

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia adalah makhluk individu yang hidup secara berkelompok dan juga dijuluki sebagai makhluk sosial karena manusia tidak dapat hidup sendiri dan selalu membutuhkan bantuan atau jasa dari orang lain. Manusia sebagai makhluk sosial yang hidup berkelompok dalam kehidupan sehari-hari pastinya akan melakukan interaksi atau komunikasi satu dengan yang lainnya karena dengan komunikasi akan mempermudah manusia mengerti apa yang diinginkan dan apa yang dimaksud oleh lawan bicaranya.

Manusia sebagai makhluk sosial dalam kehidupan sehari-hari tentunya memiliki pekerjaan yang dijadikan pokok penghidupan untuk mendapatkan nafkah atau profesi yang merupakan pekerjaan yang dilandasi pendidikan dan keahlian di bidangnya masing-masing. Dalam bidang hukum terdapat berbagai macam bidang profesi seperti: Pengacara, Notaris, Jaksa, Hakim, Konsultan Hukum, Diplomat, Dosen dan Staf Kementrian. Seluruh profesi tersebut membutuhkan komunikasi antar lawan bicara agar tidak terjadi kesalahpahaman.

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia melakukan berbagai kegiatan transaksi antar lawan pihak yang mencakup ranah hukum dan diluar ranah hukum seperti kegiatan membeli aset properti yaitu rumah, sebidang tanah, apartemen dan kegiatan membeli makanan di restoran. Setiap kegiatan transaksi

jual-beli mengharapkan kedua belah pihak baik konsumen dan pelaku usaha mendapatkan keadilan yang setara seperti kegiatan membeli makanan di restoran pada umumnya, konsumen memesan makanan lalu membayar ke pelaku usaha dan pelaku usaha mengeluarkan bukti berupa struk pembayaran sebagai tanda bukti bahwa konsumen telah melakukan pemesanan sesuai dengan yang diinginkan dan telah membayarnya sehingga konsumen berhak untuk mendapatkan makanan yang ia pesan. Dengan adanya bukti berupa struk pembayaran maka konsumen dapat mengkomplain apabila makanan yang disajikan berbeda dengan pesanan yang dilakukan sebelumnya.

Kehidupan bermasyarakat tidak terlepas dari aspek hukum karena itu seiring perkembangan yang terjadi di masyarakat, maka tuntutan terhadap pelayanan dari aspek hukum juga meningkat. Di masa sekarang yang telah serba maju, masyarakat telah meninggalkan perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian yang hanya bermodalkan kepercayaan antar satu sama lain. Setiap perjanjian yang dilakukan pada masa sekarang pastinya akan melibatkan seorang notaris yang profesinya diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dan Kode Etik Notaris sehingga setiap akta yang dibuat memenuhi persyaratan formal sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik telah ditegaskan dalam Pasal

1868 KUHPerdata dan kekuatan hukum akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna.¹

Notaris berperan dalam pembuatan suatu fakta atau petunjuk tertulis yang berisikan keterangan maupun kesaksian yang bersifat sah mengenai suatu kesepakatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat dan dituangkan dalam sebuah akta. Kewajiban notaris selain membuat akta otentik juga memiliki wewenang yaitu memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, dengan adanya penyuluhan hukum ini dapat mencegah terjadinya pelanggaran hukum.²

Sesuai dengan pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN “Notaris tidak boleh menjadi konsultan semua masalah di luar kewenangannya hanya terkait pembuatan akta yang ia buat”³ dengan adanya aturan tersebut, ini merupakan sebuah langkah preventif terhadap potensi permasalahan yang dapat timbul kemudian hari bagi para penghadap yang akan menandatangani akta tersebut. Dimana Notaris merupakan orang yang mengkhususkan diri terhadap permasalahan hukum khususnya terkait dengan perikatan dan hukum kebendaan baik bergerak maupun tidak bergerak, terutama terhadap properti selaku kebendaan yang berperan penting.

¹ Cipto Soenaryo, “Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pelayanan kepada Publik sesuai dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang” <https://mkn.usu.ac.id/images/8.pdf> , diakses tanggal 20 oktober 2024.

² Komang Octaviani Dewi, 2019, “Penyuluhan Hukum Tentang Pembuatan Akta oleh Notaris”, Vol.4, No.1, 2019.

³ Repositori Universitas Airlangga, “Wewenang Notaris dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Menurut Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN” <https://repository.unair.ac.id/37899/> , diakses tanggal 20 oktober 2024.

