

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berkembang pesatnya pembangunan dalam sektor properti di kota-kota besar tentunya berbanding lurus dengan tingkat pertumbuhan masyarakat, yang tentunya berdampak pada pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal. Setiap manusia pastinya memerlukan tempat tinggal untuk menjalani hidupnya baik untuk beristirahat maupun untuk berlindung. Sesuai Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar Tahun 1945, yang menyatakan bahwa tiap manusia berhak atas hak untuk dapat hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik juga memperoleh pelayanan kesehatan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari *website* Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, pertumbuhan penduduk di Surabaya dari rentang waktu tahun 2018 sampai tahun 2023 mengalami kenaikan.¹ Jumlah penduduk dari tahun 2018 yaitu berjumlah 2.885.245 penduduk dan pada tahun 2023 naik menjadi 3.009.286 penduduk. Kenaikan jumlah penduduk di Kota Surabaya dari rentang waktu 5 (lima) tahun adalah 124.041 penduduk. Jumlah penduduk di

¹ Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, *Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur Dan Jenis Kelamin, 2018-2023*, <https://surabayakota.bps.go.id/id/statisticstable/3/V1ZSbFRUY3lTbFpEYTNsVWNGcDZjek53YkhsNFFUMDkjMw==/penduduk--laju-pertumbuhan-penduduk--distribusi-persentase-penduduk--kepadatan-penduduk--rasio-jenis-kelamin-penduduk-menurut-kecamatan-di-kota-surabaya.html> diakses tanggal 3 Oktober 2024 pukul 09.32.

Kota Surabaya yang setiap tahunnya mengalami kenaikan, maka membuat kebutuhan akan pemukiman juga meningkat. Berdasarkan hal tersebut, upaya pemerintah untuk memberikan serta memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yaitu melalui pembangunan Rumah Khusus dan Rumah Susun.

Seiring dengan perkembangan waktu, bentuk atau jenis tempat tinggal sangat beragam. Salah satu yang menjadi pilihan hunian oleh masyarakat perkotaan dengan fasilitas lengkap saat ini adalah apartemen. Apartemen atau rumah susun merupakan bangunan berbentuk vertikal yang dihuni oleh beberapa orang. Apartemen ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU Rumah Susun), yang menyebutkan bahwa Rumah susun ialah bangunan gedung bertingkat dalam satu lingkungan yang terbagi atas satuan-satuan yang dapat dimiliki, terutama untuk tempat tinggal dengan bagian bersama serta tanah bersama.² Penyediaan suatu apartemen atau rumah susun dalam skala besar tentunya memerlukan peran dari banyak pihak tidak hanya dari pemerintah, tetapi juga pihak swasta seperti pengusaha properti atau real estate yaitu disebut dengan *developer*.

Kepemilikan apartemen sendiri melibatkan hubungan antara penjual atau *Developer* dengan pembeli yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian jual beli. Proses jual beli apartemen ini dapat melalui pemesanan unit terlebih

² Wahyuni, M. S., & Joesoef, I. E. (2020, November). *PEMBATALAN SEPIHAK SURAT PEMESANAN KEPEMILIKAN APARTEMEN OLEH DEVELOPER*. In *National Conference on Law Studies (NCOLS)* (Vol. 2, No. 1), hlm. 62

dahulu yang kemudian dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB ini merupakan suatu pengikatan sementara atas pemesanan unit apartemen oleh pembeli dengan pembayaran uang muka atau *down payment* sebagai bentuk itikad baik dari pembeli. Transaksi tersebut dilakukan pada tahap pra-proyek atau sebelum proyek apartemen dibangun. Proses pembelian unit apartemen pada tahap pra-proyek didukung dengan peraturan Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris.

Tahap pemasaran maupun penjualan unit apartemen yang mana *developer* melakukan pemasaran melalui iklan, nantinya konsumen yang tertarik akan melakukan pemesanan unit apartemen dalam PPJB dan setelah unit apartemen sudah selesai dibangun sesuai dengan apa yang diperjanjikan maka akan dilakukan penyerahan unit dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB), dimana proses tersebut dilakukan dihadapan notaris. PPJB dan AJB ini walaupun sama-sama dibuat dihadapan notaris tetapi memiliki perbedaan utama dalam segi kekuatan hukumnya. AJB memiliki kekuatan hukum yang kuat sehingga dapat menyebabkan peralihan kepemilikan bangunan atau tanah dari penjual ke pembeli. Sedangkan PPJB hanya berstatus sebagai surat perjanjian antara penjual dan pembeli, dimana memiliki kekuatan hukum yang rendah.³ Alur pemasaran serta penjualan tersebut boleh dilakukan jika telah

³ Suryapradana, C., & Lisdiyono, E. (2023). Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015). *Notary Law Research*, 5(1), hlm. 257-258.

memenuhi syarat sesuai Pasal 42 dan Pasal 43 UU Rumah Susun. *Developer* dalam melakukan pemasaran harus sudah memiliki diantaranya:

- a. Adanya status kepemilikan tanah;
- b. Adanya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c. Adanya sarana dan prasarana serta utilitas umum;
- d. Adanya pembangunan sekitar minimal 20%;
- e. Adanya suatu hal yang diperjanjikan.

Sistem jual beli dalam tahap pra-proyek tersebut banyak menimbulkan konflik, sebab PPJB Apartemen dilaksanakan sebelum adanya objek yang dibangun, walaupun telah diatur bahwa PPJB dapat dilakukan setelah minimal 20% pembangunan. Pengembang juga tidak jarang mencantumkan klausula baku terhadap masalah angsuran maupun pembayaran unit apartemen yang tentunya memberatkan pembeli.

Hubungan hukum antara pembeli dengan developer yang terikat akan suatu perjanjian dimana dalam suatu pelaksanaan perjanjian tidak besar kemungkinan terjadi suatu konflik. Developer memiliki posisi yang kuat dalam hal menentukan syarat dan ketentuan di dalam suatu perjanjian. Kondisi ini tentunya memerlukan suatu hukum untuk melindungi posisi konsumen, dimana pemerintah memberikan bentuk perlindungan atas hak-hak pembeli untuk melindungi masyarakat dari suatu tindakan kesewenangan pengusaha yang tidak sesuai dengan hukum. Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disebut UUPK),

tujuan dari perlindungan konsumen tepatnya dalam Pasal 3 ayat (4) dan (5) ialah bertujuan untuk menciptakan perlindungan hukum konsumen yang memiliki unsur kepastian hukum serta keterbukaan informasi sehingga menciptakan sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam membangun suatu usaha.

Berdasarkan Pasal 4 dalam UUPK telah diatur terkait hak-hak konsumen yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha, yaitu:

1. Hak untuk mendapatkan kenyamanan, keamanan serta keselamatan dalam menggunakan barang/jasa;
2. Hak untuk bebas memilih barang/jasa serta mendapatkan barang/jasa tersebut sesuai dengan kondisi dan nilai serta jaminan yang sudah disepakati dalam perjanjian;
3. Hak untuk mendapatkan suatu informasi yang jelas, benar sesuai fakta dan jujur terkait kondisi dan jaminan barang/jasa tersebut;
4. Hak untuk mendapatkan suatu perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa dalam hal perlindungan konsumen secara patut;
5. Hak untuk mendapatkan pengetahuan dan pembinaan konsumen;
6. Hak untuk didengar atas pendapat maupun keluhan atas suatu barang/jasa yang dikonsumsi;
7. Hak untuk dilayani dan diperlakukan secara adil dan benar dengan tidak diskriminatif;

8. Hak untuk mendapatkan suatu kompensasi maupun ganti rugi akibat barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati;
9. Hak-hak yang juga diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.⁴

Selain itu, dengan adanya hak-hak yang konsumen miliki dalam suatu proses jual beli akan suatu barang/jasa, tidak menutup kemungkinan dalam praktiknya masih banyak terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen ini.

