

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu dari kebutuhan dasar manusia, selain kebutuhan akan pakaian dan makanan. Permintaan akan perumahan akan terus meningkat sejalan dengan pertumbuhan jumlah penduduk dari tahun ke tahun. Fenomena ini tentu saja memiliki dampak pada keterbatasan lahan yang tersedia untuk mengakomodasi kebutuhan perumahan yang terus berkembang. Upaya pemerintah untuk mengatasi tantangan pemenuhan kebutuhan perumahan di kota-kota besar yang memiliki kepadatan penduduk tinggi telah diwujudkan dalam kebijakan pembangunan rumah susun.<sup>1</sup> Rumah susun dapat dikategorikan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunannya, meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Di Indonesia sendiri, jenis rumah susun yang sedang berkembang pesat adalah rumah susun komersial seperti apartemen dan kondominium hotel.

Tujuan utama dari pembangunan rumah susun adalah untuk menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan untuk menciptakan lingkungan yang seimbang dan serasi.<sup>2</sup> Dalam hal ini, Imam Koeswahyono mengemukakan bahwa pembangunan rumah susun memiliki

---

<sup>1</sup> Arie Hutagalung, "Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen. Hukum Dan Pembangunan", Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 34, No. 4 2007 .

<sup>2</sup> Harri Setiadi, "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Penghuni Rumah Susun Sewa: Studi Kasus Rumah Susun Sewa Kemayoran", Jurnal Permukiman, Vol. 10, No. 1 Mei 2015

beberapa keuntungan. Jika perkembangan kota dibiarkan meluas secara horizontal, hal ini akan mengurangi lahan pertanian subur di sekitar kota. Selain itu, pembangunan horizontal akan menyebabkan biaya pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur serta utilitas kota menjadi lebih tinggi.<sup>3</sup> Dengan membangun rumah susun, pemerintah dan pengembang bermaksud untuk menyediakan alternatif perumahan yang terjangkau di area urban yang padat, di mana harga tanah dan rumah seringkali melampaui kemampuan finansial kelompok masyarakat ini. Selain itu, rumah susun dirancang untuk memanfaatkan lahan secara efisien dengan mengintegrasikan berbagai fasilitas umum yang dapat digunakan bersama, seperti taman, area rekreasi, dan fasilitas sosial lainnya. Ini tidak hanya membantu dalam mengatasi masalah kekurangan perumahan tetapi juga berkontribusi pada pembangunan lingkungan yang serasi, di mana penghuni dari berbagai latar belakang dapat hidup berdampingan.

Telah diketahui bahwa perkembangan pesat pemukiman perkotaan telah menjadi sebuah gejala yang khas di era saat ini. Urbanisasi yang terus berlangsung dan pertumbuhan penduduk yang cepat telah menyebabkan perkembangan kota-kota besar di seluruh dunia menjadi semakin cepat. Dalam proses perkembangan ini, peran integral yang dimainkan oleh rumah susun atau apartemen dalam struktur perkotaan modern menjadi semakin nyata. Prinsip dasar dari rumah susun adalah bentuk perumahan bertingkat yang didesain untuk mengakomodasi jumlah penduduk yang besar di wilayah tanah yang terbatas. Namun, untuk sepenuhnya memahami pentingnya dan urgensi rumah susun dalam

---

<sup>3</sup> Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hal. 3

konteks pembangunan kota modern, perlu menyelami asal usulnya yang mencakup beragam faktor sosial, ekonomi, dan lingkungan yang telah membentuk perkembangannya.<sup>4</sup>

Rumah susun dirancang untuk memaksimalkan penggunaan lahan dengan membangun banyak unit perumahan dalam satu bangunan vertikal, sehingga lebih banyak orang dapat tinggal di area yang sama dibandingkan dengan perumahan horizontal. Dengan demikian, rumah susun membantu mengurangi penyebaran kota yang berlebihan, yang sering kali mengakibatkan hilangnya lahan pertanian, hutan, dan area hijau lainnya. Rumah susun memungkinkan pengelolaan infrastruktur yang lebih efisien, seperti jalan, listrik, air, dan sistem pembuangan limbah, yang sering kali mengurangi biaya perawatan dan meningkatkan efisiensi operasional. Selain itu, rumah susun sering dilengkapi dengan fasilitas bersama seperti taman, pusat kebugaran, dan ruang komunitas yang dapat digunakan oleh semua penghuni, sehingga mengurangi kebutuhan setiap rumah tangga untuk memiliki fasilitas sendiri. Banyak rumah susun modern juga dirancang dengan mempertimbangkan keberlanjutan dan penghematan energi, menggunakan teknologi bangunan hijau dan sistem pemanas serta pendingin yang efisien. Bangunan padat ini juga memungkinkan penggunaan sumber daya seperti air dan energi secara lebih efisien. Rumah susun biasanya dibangun di lokasi strategis di dalam kota, dekat dengan pusat bisnis, fasilitas umum, dan transportasi publik, yang membuat mobilitas penghuni lebih mudah dan mengurangi ketergantungan

