkan “penafsiran sistematis atau yang disebut dengan *systematische Interpretative* adalah penafsiran dengan cara melihat atau memperhatikan susunan pasal yang berhubungan dengan pasal-pasal lainnya yang ada didalam undang-undang itu sendiri maupun dengan pasal-pasal lain dari undang- undang yang lain untuk memperoleh pengertian yang lebih valid.”

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Penelitian ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing terbagi dalam beberapa sub-bab sehingga sistematika penulisan skripsi ini sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini merupakan langkah awal penulisan skripsi dengan mengemukakan latar belakang, mengenai rumah susun atau apartemen. Setelah adanya latar belakangterdapat juga rumusan

masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian, serta metode penelitian yang menggunakan tipe penelitian yuridis normatif-dogmatik.

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN/APARTEMEN

Pada bab ini terdiri dari 2 (dua) sub-bab, yaitu: **Sub-Bab 2.1. Pengertian tentang Rumah Susun atau Apartemen**, **2.2. Pengertian tentang Pengembang/Developer**, **2.3. Pengertian tentang Perlindungan Konsumen**

BAB III. ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM KASUS PROYEK APARTEMEN MANGKRAK

Dalam bab ini terbagi dalam 2 (dua) sub-bab, yaitu: **Sub-Bab 3.1. Kronologi Kasus**. Lalu dilanjutkan dengan **Sub-Bab 3.2. Analisa Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Kasus Proyek Apartemen Mangkrak**.

BAB IV. PENUTUP

Dalam bab ini terdiri dari 2 (dua) sub-bab, yaitu: **Sub-Bab 4.1. Kesimpulan**, yang memberikan jawaban ringkas dari rumusan masalah. **Sub-Bab 4.2. Saran**, merupakan saran bisa diterapkan pada kasus-kasus selanjutnya yang serupa di masa mendatang.