Konflik yang terjadi dari proses jual beli apartemen pada tahap pra-proyek diakibatkan karena PPJB yang dibuat di bawah tangan, dimana terkadang banyak pihak *developer* tidak memberikan keterangan secara benar terkait objek yang diperjanjikan. Pihak *developer* seringkali lalai dalam melakukan kewajiban sesuai dengan prestasinya dalam penyelesaian pembangunan apartemen. Hambatan *developer* dalam membangun apartemen yang membuat adanya suatu konflik ialah proses perizinan pembangunan, kekurangan modal, dan adanya sengketa atas kepemilikan tanah yang mengakibatkan seringkali terjadi pembatalan sepihak pembangunan apartemen oleh *developer*. Diperbolehkannya dilakukan pemasaran dan penjualan dengan bentuk perjanjian pada tahap pra-aproyek dimana sebelum adanya bentuk bangunan apartemen yang merupakan suatu objek yang ada dalam perjanjian, serta bangunan yang mana akan diperjualbelikan tentunya menimbulkan

⁴ Kristiyanti, C. T. S. (2022). *Hukum perlindungan konsumen*. Sinar Grafika. hlm. 30-31.

banyak permasalahan. Pembeli sebelum mengikatkan diri dengan developer pada PPJB, harus benar-benar memahami isi klausula yang ada dalam perjanjian tersebut untuk mengantisipasi terjadinya konflik.

Merujuk pada suatu kasus yang terjadi pada PT. Surya Bumimegah Sejahtera, sekitar pada tahun 2012 perusahaan tersebut menjadi *developer* atas pembangunan Apartemen Puncak CBD yang beralamat di Jalan Dukuh Kramat I Nomor 36, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya. Pihak *developer* mulai melakukan pemasaran dan penjualan terhadap unit-unit apartemen kepada masyarakat. Upaya pemasaran oleh developer untuk menarik minat pembeli yaitu menawarkan serangkaian janji yang menjadi dasar kepercayaan pembeli. Pengembang memberikan penawaran dalam beberapa hal pokok yang menjanjikan bagi pembeli, sebagai berikut:

1. Pengembang memiliki dokumen yang lengkap baik atas dokumen kepemilikan tanah maupun dokumen perizinan pembangunan apartemen.
2. Bangunan unit-unit apartemen akan segera selesai sesuai waktu yang sudah diperjanjikan.
3. Pendatangan Akta Jual Beli (AJB) akan segera dilakukan setelah perjanjian pendahuluan berupa PPJB.

Atas tawaran-tawaran *developer* terhadap pembeli unit apartemen, maka sejumlah pembeli tertarik membeli apartemen di Puncak CBD. Para Pembeli memesan sejumlah 40 unit di Tower A, 25 unit di Tower B, dan 17 unit di Tower

C, dan sudah melakukan penandatanganan Surat Pesanan yang merupakan perjanjian awal antara *developer* dan pembeli.

Proses jual beli tersebut pastinya tidak berjalan sesuai yang diharapkan, munculnya permasalahan terkait realisasi pembangunan pun dirasakan oleh pembeli. Ketidaksesuaian antara janji yang disampaikan oleh *developer* dengan pelaksanaan pembangunan apartemen di lapangan menjadi dasar permasalahan tersebut. Faktanya, bahwa pembangunan Tower B dan Tower C ternyata sudah terhenti sejak bulan Juni 2019 secara sepihak tanpa adanya pemberitahuan kepada para pembeli. Para pembeli pun berulang datang ke kantor pengembang tetapi tidak mendapatkan kejelasan informasi terkait hal tersebut. Padahal di dalam PPJB maupun Surat Pesanan sudah diatur terkait hak dan kewajiban serta batas waktu penyerahan unit apartemen kepada pembeli, tetapi tak kunjung terealisasi. Para pembeli mulai merasa dirugikan sebab pembangunan apartemen yang secara sepihak terhenti tanpa pemberitahuan dan tidak terlaksananya prosedur administratif seperti pengalihan dari PPJB ke Akta Jual Beli (AJB) bagi pembeli yang sudah membayar tagihan secara lunas.

Akibat dari ketidakpuasan dan kerugian yang dialami oleh para pembeli, memutuskan untuk membawa sengketa ini ke ranah hukum. Para pembeli mengajukan gugatan terhadap *developer* yaitu PT. Surya Bumimegah Sejahtera di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor Perkara 794/Pdt.G/2022/PN.Sby. Inti dari gugatan yang dilayangkan para pembeli tersebut ialah klaim bahwa *developer* telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap para pembeli. Pihak *developer* dimana saat para

pembeli melakukan pemesanan, tidak menjelaskan atau menunjukkan mengenai dokumen-dokumen terkait izin mendirikan bangunan, bukti kepemilikan atas tanah, dan juga bukti jaminan atas pembangunan rumah susun, dimana syarat-syarat tersebut harus terpenuhi dalam pelaksanaan pemasaran dan penjualan dengan sistem pra-proyek. Gugatan tersebut dilayangkan secara berkelompok yaitu oleh para pembeli apartemen Puncak CBD yang disebut sebagai Penggugat 1 sampai Penggugat 69 dalam perkara tersebut. Pihak Tergugat dalam gugatan tersebut ialah PT. Surya Bumimegah Sejahtera dan pihak Turut Tergugat ialah Badan Pertanahan Nasional Surabaya.

Kasus pembatalan sepihak pembangunan apartemen oleh *developer* di atas tentunya telah melanggar hak pembeli dalam hal hak untuk mendapatkan barang/jasa sesuai dengan yang diperjanjikan dan hak untuk mendapatkan informasi yang benar dan sesuai fakta. Pembeli dalam konteks ini, telah menjadi korban atas pengingkaran atas janji dan jaminan dalam mendapatkan unit apartemen saat proses penawaran, serta pembeli telah dilanggar haknya dimana pembeli tidak diberikan informasi atas pemberhentian pembangunan apartemen yang secara sepihak diputuskan oleh pihak *developer*.

Keterkaitan isu hukum yang sedang diteliti ini dengan hukum perdata cukup relevan, karena mencakup terkait perjanjian jual beli unit apartemen pada tahap pra-proyek yang hanya berdasarkan PPJB dimana seringkali didasarkan pada perjanjian baku yang mencerminkan ketimpangan posisi hukum antara pembeli dengan *developer*. Seringkali pembeli hanya memiliki sedikit peluang untuk menegosiasikan isi perjanjian yang kerap mengabaikan

perlindungan hukum yang adil bagi para pembeli. Dari perspektif hukum perdata tentunya topik/isu hukum ini berkaitan dengan keabsahan perjanjian dalam hukum perdata, wanprestasi, dan perlindungan hukum bagi pembeli yang mengalami kerugian atas tidak dipenuhinya prestasi sesuai perjanjian oleh *developer*. Oleh sebab itu, teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori perlindungan hukum dan perlindungan konsumen. Peneliti di sini mengutip teori perlindungan hukum dari tokoh Philipus M. Hadjon dan C.S.T Kansil serta mengutip teori perlindungan konsumen dari Az Nasution. Dalam penelitian kali ini, peneliti menggunakan beberapa peraturan yang akan digunakan sebagai dasar penelitian yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tepatnya Pasal 1320 dan Pasal 1338 terkait syarat sahnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak. Peneliti juga menggunakan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen tepatnya pada Pasal 4, Pasal 18, dan Pasal 19 terkait hak-hak konsumen dan tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen. Serta yang terakhir ialah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tepatnya pada Pasal 42 dan Pasal 43 terkait persyaratan yang harus dipenuhi *developer* sebelum memasarkan apartemen.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA TAHAP PRA-PROYEK ATAS PEMBATALAN SEPIHAK PEMBANGUNAN APARTEMEN OLEH *DEVELOPER* (Studi Putusan Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis telah merumuskan permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini. Rumusan masalah tersebut sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli apartemen pada tahap pra-proyek atas pembatalan sepihak oleh developer?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang mengalami pembatalan atas perjanjian pembangunan apartemen pada putusan nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mendapatkan jawaban atas rumusan masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian. Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengevaluasi keabsahan dari perjanjian jual beli apartemen pada tahap pra-proyek akibat dari pembatalan sepihak oleh *developer* terkait pembangunan apartemen dan adanya itikad buruk dari pihak *developer*.
2. Untuk mengetahui perlindungan apa yang dapat diberikan untuk memberi kepastian hukum terhadap para pembeli akibat dari pembatalan pembangunan apartemen secara sepihak yang dilakukan oleh *developer* dengan merujuk pada putusan nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam ilmu pengetahuan hukum terutama dalam perbaikan mengenai bentuk perlindungan bagi konsumen di Indonesia. Selain itu, isi dari penelitian ini dapat digunakan untuk menambah wawasan dan sebagai pedoman dalam pembaruan ilmu pengetahuan hukum di Indonesia.