---

<sup>4</sup> Febriani, "Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia", Jurnal Lentera Hukum, 2019.

pada kendaraan pribadi. Keamanan dan pengawasan juga menjadi lebih mudah dengan adanya sistem keamanan yang baik, seperti CCTV dan petugas keamanan.

Rumah susun memiliki potensi untuk meningkatkan kualitas hidup penghuninya dengan menyediakan berbagai fasilitas umum yang dapat digunakan bersama. Fasilitas seperti kolam renang, taman, dan area rekreasi memberikan ruang bagi penghuni untuk berolahraga, bersosialisasi, dan bersantai tanpa harus meninggalkan kompleks tempat tinggal mereka. Kolam renang, misalnya, menawarkan tempat untuk berolahraga dan relaksasi, yang penting untuk kesehatan fisik dan mental. Taman memberikan area hijau yang menyegarkan, membantu penghuni merasa lebih terhubung dengan alam dan menyediakan tempat bermain yang aman untuk anak-anak. Area rekreasi seperti gym, lapangan olahraga, dan ruang serbaguna memungkinkan penghuni untuk mengadakan kegiatan komunitas, mempererat hubungan antar tetangga, dan membangun komunitas yang lebih harmonis. Dengan fasilitas ini, rumah susun tidak hanya memenuhi kebutuhan dasar perumahan tetapi juga menciptakan lingkungan yang mendukung gaya hidup aktif dan sehat, meningkatkan kesejahteraan secara keseluruhan.<sup>5</sup>

Sejalan dengan itu, rumah susun tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga dapat menjadi bagian integral dari pengembangan wilayah secara keseluruhan. Dalam proses pembangunannya, rumah susun sering kali dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang mendukung kesejahteraan masyarakat.

---

<sup>5</sup> “Rumah Susun Sebagai Solusi Perumahan Terjangkau Di Kota-Kota Besar,” Menggunakan Teknologi Panda, <https://cikoneng-ciamis.desa.id/rumah-susun-sebagai-solusi-perumahan-terjangkau-di-kota-kota-besar>, diakses pada Juli 2023.

Misalnya, pembangunan rumah susun biasanya disertai dengan infrastruktur pendukung seperti jalan yang memadai untuk akses transportasi, jaringan listrik yang stabil untuk kebutuhan energi, dan sistem penyediaan air bersih untuk memastikan sanitasi yang baik. Fasilitas-fasilitas ini tidak hanya meningkatkan kualitas hidup penghuni rumah susun, tetapi juga memberikan dampak positif bagi lingkungan sekitarnya. Dengan adanya rumah susun yang terintegrasi dengan infrastruktur yang baik, wilayah tersebut dapat berkembang lebih cepat dan memberikan manfaat yang luas bagi seluruh masyarakat. Selain itu, rumah susun dapat menjadi solusi efektif untuk mengatasi keterbatasan sumber daya, khususnya lahan yang terbatas di daerah perkotaan. Dengan membangun banyak unit perumahan dalam satu bangunan vertikal, penggunaan lahan dapat dioptimalkan sehingga lebih banyak orang dapat tinggal di area yang sama dibandingkan dengan pembangunan rumah tapak. Pendekatan ini tidak hanya membantu mengatasi masalah ketersediaan lahan, tetapi juga dapat memberikan solusi bagi masalah urbanisasi yang seringkali dihadapi kota-kota besar. Dengan menyediakan perumahan yang layak dalam bentuk rumah susun, pemerintah dan pengembang dapat membantu mengurangi tekanan pada perumahan di kawasan perkotaan yang padat, serta menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam jangka panjang, rumah susun dapat menciptakan komunitas yang lebih terintegrasi dan mendukung kehidupan sosial yang lebih baik. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan rumah susun dapat menjadi pendorong penting dalam upaya peningkatan kesejahteraan dan pengembangan wilayah secara berkelanjutan.