Seiring berkembangnya zaman, populasi manusia semakin meningkat serta kebutuhan juga semakin meningkat maka manusia sebagai makhluk sosial akan memenuhi kebutuhan primer terlebih dahulu salah satunya ialah tempat tinggal atau tempat berteduh untuk setiap manusia agar tetap aman dan nyaman. Sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat (1) menyatakan bahwa “setiap warga negara memiliki hak untuk hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat”⁴

Dengan adanya pertumbuhan minat terhadap tempat tinggal seiring berjalannya waktu, sehingga *developer* sebagai pelaku usaha menghadapi persaingan yang sangat kompetitif dalam upaya strategi pemasaran maka muncullah ide dengan metode pemasaran yang praktis dan menarik minat pembeli lebih banyak terhadap penjualan properti seperti Apartemen dan Perumahan oleh para *developer*. Metode pemasaran yang dilakukan oleh para *developer* saat ini adalah *Pre Project Selling*, dimana konsep ini menawarkan properti kepada pembeli sebelum adanya bangunan tersebut dibangun atau bahkan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan surat Izin Konstruksi belum dikeluarkan oleh pihak yang berwajib. Metode *pre project selling* ini merupakan bagian marketing dari *developer* yang menawarkan kepada calon pembeli (selanjutnya disebut Konsumen) dengan memperlihatkan sketsa dan denah rumah sebelum dibangun dalam bentuk brosur atau media cetak lainnya. Untuk lebih menarik minat konsumen jika yang ditawarkan adalah Apartemen (Rumah

⁴ Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, “Pemenuhan Kebutuhan Perumahan yang Layak bagi MBR melalui Rusun/Rusus bagi MBR dan Pekerja”, <https://disperakim.jatengprov.go.id/berita/detail/317#:~:text=Undang%2DUndang%20Dasar%20Negara%20Republik,hidup%20yang%20baik%20dan%20sehat.>, diakses tanggal 20 oktober 2024

Susun) maka pihak *developer* akan menjanjikan fasilitas-fasilitas yang akan didapatkan seperti tempat gym, lapangan basket dan kolam berenang. Teknik pemasaran seperti ini terbukti efektif dalam penjualan kepada konsumen terhadap properti yang dipasarkan, karena manusia juga membutuhkan tempat tinggal untuk beristirahat dan sebagai media investasi bagi dirinya. Oleh karena itu, banyak orang yang akan berusaha secara maksimal untuk mendapatkan properti yang mereka inginkan, terlebih lagi *developer* akan menawarkan sistem potongan harga sehingga konsumen merasa diuntungkan dengan adanya penawaran tersebut.⁵

Sistem *Pre Project Selling* ini, diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) pada Pasal 42 ayat (1) menyatakan bahwa “pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan”⁶ Agar memberikan dasar hukum maka dalam praktik jual beli properti yang belum selesai dikenal dengan istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) yang dimana konsumen mengadakan perjanjian pengikatan dengan *developer* yang klausula bakunya telah ditentukan sepihak oleh *developer* dimana isi PPJB tersebut mengandung harga properti yang harus dibayar oleh konsumen dan jangka waktu penyelesaian properti yang dijanjikan oleh *developer* kepada konsumen. Namun dalam lapangan, *developer* tidak jarang ingkar janji kepada konsumen

⁵ Rafi Erdian Wibowo, Gunawan Djajaputra, “Perlindungan Hukum Konsumen atas Penjualan Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling”, *Unes Law Review*, Vol.6, No.4, Juni 2024. DOI : <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.1998>

⁶ Panca Basuki, Hanif Nur Widhiyanti, Era Anggraini, “Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris”, *Jurnal Suara Hukum Universitas Negeri Surabaya*, Vol.4, No.2, September 2022. DOI : <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n2.p379-407>

dengan tidak menyelesaikan pembangunan properti yang dijanjikan dalam PPJB, tentu tindakan tersebut merupakan pelanggaran pasal 7 dan pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) dimana kedua pasal tersebut telah mengatur secara jelas bahwa pelaku usaha harus memberikan informasi dan beritikad baik kepada konsumen dalam melaksanakan kegiatan usaha dan tidak memberikan informasi ataupun iklan-iklan yang bersifat tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, sedangkan konsumen yang telah dirugikan karena telah melakukan pembayaran terhadap properti namun tidak dapat menikmati properti yang dibeli karena belum dinyatakan sebagai pemilik sah dari properti namun hanya merupakan calon pemilik karena status PPJB tidak memberikan status hukum kepada konsumen sebagai pemilik yang sah namun, sebagai calon pemilik yang berhak atas unit apabila unit telah selesai dibangun dan telah dilaksanakan proses diserah terima.