2. Manfaat Praktisi

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk mencegah permasalahan yang dapat timbul pada setiap *developer* apartemen. Secara praktis, tentunya isi penelitian ini memberikan pengetahuan tentang kemungkinan kerugian yang dialami konsumen terhadap perbuatan *developer* yang beritikad buruk.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian terdahulu yang juga berfungsi sebagai perbandingan penelitian yang telah dilakukan dengan penelitian yang sedang dijalani untuk mendapatkan suatu persamaan dan perbedaan mengenai suatu permasalahan. Beberapa penelitian terdahulu yang telah mengkaji tentang perlindungan hukum terhadap pembeli atas pembatalan sepihak pembangunan apartemen. Telah ditemukan pembaharuan dan perbedaan di setiap penelitian yang dijabarkan penulis.

JUDUL	Nama, tahun, jenis Penelitian	RUMUSAN MASALAH	PERSAMAAN PENELITIAN	PERBEDAAN PENELITIAN
Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Apartemen (Satuan Rumah Susun)	Vivi Evasari Tjokro, 2016, Tesis ⁵	1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Pembelian Apartemen Berdasarkan UUPK No. 8 Tahun 1999? 2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Apartemen Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Menurut UURS No.20 Tahun 2011 dan KEPMENPERA No.11/KPTS/1994?	Meneliti perlindungan hukum bagi konsumen atas suatu perjanjian jual beli apartemen	Penelitian penulis mengidentifikasi tindakan perlindungan konsumen dikaitkan dengan analisa bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Penelitian ini memberikan kepastian hukum serta penyelesaian masalah akibat PPJB.
Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Atas Penyerahan Unit Apartemen Condotel The Grand Banua Berdasarkan Perjanjian Jual Beli	Khairul Fadlan Lubis, 2023, Skripsi ⁶	1. Bagaimana tanggung jawab Developer terhadap konsumen akibat perubahan letak unit Apartemen CONDOTELE THE GRAND BANUA (PT. Banua Anugerah Sejahtera) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli? 2. Bagaimana perlindungan	Meneliti bentuk perlindungan terhadap konsumen atas tanggung jawab <i>developer</i> akibat perubahan ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	Memberikan analisa bentuk perlindungan hukum dan kepastian hukum yang lebih kompleks kepada konsumen atas bentuk tanggung jawab developer. Penelitian ini memberikan kepastian hukum serta bentuk penghitungan ganti rugi akibat

		hukum terhadap konsumen dalam hal perubahan letak unit yang diserahkan dalam pembelian Apartemen CONDOTEL THE GRAND BANUA (PT. Banua Anugerah Sejahtera)?		perubahan di dalam PPJB.
Pembatalan Sepihak Surat Pemesanan Kepemilikan Apartemen Oleh Developer	Mutiara Sarah Wahyuni dan Iwan Erar Joesoef, 2020, Jurnal ⁷	1. Bagaimana kajian terhadap tindakan pembatalan sepihak yang dilakukan Developer Apartemen Intermark terhadap konsumen dalam Surat Pesanan Kepemilikan Apartemen Intermark? 2. Bagaimana solusi hukum untuk mengantisipasi sengketa konsumen yang dilakukan oleh keduanya berdasarkan undang-undang?	Meneliti bentuk tindakan pembatalan sepihak yang dilakukan oleh <i>developer</i> atas suatu perjanjian yang telah disepakati dalam Surat Pemesanan.	Memberikan analisa bentuk pengaduan pihak konsumen kepada BPSK atas tindakan <i>developer</i> dalam mengeluarkan Surat Pembatalan Pemesanan yang dikaitkan dengan mengkaji atas perjanjian baku yang dibuat oleh developer sehingga merugikan pihak konsumen.

⁵ Tjokro, V. E. (2016). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI APARTEMEN (SATUAN RUMAH SUSUN) (Doctoral dissertation, Universitas Narotama Surabaya).

⁶ Lubis, K. F. (2023) TANGGUNG JAWAB DEVELOPER TERHADAP KONSUMEN ATAS PENYERAHAN UNIT APARTEMEN CONDOTEL THE GRAND BANUA (PT. BANUA ANUGRAH SEJAHTERA) BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI.

⁷ Wahyuni, M. S., & Joesoef, I. E. (2020, November). PEMBATALAN SEPIHAK SURAT PEMESANAN KEPEMILIKAN APARTEMEN OLEH DEVELOPER. In National Conference on Law Studies (NCOLS) (Vol. 2, No. 1, pp. 61-75).

Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Sipoa	Fransisca Theresia, 2020, Jurnal ⁸	1. Bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ditinjau Berdasarkan Konsep Perjanjian? 2. Bagaimana Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen/Rumah Susun dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli di PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama?	Meneliti bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli untuk meminimalisir resiko akibat kerugian yang diakibatkan oleh kesalahan pengelolaan pihak developer.	Memberikan analisa bentuk penyelesaian sengketa secara mediasi untuk mendapatkan perlindungan hukum bagi pembeli yang dikaitkan dengan upaya pencegahan dan hal-hal yang harus diperhatikan pembeli saat melakukan perjanjian jual beli apartemen dengan sistem pre-project selling.
--	---	---	---	--

Tabel 1. Novelty atau kebaruan Penelitian

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Penyusunan penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian jenis ini mengkaji atas peraturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin-doktrin hukum untuk mengatasi suatu masalah hukum yang terjadi yang nantinya terdapat pengembangan teori atau argumentasi.⁹

Metode ini lebih menekankan pada jawaban atas rumusan masalah yang

⁸ Theresia, F. (2020). Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Sipoa. *Jurnal Education and Development*, 8(1), 119-119.

⁹ Peter Mahmud Marzuki. (2017), Penelitian Hukum, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm 63.

nantinya menghasilkan suatu kesimpulan atas penelitian secara ringkas.¹⁰ Oleh sebab itu, hal penting yang harus diperhatikan tentunya ialah kesesuaian antara peraturan perundang-undangan yang sudah dibentuk dengan norma hukum yang ada untuk selanjutnya dilakukan dalam hal meneliti, menggali, dan menggunakan bahan pustaka. Peraturan-peraturan hukum yang relevan dengan penelitian ini antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Selain itu, peneli juga memakai beberapa teori sebagai rujukan dalam penelitian ini yaitu Teori Perlindungan Hukum dan Teori Perlindungan Konsumen. Penelitian ini bersifat deskriptif dimana penulis mendeskripsikan atas hasil dari penelitiannya. Metode ini dilakukan untuk mendeskripsikan gambaran terkait fenomena-fenomena yang terjadi, yang nantinya oleh penulis akan dijabarkan dalam bentuk analisa agar mendapatkan suatu kesimpulan atas tujuan penelitian.¹¹

1.6.2 Pendekatan

Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode Pendekatan Studi Kasus (*case study approach*), Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) dan Pendekatan Konsep (*conceptual approach*). Pendekatan kasus (*case approach*) ini lebih pada peninjauan atas suatu kasus yang telah

¹⁰ Irwansyah, (2023). Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel. Mirra Buana Media, Yogyakarta, hlm 103

¹¹ Roosinda, F. W., Lestari, N. S., Utama, A. G. S., Anisah, H. U., Siahaan, A. L. S., Islamiati, S. H.D, & Fasa, M. I. (2021). *Metode penelitian kualitatif*. Zahir Publishing. hlm. 40

diputus oleh hakim di pengadilan yang berkekuatan hukum dengan masalah dalam topik penelitian.¹² Peraturan seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tentunya sebagai dasar hukum utama dalam isu hukum ini dimana untuk menjamin hak-hak pembeli yang terdampak atas itikad buruk *developer*, serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dimana mengatur atas sistem pemasaran apartemen dalam tahap pra-proyek. Keseluruhan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang menjadi topik penelitian ini akan diteliti melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).¹³ Sedangkan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yang mana nantinya menempatkan pandangan-pandangan sarjana hukum, dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum untuk dijadikan dasar penyusunan argumen dalam pemecahan masalah yang sedang diteliti.¹⁴ Penelitian ini nantinya akan menggunakan pendekatan konsep terkait teori perlindungan hukum dan perlindungan konsumen dimana sebagai rujukan dalam mengimplementasikan terkait perlindungan atas hak-hak para pembeli yang dilanggar oleh *developer*.