Tidak berhenti disitu, pembangunan rumah susun dapat berperan signifikan dalam mendorong pengembangan ekonomi lokal dengan menciptakan berbagai lapangan kerja dan meningkatkan aktivitas ekonomi di sekitarnya. Selama proses konstruksi, proyek rumah susun memerlukan tenaga kerja dari berbagai sektor, mulai dari pekerja konstruksi, arsitek, dan insinyur, hingga pemasok bahan bangunan dan penyedia layanan. Setelah bangunan selesai, kebutuhan untuk pemeliharaan, manajemen, dan keamanan juga membuka peluang pekerjaan baru. Selain itu, keberadaan rumah susun sering menarik investasi tambahan di sekitar area tersebut, seperti pembukaan toko ritel, restoran, dan layanan lainnya, yang meningkatkan aktivitas ekonomi lokal. Dengan bertambahnya populasi penghuni di area sekitar, permintaan akan berbagai barang dan jasa meningkat, mendorong pertumbuhan usaha kecil dan menengah, serta memperkuat ekonomi komunitas.

Dibalik setiap fungsi dan tujuan dari adanya rumah susun, pastinya dibutuhkan suatu pengelolaan terkait jalannya operasional rumah susun tersebut. Pengelolaan suatu rumah susun dilaksanakan oleh pihak pengelola. Pengelolaan rumah susun mencakup berbagai kegiatan penting seperti operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam suatu kompleks.<sup>6</sup> Kegiatan operasional meliputi pengelolaan harian, seperti pengaturan kebersihan, keamanan, dan pelayanan kepada penghuni. Pemeliharaan dan perawatan, di sisi lain, berkaitan dengan perbaikan rutin dan pengelolaan fasilitas umum yang digunakan bersama oleh seluruh penghuni, seperti taman,

---

<sup>6</sup> Zifanya Kesysya dan Anda Setiawati, "Masalah Penggunaan Iuran Pengelolaan Lingkungan di Apartemen Mangga Dua Court", Jurnal Reformasi Hukum Trisakti, Vol. 6, No. 1 Februari 2024.

kolam renang, dan sistem pembuangan limbah. Dalam menjalankan tugas-tugas ini dengan efektif, pihak pengelola memerlukan dana yang signifikan untuk menutupi berbagai biaya, termasuk gaji staf, biaya perawatan fasilitas, dan biaya administrasi. Dana ini biasanya diperoleh dari iuran bulanan atau kontribusi dari penghuni, yang disebut sebagai iuran pengelolaan rumah susun. Dengan pengelolaan dan alokasi dana yang baik, pengelola dapat memastikan bahwa rumah susun tetap berfungsi dengan optimal dan lingkungan hidup penghuni terjaga dengan baik. Berkenaan dengan itu, Pasal 57 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memberikan hak kepada pihak pengelola untuk menerima biaya pengelolaan dari pemilik atau penghuni satuan rumah susun secara proporsional, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini memastikan bahwa setiap penghuni membayar bagian yang adil dari biaya operasional dan pemeliharaan. Dalam implementasinya, Pasal 78 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Rumah Susun menetapkan bahwa biaya pengelolaan yang dibayar oleh pemilik atau penghuni harus dikelola dengan cara yang tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab. Hal ini berarti bahwa pengelola harus memastikan bahwa penggunaan dana IPL dilakukan secara sistematis dan sesuai dengan anggaran yang direncanakan, menghindari pemborosan, dan menyajikan laporan keuangan yang jelas dan terbuka. Prinsip transparansi dan akuntabilitas ini penting untuk memastikan bahwa penghuni dapat memantau dan memahami bagaimana dana mereka digunakan, serta untuk membangun kepercayaan antara pengelola dan penghuni.