Konsumen yang dirugikan akibat praktik *pre project selling* yang tidak dilaksanakan dengan baik tentu memiliki hak untuk mengajukan tuntutan hukum kepada *developer*, ada berbagai Upaya hukum yang dapat dilakukan antara lain yaitu penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang diatur dalam UUPK dan juga melalui Gugatan Pengadilan Negeri. Terhadap kasus kerugian konsumen akibat *developer* yang lalai dalam menyelesaikan pembangunan unit secara tepat waktu dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel dimana penggugat sebelumnya telah memesan unit apartemen di Jakarta

Selatan melalui Surat Pesanan Unit (selanjutnya disebut SPU) yang merupakan sebuah PPJB yang berbentuk akta di bawah tangan kepada tergugat atas 2 (dua) unit apartemen yang belum selesai dibangun akan tetapi, tergugat lalai dalam menyelesaikan pembangunan unit apartemen melewati batasan waktu yang telah ditentukan dalam SPU dan majelis hakim kemudian mengabulkan gugatan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat.

Berdasarkan latar belakang dimana terdapat fakta bahwa adanya kasus konsumen yang dirugikan karena membeli properti yang belum selesai sebagaimana praktik *pre project selling* yang dilakukan oleh *developer* dengan menandatangani perjanjian sepihak yang ditentukan oleh *developer*. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“PERAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA KONSUMEN DALAM JUAL BELI APARTEMEN (RUMAH SUSUN)”**

Tesis ini memakai Studi Kasus Jual Beli Apartemen di Jakarta Selatan dengan Putusan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN JKT SEL

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan tentang Peran Notaris dalam memberikan Perlindungan Hukum kepada Konsumen Apartemen?

2. Analisis Urgensi dari Peran Notaris dalam memberikan Perlindungan Hukum kepada Konsumen Apartemen dalam Studi Putusan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

1. Untuk Melakukan Pengembangan Ilmu Hukum ke depan mengenai Pengaturan Peran Notaris dalam memberikan Perlindungan Hukum kepada Konsumen Apartemen
2. Untuk Memecahkan Persoalan Hukum terkait Peran Notaris dalam memberikan Perlindungan Hukum kepada Konsumen Apartemen dalam Studi Putusan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel

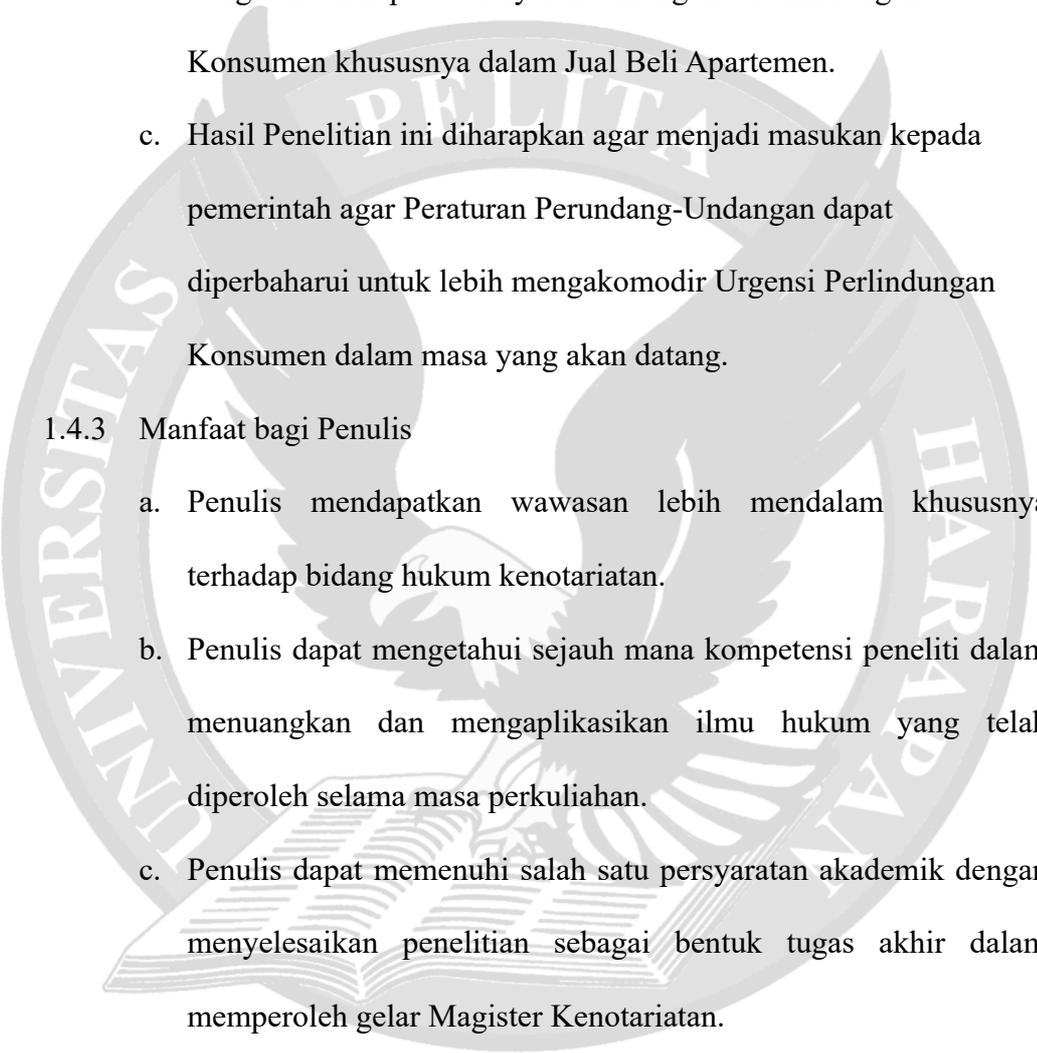
1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat yakni:

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan menambah ilmu pengetahuan serta wawasan dalam ilmu hukum khususnya terkait Peran Notaris dalam memberikan Perlindungan Hukum kepada Konsumen Apartemen.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu bagi konsumen mengenai Peran Notaris dalam masyarakat.

1.4.2 Manfaat Praktis

- 
- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi para Praktisi Bidang Hukum Kenotariatan agar lebih memahami mekanisme profesi lebih baik.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan juga mampu memberikan Pengetahuan kepada Masyarakat mengenai Perlindungan Konsumen khususnya dalam Jual Beli Apartemen.
 - c. Hasil Penelitian ini diharapkan agar menjadi masukan kepada pemerintah agar Peraturan Perundang-Undangan dapat diperbaharui untuk lebih mengakomodir Urgensi Perlindungan Konsumen dalam masa yang akan datang.

1.4.3 Manfaat bagi Penulis

- a. Penulis mendapatkan wawasan lebih mendalam khususnya terhadap bidang hukum kenotariatan.
- b. Penulis dapat mengetahui sejauh mana kompetensi peneliti dalam menuangkan dan mengaplikasikan ilmu hukum yang telah diperoleh selama masa perkuliahan.
- c. Penulis dapat memenuhi salah satu persyaratan akademik dengan menyelesaikan penelitian sebagai bentuk tugas akhir dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini disusun saling berhubungan dan saling melengkapi dimulai dari Bab I (Pendahuluan) hingga Bab V (Kesimpulan dan Saran).

Sistematika penulisan ini berisi Gambaran umum atau garis besar setiap isi bab guna mempermudah pembahasan. Adapun sistematika penulisan yakni:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis memaparkan teori-teori yang digunakan sebagai dasar penelitian serta pendukung dalam penyusunan tugas akhir penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini, membahas mengenai metode, jenis penelitian serta bahan apa saja yang digunakan dalam mengumpulkan data Dimana data tersebut kemudian akan diolah, dikaji dan dianalisis terlebih dahulu guna mendapatkan jawaban atas permasalahan yang ada dalam penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PENELITIAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai hasil penelitian berdasarkan fakta sebenarnya. Hasil penelitian tersebut kemudian dianalisis serta dihubungkan dengan teori-teori yang telah dikemukakan penulis. Dari hasil penelitian dan analisis penelitian ini yang akan memberikan uraian dan penjelasan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini, menjelaskan mengenai Kesimpulan berupa jawaban singkat atas permasalahan dalam penelitian ini. Kesimpulan didapatkan dari hasil penelitian dan analisis penelitian sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya. Serta memuat saran yang diusulkan peneliti sebagai salah satu alternatif atas kendala-kendala yang masih dihadapi dan belum dapat terselesaikan.