1.6.3 Bahan Hukum

Penulis dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum yaitu data sekunder yang didapatkan atas studi kepustakaan yang dilakukan. Data

¹² Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, edisi Revisi cet. ke-12, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2016, hlm 60

¹³ *Ibid*, hlm 133.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, edisi Revisi cet. ke-13, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 177-178

sekunder yang mana bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, dan lain sebagainya. Data sekunder diperoleh dari bahan pustaka yang terdiri :

1. Bahan hukum primer, dimana bahan hukum yang bersifat autoritatif.¹⁵

Penulis menggunakan bahan hukum utama dari penelitian ini diantaranya:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- f) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah dan Satuan Rumah Susun.

2. Bahan hukum sekunder, dimana berupa suatu publikasi hukum yang bukan suatu dokumen resmi, diantaranya:

- a) Buku-buku literasi.
- b) Jurnal-jurnal hukum terkait penelitian ini.
- c) Kamus-kamus hukum.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 181

- d) Bahan hukum lain dari media elektronik yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.¹⁶
- 3. Bahan non-hukum, dimana yang digunakan ialah kamus, ensiklopedia, dan lain-lain. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahwa bahan hukum yang dapat digunakan juga dapat berupa buku, maupun jurnal non-hukum yang signifikan atas topik penelitian guna menambah pengetahuan peneliti.¹⁷

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Penulis menggunakan metode dalam pengumpulan bahan hukum untuk penelitian ini yaitu dengan studi kepustakaan. Metode ini merupakan metode pengumpulan dengan mengidentifikasi suatu bahan hukum yang nanti hasilnya berupa analisis maupun kesimpulan. Studi kepustakaan ini berisi kumpulan informasi yang didapatkan melalui karya tulis maupun karya ilmiah yang berkaitan dengan topik penelitian ini.¹⁸ Setelah studi pustaka dilakukan maka akan dilakukan beberapa tahap-tahap, seperti:

1) Inventarisasi

Tahap ini nantinya bertujuan untuk membedakan bahan hukum berdasar relevansinya, seperti bahan hukum primer, sekunder, dan bahan non-hukum. Bahan hukum primer yang digunakan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kemudian Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, Op.Cit, hlm 181

¹⁷ *Ibid*, hlm. 183-184

¹⁸ Bachtiar. (2021). *Mendesain Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Deepublish, hlm. 101.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Kemudian bahan hukum sekunder seperti buku yang berkaitan dengan perlindungan hukum serta bahan non-hukum yaitu kamus terkait *developer* dan jurnal yang berkaitan dengan pembangunan apartemen dalam tahap pra-proyek.

2) Identifikasi

Tahap ini, bahan hukum akan dianalisis dengan pertimbangan terkait kesesuaian bahan hukum dengan isu. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai dasar hukum utama dalam isu hukum ini, selanjutnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa pemasaran apartemen dapat dilakukan dalam tahap pra-proyek jika memenuhi beberapa syarat yang telah di atur di dalamnya.

3) Klasifikasi

Tahap ini, akan dilakukan pengelompokkan bahan hukum berdasar sifat dan jenisnya. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai peraturan mengikat dalam aturan privat yang mengatur hak dan kewajiban konsumen. Kemudian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang tergolongnng aturan publik yang mengatur terkait pembangunan dan pemasaran apartemen.

4) Sistematisasi

Terakhir tahap ini, berupa analisis isi dan struktur dari bahan-bahan hukum yang bertujuan untuk menghindari adanya suatu kontradiksi antara satu bahan hukum dengan bahan hukum yang lainnya.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Hasil dari pengumpulan data yang dilakukan peneliti untuk selanjutnya akan dilakukan analisis terhadap perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen Puncak CBD atas putusan Pengadilan Negeri Surabaya agar mendapatkan hasil dari rumusan masalah yang telah disusun. Penelitian ini tentunya menggunakan metode analisis yang bersifat deskriptif. Metode tersebut bertujuan untuk memberikan deskripsi atas suatu data yang telah terkumpul dan selanjutnya dilakukan suatu penafsiran yang mendalam. Penafsiran tersebut dilakukan dengan melakukan pengamatan data-data yang telah diperoleh dan menghubungkan data yang diperoleh dengan ketentuan maupun asas-asas hukum terkait dengan permasalahan yang diteliti. Maka setelah dilakukan penafsiran nantinya akan diperoleh hasil akhir yang berupa jawaban atas rumusan masalah yang telah disusun oleh peneliti.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Penulis agar mendapatkan gambaran yang jelas mengenai proposal penelitian ini, maka penulis mempunyai kerangka dalam penulisan yang dibagi atas beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Sistematika penulisan dari proposal penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN**

**HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA TAHAP PRA-PROYEK
ATAS PEMBATALAN SEPIHAK PEMBANGUNAN APARTEMEN
OLEH *DEVELOPER* (Studi Putusan Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby)”,
Sebagai berikut:**

BAB *pertama*, dalam bab ini penulis memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh terkait isu hukum dalam pokok yang dibahas dalam penulisan penelitian ini terkait tindakan penegakan dan perlindungan atas perbuatan pembatalan sepihak pembangunan apartemen oleh developer yang telah melanggar hak-hak para pembeli. BAB pertama terdiri atas tiga Sub bab yaitu Sub bab pertama terkait Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Keaslian Penelitian. Sub bab kedua yaitu terkait Metodologi Penelitian yang digunakan penulis. Sub bab Ketiga mengenai Tinjauan Pustaka.

BAB *kedua* berisi terkait analisis keabsahan perjanjian jual beli dalam bentuk PPJB yang dilakukan antara para pembeli dengan developer, yang nantinya dikaitkan terhadap kedudukan hukum para pihak atas hak dan kewajibannya. Bab ini terbagi menjadi 2 (dua) sub bab. Sub bab pertama membahas terkait keabsahan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan oleh developer dan pembeli. Sub bab kedua membahas tentang analisis akibat hukum bagi para pihak atas pembatalan pembangunan apartemen.

Bab *ketiga*, penulis membahas tentang bentuk perlindungan hukum bagi pembeli atas perbuatan pembatalan sepihak pembangunan apartemen

Puncak CBD dan perbuatan melanggar hukum pihak developer yaitu PT. Surya Bumimegah Sejahtera yang ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 794/Pdt.G/2022/PN.Sby. Sub bab ini membahas tentang perlindungan hukum bagi pembeli atas perbuatan pembatalan sepihak pembangunan apartemen dan perbuatan melawan hukum oleh developer yang dikaitkan dalam kasus dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya.

Bab *keempat*, menerangkan terkait bab penutup dimana terdiri atas kesimpulan dan saran terhadap pokok masalah dalam penelitian ini. Bab ini terdiri dari 2 (dua) sub bab yaitu kesimpulan dan saran. Sub bab pertama, penulis akan menjelaskan dan menguraikan kesimpulan atas inti dari beberapa bab yang sebelumnya telah dibahas. Sub bab kedua, penulis untuk selanjutnya akan memberikan saran-saran yang relatif dan sesuai terkait solusi yang dapat diberikan sesuai permasalahan dalam penelitian ini.