Dalam kehidupan sehari-hari, biaya pengelolaan rumah susun sering disebut sebagai Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL). IPL mencakup semua biaya yang diperlukan untuk menjaga dan mengelola fasilitas bersama, seperti kebersihan, keamanan, pemeliharaan, dan perawatan berbagai bagian dan benda yang digunakan bersama oleh penghuni. Biaya ini termasuk gaji staf pengelola, biaya perawatan fasilitas umum, dan pengeluaran administrasi. Setiap penghuni rumah susun diwajibkan membayar IPL secara berkala, biasanya setiap bulan, yang merupakan kontribusi mereka untuk mendukung operasional dan pemeliharaan lingkungan hunian. Dengan adanya IPL, pihak pengelola dapat memastikan bahwa fasilitas bersama tetap dalam kondisi baik dan pelayanan kepada penghuni tetap optimal, sehingga menciptakan lingkungan yang nyaman dan terawat untuk semua penghuni rumah susun.

Pengelola rumah susun memiliki kewenangan untuk menentukan besaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), namun kewenangan ini sering kali menyisakan celah yang dapat dimanfaatkan untuk menaikkan IPL secara sepihak tanpa persetujuan dari penghuni. Ketidakjelasan dalam mekanisme penetapan dan perubahan IPL dapat menyebabkan pengelola mengambil keputusan sepihak yang merugikan pemilik dan penghuni, seperti menaikkan biaya IPL tanpa konsultasi atau persetujuan dari penghuni. Hal ini tidak hanya mengancam kestabilan keuangan penghuni, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakpuasan dan konflik antara penghuni dan pengelola. Agar dapat menghindari situasi tersebut, penting adanya regulasi yang mengatur prosedur penetapan dan perubahan IPL dengan melibatkan suara penghuni, serta memastikan transparansi dan akuntabilitas

dalam setiap keputusan terkait biaya. Dengan mekanisme yang jelas dan adil, hak-hak pemilik dan penghuni dapat terlindungi, dan pengelolaan rumah susun dapat dilakukan dengan lebih baik dan harmonis.

Hal ini sering kali tidak sejalan dengan ketentuan regulasi yang ada. Menurut ketentuan Pasal 78 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Rumah Susun, Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) harus dikelola dengan prinsip-prinsip tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab. Pengelola rumah susun memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pengelolaan IPL dilakukan secara rapi dan sesuai dengan standar yang ditetapkan, sehingga penggunaan dana dapat dilakukan secara efektif dan efisien. Selain itu, pengelola harus memberikan rincian yang jelas mengenai biaya-biaya pengelolaan yang dikeluarkan kepada pemilik atau penghuni satuan rumah susun secara transparan. Hal ini berarti semua informasi terkait penggunaan IPL, termasuk alokasi biaya untuk berbagai keperluan, harus disampaikan dengan terbuka kepada penghuni, sehingga mereka dapat memahami bagaimana dana mereka digunakan dan memastikan bahwa pengelolaan dilakukan dengan penuh tanggung jawab. Prinsip transparansi ini penting untuk membangun kepercayaan dan memastikan akuntabilitas dalam pengelolaan rumah susun.

Sering kali, pengelola rumah susun tidak menunjukkan transparansi yang memadai dalam pengelolaan keuangan, termasuk penggunaan dana Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL). Ketidakjelasan dalam laporan keuangan dan alokasi dana dapat menimbulkan kecurigaan di kalangan pemilik dan penghuni mengenai bagaimana uang mereka dikelola dan digunakan. Kurangnya

transparansi ini dapat memicu ketidakpercayaan dan konflik antara penghuni dan pengelola, karena penghuni merasa tidak mendapatkan informasi yang memadai tentang pengeluaran dan keputusan finansial yang mempengaruhi mereka. Ketika penghuni merasa bahwa pengelola tidak bertanggung jawab atau tidak akuntabel dalam pengelolaan dana IPL, ini dapat menyebabkan ketegangan, perselisihan, dan ketidakpuasan, yang pada gilirannya mengganggu keharmonisan komunitas dan mengurangi efektivitas pengelolaan rumah susun. Selain itu, belum ada mekanisme yang jelas dan terstruktur untuk menyelesaikan sengketa antara pemilik atau penghuni dan pengelola terkait Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL). Ketidakadaan mekanisme penyelesaian sengketa ini mengakibatkan pemilik atau penghuni mengalami kesulitan dalam mencari keadilan jika mereka merasa dirugikan oleh tindakan sepihak atau keputusan pengelola. Tanpa adanya prosedur atau saluran resmi untuk mengajukan keluhan dan mediasi, penghuni mungkin menghadapi tantangan dalam menuntut perbaikan atau kompensasi atas masalah yang timbul, seperti ketidaksesuaian dalam pengelolaan dana atau pelayanan yang kurang memadai. Keberadaan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif sangat penting untuk memastikan bahwa semua pihak dapat menegakkan hak mereka secara adil dan untuk meningkatkan transparansi serta akuntabilitas dalam pengelolaan IPL.