1.7 Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1.7.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian dalam bahasa Belanda yaitu berarti *overeenkomst*, dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPdata pengertian perjanjian yang menyebutkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian dari perjanjian ini juga dirumuskan oleh beberapa ahli hukum, antara lain:

1. Menurut Prof. R. Subekti, “perjanjian ialah suatu peristiwa yang mana seseorang berjanji terhadap orang lain atau saling berjanji untuk melakukan sesuatu”.¹⁹
2. Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian ialah persetujuan atas dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu perbuatan mengenai harta kekayaan. Pengertian singkat tersebut mengandung unsur yang ada dalam pengertian perjanjian yaitu unsur hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara pihak-pihak terlibat, yang tentunya memberikan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak atas suatu prestasi.²⁰
3. Menurut Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian ialah suatu perhubungan hukum terkait harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dapat dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan sama sekali suatu hal tersebut dan pihak lain dapat menuntut pelaksanaan dari isi perjanjian tersebut.

1.7.1.2 Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian di dalamnya mengenal terkait adanya asas-asas penting, antara lain asas konsensualisme, asas kebebasan

¹⁹ R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal. 1

²⁰ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 225.

berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Berikut penjelasan terkait kelima asas di atas:

1. Asas Konsensualisme

Berlakunya asas ini di dalam hukum perjanjian, dimana perkataan latinnya dari kata *consensus* yang berarti sepakat. Perjanjian juga sering disebut persetujuan yang mana berarti dua pihak sudah sepakat terkait sesuatu hal yang menjadi pokok perjanjian. Asas konsensualisme ini mengartikan bahwa perjanjian timbul atau lahir sejak tercapainya kesepakatan dari kedua belah pihak.²¹ Maka perjanjian dianggap sudah sah apabila sudah ada kata sepakat terkait hal-hal pokok yang telah diperjanjikan.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini dapat dilihat dari ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang telah dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini juga memberikan kebebasan bagi para pihak terkait dengan siapa perjanjian itu dilaksanakan, penentuan isi maupun syarat-syarat dalam perjanjian tersebut, serta penentuan bentuk perjanjian dalam bentuk tertulis maupun lisan.²² Menurut Mariam Badruzaman, lahirnya asas kebebasan berkontrak ialah dengan adanya paham individuliasme yang lahir dalam zaman

²¹ Subekti, *Op.Cit*, hal.15

²² Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 9.

Yunani. Dalam paham individualisme ini, diartikan bahwa setiap individu maupun orang bebas untuk menentukan apa yang dikehendaki.²³

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini juga disebut sebagai asas kepastian hukum, dimana asas ini berkaitan dengan akibat hukum dari perjanjian yang dibuat. Asas *pacta sunt servanda* ialah asas dimana hakim maupun pihak lain harus menghormati isi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak.²⁴ Maka asas ini lebih menekankan bahwa perjanjian yang telah secara sah dibuat akan menjadi suatu kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

4. Asas Itikad Baik

Asas ini merujuk pada ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang mana berbunyi: “Perjanjian haruslah dilakukan dengan itikad baik”. Asas itikad baik ini ialah asas yang mengharuskan para pihak baik pihak pertama maupun kedua harus melaksanakan isi dari perjanjian atas dasar kepercayaan dan kemauan baik dari kedua pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak, dimana itikad baik nisbi ini orang lebih memperhatikan sikap yang nyata dari subjek.

²³ *Ibid*, hal.10

²⁴ *Ibid*, hal.11

Sedangkan itikad baik mutlak lebih pada penilaian terhadap akal sehat dan keadilan untuk menilai suatu keadaan menurut suatu norma yang objektif.²⁵

5. Asas Kepribadian

Asas ini ialah asas yang menentukan atas seseorang yang melakukan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan. Merujuk pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPdata dimana berbunyi bahwa seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian selain untuk dirinya sendiri dan hanya berlaku anatar pihak-pihak yang membuatnya. Pernyataan tersebut mengartikan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, namun tetap ada pengecualian yang tercantum dalam Pasal 1317 KUHPdata bahwa perjanjian juga dapat diadakan untuk kepentingan pihak ketiga sesuai dengan suatu syarat yang telah ditentukan.²⁶

1.7.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPdata mengatur terkait syarat-syarat suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu:

- a) Adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri.

Syarat ini mengartikan bahwa adanya persesuaian kehendak atas pokok-pokok isi perjanjian. Dimana kehendak tersebut timbul

²⁵ Salim H.S, *Op.Cit*, hal.12

²⁶ *Ibid*, hal. 13

dengan tidak didasari atas suatu paksaan, kekhilafan, atau penipuan dari masing-masing pihak. Persetujuan tersebut tentunya dikehendaki oleh pihak pertama dan juga oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan yang bulat dan final bagi kedua belah pihak.

b) **Kecakapan pihak yang membuat perjanjian**

Syarat kecakapan disini ialah berarti cakap hukum dimana kemampuan seseorang untuk menjalankan perbuatan hukum. Orang yang dikatakan cakap hukum ialah orang yang sudah dewasa dan mencapai usia 21 tahun.²⁷ Adapun Pasal 1330 KUHPdata yang mengatur orang yang tidak cakap antara lain:

1. Orang yang belum dewasa

Sesuai Pasal 330 KUHPdata, orang yang belum dewasa ini dapat dikatakan bahwa orang yang belum mencapai usia 21 tahun dan belum kawin. Namun jika seseorang belum mencapai umur 21 tahun tetapi sudah menikah, maka orang tersebut dianggap cakap hukum.

2. Orang dibawah pengampuan

Orang dibawah pengampuan ini sesuai Pasal 433 KUHPdata ialah orang yang memiliki kriteria yaitu orang dewasa yang dalam keadaan gila, dungu, atau berakal lemah. Selain itu juga orang yang

²⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. (2006). Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jakarta. Pradnya Paramita. Cetakan ke-37. hlm: 341

boros dan tidak mampu mengontrol dirinya juga termasuk sebagai orang di bawah pengampuan.

3. Orang-orang Perempuan

Dalam hal ini yaitu termasuk orang-orang yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan umumnya dimana undang-undang telah melarang orang-orang tersebut membuat suatu perjanjian. (ketentuan tersebut telah dicabut dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963, tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia). Maka sekarang yang dianggap tidak cakap hanyalah orang yang belum dewasa, orang dibawah pengampuan dan orang-orang yang telah ditetapkan undang-undang.²⁸

c) Adanya suatu hal tertentu

Menurut Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus memiliki suatu benda atau objek yang dapat ditentukan jenisnya. Menurut J. Satrio yang dimaksud suatu hal tertentu ialah objek prestasi yang diperjanjikan. Isi dalam prestasi tersebut harus dapat ditentukan jenisnya. KUHPerdata menyatakan bahwa barang atau objek tersebut tidak harus disebutkan tetapi nantinya bisa ditentukan.²⁹

²⁸ R. Subekti. *Op.Cit.* hal. 19

²⁹ Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(01). hlm. 8

d) Suatu sebab yang halal

Syarat sah perjanjian yang terakhir yaitu suatu sebab yang halal, dimana dalam membentuk suatu perjanjian isi dari perjanjian tersebut harus ada tujuan yang menjadi capaian para pihak. Tujuan atau capaian tersebut tentunya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban maupun kesusilaan.³⁰ Hal tersebut juga tertuang dalam Pasal 1337 KUHPerdata.

1.7.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Baku

1.7.2.1 Pengertian Perjanjian Baku

Perjanjian baku berasal dari bahasa Inggris yaitu *standart contract*. Standar kontrak adalah suatu perjanjian dimana telah ditentukan dalam bentuk formulir. Kontrak ini telah dibentuk secara sepihak oleh salah satu pihak.³¹ Berkembangnya perjanjian baku ini dilatar belakangi karena suatu keadaan sosial ekonomi. Dimana perusahaan-perusahaan besar membentuk suatu kerjasama untuk kepentingan mereka dengan syarat-syarat yang telah ditentukan secara sepihak. Pihak lawan biasanya berkedudukan lemah sebab posisi maupun dari pengetahuannya, sehingga mereka hanya mempunyai pilihan untuk menerima atau tidak menerimanya sama sekali.³²

³⁰ *Ibid*, hlm. 9

³¹ Salim Hs, S. H. *Op. Cit*, hal. 99

³² Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h. 149

Menurut Sutan Remy Sahdeini, pengertian perjanjian baku ini ialah perjanjian yang mana isi klausulnya telah dibakukan oleh pembuatnya sehingga pihak yang lain tidak mempunyai hak dalam merundingkan bahkan merubah isi dari perjanjian tersebut. Biasanya yang tidak dibakukan terkait jenis, harga, warna, jumlah dan tempat serta beberapa hal yang lain dari objek perjanjian tersebut. Sehingga yang dibakukan bukanlah formulir perjanjian tersebut tetapi hanya klausul-klausulnya, oleh karena itu jika suatu perjanjian dibuat dihadapan notaris dan klausul-klausul di dalamnya telah dibakukan oleh salah satu pihak sedangkan pihak yang lain tidak dapat merubahnya maka perjanjian yang dibuat dengan akta notaris juga suatu perjanjian baku.³³

Atas dasar tersebut, jelas bahwa hakekat dari perjanjian baku ini adalah perjanjian yang telah ditentukan isinya oleh pihak yang kuat, sehingga pihak yang lemah hanya dapat menyetujui atau menolak isinya. Apabila pihak tersebut menolak isi dari perjanjian maka dianggap perjanjian tersebut tidak ada sebab pihak yang lain tidak setuju maupun menandatangani. Pada umumnya memang kontrak standar merupakan kontrak yang hanya bersifat ambil atau tinggalkan (*take it or leave it*). Hal tersebut dikarenakan dalam perjanjian tersebut tidak adanya prinsip kontrak. Maka sudah seharusnya diperlukan suatu pengaturan terkait kontrak standar ini, untuk melindungi masyarakat yang berada pada pihak yang ekonomi lemah.

³³ *Ibid*, hal. 100

1.7.2.2 Ciri-Ciri Perjanjian Baku

Mariam Darus Badruzaman menyatakan ciri-ciri dari perjanjian baku atau *standard contract* sebagai berikut:

- a) Isi dari perjanjian tersebut ditentukan secara sepihak oleh pihak yang kuat dalam segi ekonominya
- b) Masyarakat (konsumen/debitur) tidak mempunyai kesempatan untuk menentukan perjanjian tersebut
- c) Terdorong atas kebutuhannya sehingga konsumen/debitur menyetujui isi atas perjanjian tersebut
- d) Dalam bentuk tertulis
- e) Dibentuk atau disiapkan secara kolektif.³⁴

Berdasarkan uraian di atas, maka tentunya unsur-unsur dari perjanjian baku ini sendiri yaitu:

- a. Dibentuk oleh Kreditur atau pihak ekonomi yang kuat.
- b. Dalam bentuk formulir.
- c. Terdapat klausula-klausula pengecualian/eksonerasi.

1.7.2.3 Bentuk Klausul Baku

Menurut Az. Nasution, bentuk dari perjanjian baku di sini biasanya terdapat dalam dua bentuk, yaitu:

- a. Bentuk Perjanjian

³⁴ Salim, H.S. *Op.Cit.* Hal.100

Konsep perjanjian disini telah disiapkan oleh salah satu pihak yang biasanya oleh pelaku usaha. Perjanjian ini dibuat memuat beberapa aturan-aturan umum dan juga persyaratan-persyaratan khusus baik terkait pelaksanaan perjanjian atau menyangkut hal-hal tertentu. Bentuk perjanjian baku tertentu ini memang suatu perjanjian dimana dapat berupa formulir atau bentuk lain dengan syarat maupun materi tertentu yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut. Contohnya bisa mengandung terkait ketentuan syarat berlakunya kontrak baku ataupun hal-hal yang dapat ditanggung akibat perjanjian tersebut.³⁵

b. Bentuk Dokumen

Dalam bentuk ini, klausul baku biasanya termuat dalam syarat-syarat khusus dalam beberapa bentuk seperti karcis, kartu, klausul yang tertera dalam suatu papan informasi di suatu tempat, atau termuat dalam secarik kertas yang berada dalam suatu kemasan tertentu. Perbedaan bentuk klausul baku dalam bentuk perjanjian dengan bentuk dokumen ini dimana jika klausul baku dalam bentuk perjanjian adanya tempat untuk dibubuhkan tanda tangan para pihak yang menyetujui ketentuan dari klausul baku dalam suatu perjanjian tersebut. Sedangkan klausul baku dalam bentuk dokumen, tidak terdapat tempat untuk dibubuhkan suatu tanda

³⁵ Nasution Az, Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar. 2007. Jakarta: Diadit Media. Cet. Ke-3, h. 111.

tangan para pihak sehingga ketentuan tersebut dianggap disetujui jika pihak tersebut memakai dan/atau menyetujuinya.³⁶

1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1.7.3.1 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan dimana bentuknya bebas serta sebagai perjanjian yang mengikatkan para pihak untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka yaitu perjanjian kebendaan. PPJB ini juga termasuk dalam perjanjian obligator yang mana unsur maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas hukum perjanjian harus dipenuhi.³⁷ PPJB ini juga suatu perbuatan hukum antara para pihak yang terlibat untuk dituntut melaksanakan prestasi sebelum dilakukannya suatu jual beli sebab masih ada unsur yang belum terpenuhi. Unsur-unsur yang belum terpenuhi yaitu:

1. Suatu pembayaran atas objek jual beli yang belum lunas.
2. Surat ataupun dokumen dari objek jual beli masih pada tahap proses.
3. Objek jual beli belum sepenuhnya dikuasai oleh para pihak baik pihak penjual maupun pihak pembeli.

³⁶ *Ibid*, hal. 110

³⁷ Herian Budiono, 2016, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Ke- satu, Cetakan Ke- 4, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 267-278

Pada prakteknya PPJB ini dibuat di hadapan notaris sehingga menjadi suatu akta otentik, tetapi juga ada PPJB ini dibuat di bawah tangan. Menurut Subekti bahwa perjanjian pengikatan jual beli ialah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya proses jual beli disebabkan ada unsur-unsur yang harus terpenuhi untuk dilaksanakan jual beli tersebut contohnya belum terjadinya pelunasan harga atas suatu objek jual beli itu.³⁸ PPJB ini tergolong sebagai perjanjian tidak Bernama (*innominaat*), sebab tidak termuat dalam KUHPerdato. Tetapi aturan untuk perjanjian tidak bernama ini tetap melahirkan suatu perikatan antara para pihak, sebab pembuatan PPJB tersebut walau tidak ada aturannya dalam KUHPerdato maka para pihak membuat perjanjian tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdato.³⁹

1.7.3.2 Jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) ini dibagi menjadi 2 (dua) jenis, antara lain:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas, dimana pembayaran atas suatu objek dalam proses jual beli tersebut telah dilunasi oleh pembeli dan diterima oleh penjual sesuai kesepakatan bersama terkait harga maupun sistem pembayarannya.

³⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 2014, Cetakan Ke-9, Alumni, Bandung, hlm. 75.

³⁹ Rosma Mediana Pasaribu Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, (2021). "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan," *Jurnal Rectum* 3, No. 2. hlm 239

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas, dimana pembayaran atas suatu objek dalam proses jual beli belum lunas yang biasanya pembeli melakukan sistem pembayaran dengan dicicil atau kredit pada penjual. Pelunasan objek jual beli nantinya oleh para pihak sesuai kesepakatan baru akan dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum pada tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atau dalam arti peralihan hak milik atas tanah.⁴⁰

1.7.3.3 Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan memiliki beberapa fungsi antara lain:

- a. Pengikatan atas harga atau objek sebelum adanya Akta Jual Beli (AJB)
- b. Dapat memperoleh hak kepemilikan tanah sebelum Akta Jual Beli (AJB) ada.
- c. Mempermudah kepastian transaksi jual beli terhadap para pihak.