Rumah susun sering kali dihuni oleh orang-orang dengan latar belakang dan kepentingan yang beragam, yang dapat memicu perbedaan pendapat mengenai besaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang dianggap wajar. Dinamika kehidupan yang beragam ini sering kali menciptakan beragam

ekspektasi dan kebutuhan terkait pengelolaan dan biaya yang diperlukan untuk memelihara fasilitas bersama. Tanpa adanya regulasi yang jelas dan standar yang konsisten, konflik antara pengelola dan penghuni terkait IPL bisa menjadi sulit untuk dihindari. Regulasi yang terperinci dan transparan diperlukan untuk menjembatani kepentingan kedua belah pihak, dengan menetapkan pedoman yang adil dalam penentuan besaran IPL, pengelolaan dana, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Dengan adanya regulasi yang jelas, diharapkan dapat tercipta keseimbangan antara kepentingan pengelola yang harus mengelola biaya operasional dan penghuni yang ingin memastikan bahwa iuran yang mereka bayar sesuai dengan layanan yang diterima, sehingga mengurangi potensi konflik dan meningkatkan keharmonisan dalam komunitas rumah susun. Pemilik dan penghuni satuan rumah susun berhak memperoleh perlindungan hukum dalam pengelolaan rumah susun untuk memastikan bahwa hak-hak mereka dilindungi secara adil. Tanpa adanya regulasi yang tegas, mereka bisa terpapar risiko dari tindakan sepihak pengelola yang dapat merugikan, seperti pengelolaan dana yang tidak transparan atau keputusan yang tidak sesuai dengan kepentingan penghuni. Regulasi yang jelas dan tegas diperlukan untuk memberikan landasan hukum yang kuat yang melindungi hak-hak pemilik dan penghuni, menetapkan prosedur yang adil untuk penyelesaian sengketa, serta mengatur kewajiban dan tanggung jawab pengelola.

Tidak hanya itu, akar permasalahan yang harus diperhatikan adalah bahwasanya pemilik dan penghuni unit rumah susun sering kali terikat pada kesepakatan atau kontrak yang telah mereka tandatangani sebelumnya dengan

pengelola, yang dapat membatasi hak-hak mereka dalam beberapa aspek. Kesepakatan ini mungkin mencakup ketentuan mengenai Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), peraturan penggunaan fasilitas bersama, atau prosedur penyelesaian sengketa. Dalam beberapa kejadian, ketentuan-ketentuan ini bisa bersifat unilateral atau tidak sepenuhnya adil, memberikan kekuasaan lebih besar kepada pengelola dan membatasi kemampuan penghuni untuk mengajukan keluhan atau mengubah peraturan. Hal ini dapat menyebabkan penghuni merasa tertekan atau terkurung oleh syarat-syarat yang tidak menguntungkan, yang bisa menghambat kemampuan mereka untuk menuntut hak atau berpartisipasi dalam pengambilan keputusan yang mempengaruhi mereka.

Berkenaan dengan itu, terdapat salah satu contoh kasus yang dapat melatarbelakangi adanya akar permasalahan tersebut.<sup>7</sup> Dalam Putusan No. 475/PDT/2017/PT.DKI, salah satu poin gugatan dari Penggugat adalah mempermasalahkan bahwa adanya tindakan secara sepihak yang dilakukan Tergugat. Pihak tergugat mendalilkan bahwa adanya kenaikan IPL, dan biaya rutin lainnya secara sepihak, padahal secara jelas kenaikan tersebut. Akan tetapi, pada akhirnya hakim memutuskan bahwa pihak tergugatlah yang menang dalam perkara ini dikarenakan jelas adanya bahwa sedari awal Penggugat telah menandatangani dokumen-dokumen perjanjian yang didalamnya terdapat klausul-klausul yang harus ditaati oleh kedua belah pihak termasuk pihak penggugat.