Atas fungsi di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk menegaskan suatu perjanjian sebelum perjanjian pokok yang akan dilakukan, sebab PPJB merupakan bentuk perjanjian awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.⁴¹

⁴⁰ Amasangsa, M. A. D. A., & Priyanto, I. M. D. (2022). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*. Program Kekhususan Perdata, Fakultas Hukum Universitas Udayana. hlm. 9

⁴¹ *Ibid*, hlm. 6

1.7.4 Tinjauan Umum Tentang Hukum Perlindungan Konsumen

1.7.4.1 Pengertian Hukum Perlindungan Konsumen

Di Indonesia telah diberikan suatu payung hukum untuk melindungi para konsumen yaitu dengan ditetapkan oleh pemerintah atas Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disebut UUPK). Adapun pengertian perlindungan konsumen termuat dalam Pasal 1 ayat (1) UUPK yang berbunyi *“Perlindungan Konsumen merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”*. UUPK sendiri memang bertujuan untuk melindungi konsumen tetapi bukan berarti pihak pelaku usaha tidak dilindungi, sehingga di dalam UUPK juga mengatur terkait hak dan kewajiban pelaku usaha dengan tujuan agar pelaku usaha dapat dengan aman dalam menjalankan usahanya.⁴²

Menurut Az. Nasution, hukum perlindungan konsumen sendiri merupakan bagian dari hukum konsumen yang memuat asas maupun kaidah yang bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen dan hukum konsumen sendiri adalah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara pihak yang berkaitan dengan barang atau jasa

⁴² Muthiah, A. (2018). *Hukum Perlindungan Konsumen Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah*. hlm.38-39

konsumen.⁴³ Pengaturan perlindungan konsumen menurut Abdul Halim Barkatullah, dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Melindungi secara khusus terhadap kepentingan konsumen dan secara umum melindungi kepentingan pelaku usaha.
2. Menciptakan suatu sistem perlindungan hukum yang memberikan kepastian hukum.
3. Meningkatkan suatu kualitas barang maupun jasa.
4. Mewujudkan perlindungan konsumen dari praktik-praktik yang menyesatkan dan menipu.

Dengan adanya UUPK tentu memberikan suatu kepastian hukum untuk para konsumen dalam menuntut atau menggugat jika terjadi pelanggaran hak-hak konsumen yang dilanggar oleh pelaku usaha, sehingga kedudukan para pihak menjadi berimbang. Namun dalam hal ini konsumen juga harus tetap cerdas dan mengedepankan keperluan.

1.7.4.2 Asas dan Tujuan Hukum Perlindungan Konsumen

Dalam suatu peraturan selalu mempunyai asas dimana sebagai pemahaman dasar terhadap suatu peraturan tersebut dan juga memiliki tujuan yang mana UUPK sendiri, bertujuan sebagai pembangunan nasional yang merupakan sasaran akhir yang harus dicapai dalam melaksanakan hukum perlindungan konsumen. Adapun asas perlindungan konsumen ini tertuang pada Pasal 2 UUPK, yaitu:

⁴³ Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo, hlm. 11

1. Asas Manfaat, dimana berarti bahwa upaya dalam melaksanakan perlindungan konsumen harus memberikan suatu manfaat yang sebesar-besarnya untuk kepentingan baik konsumen dan pelaku usaha. Asas ini lebih menekankan bahwa pelaksanaan hukum perlindungan konsumen tidak menempatkan posisi salah satu pihak di atas pihak lain tetapi lebih pada menyejajarkan posisi masing-masing pihak.
2. Asas Keadilan, dimana asas ini memberikan kesempatan bagi pihak konsumen dan pelaku usaha dalam mendapatkan haknya dan melaksanakan kewajibannya dengan adil. Asas ini juga menekankan bahwa melalui penegakan hukum perlindungan konsumen dapat membuat pelaku usaha dan konsumen dapat berlaku sama-sama adil.
3. Asas Keseimbangan, dimana asas ini memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah baik secara materiil ataupun immateriil. Asas ini lebih pada kepentingan konsumen, pelaku usaha, pemerintah diatur masing-masing yang berkaitan dengan hak maupun kewajiban.
4. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen, dimana asas ini lebih untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan atau pemanfaatan barang/jasa yang digunakan.

5. Asas Kepastian Hukum, dimana asas ini dimaksudkan agar konsumen dan pelaku usaha dapat memperoleh suatu keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen ini dan atas peraturan ini diharapkan adanya kepastian hukum.⁴⁴

Sedangkan perihal tujuan perlindungan konsumen ini diatur dalam Pasal 3 UUPK, diantaranya yaitu:

1. Menumbuhkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen dalam melindungi diri.
2. Menjunjung harkat dan martabat konsumen dengan cara mencegah atas pemakaian barang/jasa yang negatif.
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen atas pemilihan barang/jasa serta menuntut haknya sebagai konsumen.
4. Menciptakan kepastian hukum dan keterbukaan informasi atas sistem perlindungan konsumen tersebut.
5. Menumbuhkan kesadaran pihak pelaku usaha atas pentingnya perlindungan konsumen sehingga terjadi perilaku yang jujur dan bertanggung jawab dalam menjalankan usahanya.
6. Meningkatkan kualitas barang/jasa untuk menjamin kelangsungan usaha dan menjaga keamanan serta keselamatan konsumen atas produk yang digunakan.

⁴⁴ *Ibid*, hal.42-43

1.7.5 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1.7.5.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum ialah bentuk pengayoman atas hak-hak manusia yang dirugikan oleh manusia lain dengan tujuan dimana semua masyarakat dapat menikmati atas hak-hak yang sudah diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain di sini berbagai upaya hukum akan diberikan oleh aparat penegak hukum dalam melindungi serta memberikan rasa aman kepada semua masyarakat. Perlindungan hukum di sini terbatas atas perlindungan yang diberikan oleh hukum saja terkait hak dan kewajiban setiap subyek hukum atas interaksinya dengan sesama subyek hukum yang lain serta lingkungannya.⁴⁵

Menurut Pasal 1 butir 6 Undang-Undang No. 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban bahwa perlindungan ialah upaya pemenuhan atas hak dan bantuan untuk memberikan rasa aman yang dilakukan oleh lembaga sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan menurut Muchsin, bahwa perlindungan hukum ialah kegiatan dalam melindungi setiap individu dengan menyesuaikan nilai-nilai yang terbentuk dalam sikap atau tindakan untuk menciptakan ketertiban dalam kehidupan sesama manusia.⁴⁶ Keadilan disini menjadi poin penting dalam tujuan atas adanya perlindungan hukum agar tercapainya masyarakat yang aman dan damai.

⁴⁵ C.S.T. Kansil. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Balai Pustaka, Jakarta : 1980), hlm 102.

⁴⁶ Ibid, hlm 4

1.7.5.2 Jenis Perlindungan Hukum

Menurut Muchsin, perlindungan hukum ialah cara melindungi subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan hukum dibagi menjadi 2, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif;

Perlindungan ini diberikan pemerintah dengan tujuan yaitu mencegah sebelum terjadinya suatu pelanggaran atas hak maupun kewajiban seseorang. Hal ini juga terdapat dalam peraturan perundang-undangan dimana telah diberikan batasan dalam melakukan suatu kewajiban untuk mencegah adanya suatu pelanggaran.

b. Perlindungan Hukum Represif;

Perlindungan ini terdapat di akhir yang diberikan oleh pemerintah dalam bentuk sanksi yang dapat berupa denda, penjara, dan hukuman tambahan. Hal tersebut dapat diberikan jika sudah terjadi suatu sengketa atau pelanggaran.⁴⁷

1.7.6 Tinjauan Umum Tentang Pembeli

1.7.6.1 Pengertian Pembeli

Pembeli ialah orang maupun badan hukum yang membeli suatu barang/jasa dari seorang penjual. Dimana barang di beli pembeli dapat berpindah terkait hak kepemilikannya dari penjual ke pembeli. Hal

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki. Pengantar Ilmu Hukum. (Kencana. Jakarta: 2008). Hlm 157-158.

tersebut tentunya berdasar atas kesepakatan para pihak dan dengan syarat bahwa pembeli telah membayar atas barang/jasa yang menjadi objek jual beli.

1.7.6.2 Hak dan Kewajiban Pembeli

Menurut Abdulkadir Muhammad, bahwa pembeli memiliki kewajiban pokok yaitu mempunyai kewajiban untuk membayar lunas barang yang telah dibeli berdasarkan kesepakatan harga antara penjual dan pembeli serta berhak untuk menerima barang yang telah dibayarnya. Sedangkan menurut Subekti, bahwa pembeli memiliki kewajiban utama yaitu membayar atas barang/jasa yang telah dibeli sesuai dengan perjanjian.⁴⁸

1.7.7 Tinjauan Umum Tentang Pra Proyek

1.7.7.1 Teori Tentang Proyek

Proyek sendiri ialah kegiatan dimana dilakukan dengan waktu serta sumber daya terbatas untuk hasil akhir yang telah ditargetkan sebelumnya. Menurut Imam Soeharto bahwa proyek ialah suatu kegiatan dalam jangka waktu tertentu dengan target sumber daya terbatas dan bertujuan untuk melakukan suatu tugas yang telah diperjanjikan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa proyek adalah kegiatan yang bersifat sementara yang dimaksudkan untuk memenuhi sasaran yang telah ditentukan. Dalam suatu proyek terdapat beberapa tahapan diantaranya:

⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni, 2010. hlm 257-258

- A. Tahap persiapan proyek atau bangunan (Pra Proyek)
- B. Tahap kontrak pelaksanaan
- C. Tahap Pelaksanaan pembangunan fisik (kontruksi)
- D. Tahap uji coba proyek sebelum penyerahan (penilaian).⁴⁹

1.7.7.2 Definisi Pra Proyek

Tahap pra proyek ini sering disebut sebagai suatu kegiatan yang dilakukan suatu kontraktor sebelum memulai suatu proyek pembangunan.⁵⁰ Dalam tahap ini dilakukan terkait survey pendahuluan seperti pembebasan lahan, dokumen-dokumen atas kepemilikan lahan dan lain sebagainya. Semua agenda pada tahap tersebut dilakukan oleh tim kontraktor. Tahap ini sangat penting sebab tahap pra proyek menentukan atas kelancaran pembangunan proyek ke depannya.

1.7.8 Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Sepihak

1.7.8.1 Teori Tentang Pembatalan Sepihak

Pembatalan sepihak bisa diartikan sebagai tindakan atas ketidaksediaan salah satu pihak dalam menjalankan kewajibannya sesuai dengan perjanjian tanpa persetujuan dari pihak lain. Perjanjian yang sah yang memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Undang-undang maka perjanjian tersebut bersifat mengikat bagi para pihak

⁴⁹ Raharja, I. (2014). Analisa Penjadwalan Proyek Dengan Metode Pert di PT. Hasana Damai Putra Yogyakarta Pada Proyek Perumahan Tirta Sani. *Bentang: Jurnal Teoritis dan Terapan Bidang Rekayasa Sipil*, 2(1), hlm. 83

⁵⁰ Hasta Cipta Restuniaga, Apa Itu Tahap Pra Konstruksi? <https://restuniaga.co.id/apa-itu-pra-konstruksi-ini-dia-pengertiannya/> diakses 18 Januari 2025 pukul 11:17

sebagai Undang-undang. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 (1) KUHPerdara dan ayat (2) menerangkan bahwa persetujuan tersebut tidak dapat ditarik atau dihapuskan jika tidak atas kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang dibenarkan oleh Undang-undang. Maka berdasarkan ayat (2) Pasal 1338 KUHPerdara tersebut perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak sebab jika dapat dibatalkan sepihak berarti perjanjian tersebut tidak mengikat diantara para pihak yang membuatnya.

1.7.8.2 Konsep dan Dasar Hukum Terkait Pembatalan Sepihak

Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban maka sesuai Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, pembatalan dapat dimintakan ke pengadilan sesuai dengan syarat batalnya perjanjian tersebut. Syarat batal perjanjian tersebut dapat dilakukan, yaitu:

- A. perjanjian bersifat timbal balik
- B. harus ada wanprestasi
- C. harus dengan putusan hakim.⁵¹

Dalam Pasal 1266 menyatakan bahwa pembatalan sepihak atas perjanjian harus melalui pengadilan dimana terkecuali adanya kesepakatan lain di dalam perjanjian tersebut. Sedangkan dalam Pasal 1267 memberikan hak pada pihak yang telah dirugikan untuk menuntut ganti rugi atas pembatalan sepihak yang dilakukan pihak lain.

⁵¹ Abdul kadir Muhamad, Hukum Perikatan, Citra Aditya, Bandung, tahun 1992 hlm.103.

1.7.9 Tinjauan Umum Tentang Pembangunan Apartemen

1.7.9.1 Teori Tentang Pembangunan Apartemen

Apartemen ialah bangunan bertingkat yang terdiri dari unit-unit ruang yang terpisah di dalam satu lingkungan bersama sebagai tempat hunian dari beberapa keluarga.⁵² Pembangunan apartemen adalah salah satu solusi dalam mengatasi kebutuhan akan tempat tinggal di tengah terbatasnya lahan di perkotaan. Proses pembangunan apartemen tentunya melibatkan beberapa tahapan meliputi terkait perencanaan proyek, perizinan oleh pengembang atas Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pembangunan fisik, dan penjualan unit apartemen. Dasar hukum yang mendasari atas pembangunan apartemen ini ialah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

1.7.9.2 Tantangan Dalam Pembangunan Apartemen

Dalam pembangunan apartemen terdapat beberapa tantangan yang dihadapi oleh pengembang dalam proses pelaksanaan proyek, antara lain:

1. Masalah perizinan, di sini seringkali masalah perizinan menjadi salah satu kendala bagi pengembang terkait proses perizinan yang rumit dan sangat memakan waktu.

⁵² Ramadhiny, N. (2014). Apartemen Di Semarang. *IMAJI*, 3(3), hlm. 354

2. Sengketa lahan, status lahan yang belum jelas terkait siapa pemiliknya juga menjadi tantangan bagi pengembang dalam menyelesaikan pembangunan apartemen.
3. Dampak lingkungan, seringkali pembangunan apartemen dapat menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan seperti perubahan tata ruang maupun polusi.

1.7.10 Tinjauan Umum Tentang Developer

1.7.10.1 Pengertian Developer

Kata *Developer* sendiri berasal dari bahasa asing yang dimana dalam bahasa Inggris berarti pembangun perumahan. Pengembang perumahan atau bisa disebut pengembang/*developer* merupakan orang perorangan maupun badan hukum yang bekerja dalam pembangunan suatu permukiman menjadi perumahan yang layak huni.⁵³ *Developer* sendiri digolongkan menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu:

- A. *Developer* besar, dimana membangun tempat hunian dengan harga di atas 800 juta.
- B. *Developer* menengah, dimana membangun tempat hunian dengan harga antara 300 juta sampai 800 juta.
- C. *Developer* kecil, dimana mengkhususkan pembangunan tempat hunian dengan harga satuan maksimal 300 juta.

⁵³ R. Serfianto Dibyo Purnomo; Iswi Hariyani; Cita Yustisia, Kitab Hukum Bisnis Properti, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 11

1.7.10.2 Hak dan Kewajiban Developer

Dalam menciptakan pola hubungan yang seimbang antara *developer* dan konsumen tentunya perlunya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur terkait hak *developer*, yaitu:

- a) Hak untuk mendapatkan pembayaran sesuai dengan perjanjian terkait nilai tukar barang/jasa yang diperdagangkan.
- b) Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum akibat itikad buruk konsumen.
- c) Hak untuk membela diri di dalam penyelesaian sengketa konsumen.
- d) Hak untuk mengembalikan nama baik jika tidak terbukti secara hukum tidak merugikan konsumen.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur terkait Kewajiban *developer*, yaitu:

- a) Beritikad baik dalam kegiatan usahanya
- b) Memberikan informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi barang/jasa yang menjadi objek perdagangan.
- c) Memberi ganti rugi atas kerugian akibat penggunaan atau pemakaian barang/jasa yang diperdagangkan.
- d) Memberikan kompensasi jika barang/jasa tidak sesuai dengan perjanjian.⁵⁴

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 7