---

<sup>7</sup> Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 475/PDT/2017

Suatu perjanjian menjadi landasan yaitu berupa kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menciptakan kewajiban hukum untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan tertentu. Perjanjian tersebut kemudian bertindak sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak. Dalam konteks pembelian apartemen seperti contoh kasus yang diangkat, perjanjian yang digunakan adalah perjanjian standar yaitu perjanjian yang klausulnya telah dirancang atau ditetapkan oleh salah satu pihak, dan pihak lain hanya diminta untuk menerima atau menolaknya. Perjanjian standar juga dikenal sebagai perjanjian baku atau *standard contract*.<sup>8</sup> Dengan begitu, konsumen atau pembeli terpaksa harus patuh terhadap klausul-klausul dalam perjanjian tersebut.

Dalam hal ini, Meikarta sebagai salah satu Megaproyek Apartemen oleh Lippo Group di Cikarang, memiliki potensi mengulangi permasalahan yang sama. Dalam PPJBnya, terdapat beberapa pencantuman klausul baku yang dapat merugikan konsumen. Hal ini dinilai sebagai bentuk tindakan pelanggaran batasan dalam pencantuman klausul baku pada PPJB. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang notabene dibuat secara sepihak dan baku oleh pihak pengembang dimana seringkali konsumen tidak dilibatkan di dalamnya. PPJB sebagai alternatif perjanjian pendahuluan sebelum keluarnya Akta Jual Beli memiliki legalitas yang mengikat kedua belah pihak yang berjanji yang memiliki konsekuensi terhadap tanggung jawab (*liability*) secara perjanjian (*contractual Liability*). Oleh karena itu, penting bagi calon pembeli apartemen untuk memahami sepenuhnya isi kesepakatan sebelum menandatangani dan untuk memastikan bahwa hak-hak

---

<sup>8</sup> Lina Jamilah, "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Baku", Jurnal Hukum Unisba, Vol. 13, No. 1 Maret 2012

mereka terlindungi dengan baik. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PELANGGARAN BATASAN DALAM PENCANTUMAN KLAUSULA BAKU PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN”**.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan dan pemaparan di atas terkait latar belakang tulisan ini, maka telah ditentukan rumusan guna mengarahkan serta menjaga relevansi pembahasan yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimana kepastian hukum penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Meikarta ditinjau dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen atas pelanggaran dalam pencantuman klausul baku pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Meikarta ditinjau dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Setelah mengetahui penjelasan mengenai latar belakang dan rumusan masalah, adapun tujuan terkait alasan penelitian ini dibuat yaitu melakukan pengembangan ilmu hukum khususnya bidang hukum *real estate*, dimana permasalahan yang diangkat adalah mengenai pelanggaran dalam pencantuman

klausul baku pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Meikarta Dengan begitu, setiap calon pembeli satuan rumah susun dapat memahami setiap hak-hak yang menjadi miliknya serta mengerti bahwasannya terdapat suatu mekanisme pertanggungjawaban dari pihak pengelola atas tindakan sepihak yang dilakukannya.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum terkait permasalahan *real estate*. Dengan menganalisis isu-isu yang muncul mengenai pelanggaran dalam pencantuman klausul baku pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen, penelitian ini memperluas pemahaman tentang bagaimana hukum dapat mengatur dan menanggapi dinamika permasalahan *real estate* khususnya apartemen. Selain itu, kontribusi ini juga dapat memperkaya literatur akademik, serta memacu adanya penelitian lebih lanjut dan menadalam terkait permasalahan serupa.

##### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Secara praktis, dapat memberikan masukan bagi para praktisi hukum dalam menangani permasalahan yang serupa dan relevan dengan penelitian ini. Dengan memahami dinamika dan masalah terkait dengan permasalahan *real estate* khususnya rumah susun, praktisi hukum dapat lebih efektif dalam memberikan nasihat hukum dan solusi yang sesuai bagi klien mereka Hal ini juga dapat membantu dalam merancang strategi mediasi yang lebih baik serta

menuntut perlindungan hukum yang adil bagi pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penelitian ini akan terklasifikasi menjadi lima bagian utama dalam bentuk bab dengan rincian sebagai berikut.

- a. Bab I berisikan tentang pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.
- b. Bab II berisikan tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari tinjauan teori dan tinjauan konseptual.
- c. Bab III berisikan tentang metode penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisis data.
- d. Bab IV berisikan tentang hasil penelitian dan analisis.
- e. Bab V berisikan tentang kesimpulan dan saran.