

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG MEMBELI APARTEMEN BELUM MEMILIKI IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN

JESSICA WITRI OKTAVIA
Universitas Surabaya

Abstract -The purpose of writing this scientific journal is as a requirement for graduation and obtaining a Bachelor of Law degree at the Faculty of Law of the University of Surabaya. Practical Objectives of writing this thesis to be able to know How legal protection of consumers who buy an apartment does not have a building permit. Developers who build apartments and market while not yet IMB and construction 20% accountable to provide compensation to consumers as a form of legal protection of consumers. Replacement of damages given to the consumer may be a refund as well as the profits that should be derived from such loss or transfer to an unsold unit of apartments in accordance with the consumer agreement. Developers obviously have violated the regulations for building an apartment while not having IMB and still in the process of handling, but based on the dispensation from the Head of Jakarta Provincial Government Agency. Developers who build and market an apartment must meet the requirements of which are IMB and 20% development in accordance with the provisions of article 43 of Law no. 20 of 2011 jo article 231 of Regional Regulation no. 7 of 2010. The ban on the construction of apartments for floors 20 to 25 for disrupting flights cannot be used as a basis by developers to cancel apartments that already marketed

Keywords: Legal Protection, Consumer, Apartment

Abstrak –Tujuan Penulisan jurnal ilmiah ini adalah sebagai suatu syarat untuk kelulusan dan mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Surabaya. Tujuan Praktis dari penulisan Artikel ini untuk dapat mengetahui Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli apartemen belum memiliki ijin mendirikan bangunan. Pengembang yang membangun apartemen dan memasarkan padahal belum ber IMB dan keterbangunan 20 % bertanggung gugat memberikan ganti kerugian kepada konsumen sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen. Ganti kerugian yang diberikan kepada konsumen dapat berupa pengembalian uang serta keuntungan-keuntungan yang seharusnya didapatkan dari kerugian tersebut atau memindahkan ke unit apartemen yang belum terjual sesuai dengan kesepakatan konsumen. Pengembang jelas telah melanggar peraturan karena membangun apartemen padahal belum memiliki IMB dan masih dalam proses pengurusan, namun didasarkan atas dispensasi dari Kepala Dinas Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pengembang yang membangun dan memasarkan apartemen harus memenuhi persyaratan di antaranya IMB dan keterbangunan 20 % sesuai dengan ketentuan pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 jo pasal 231 Perda No. 7 Tahun 2010. Larangan pembangunan apartemen untuk lantai 20 sampai dengan 25 karena mengganggu penerbangan tidak dapat digunakan sebagai dasar oleh pengembang untuk membatalkan apartemen yang terlanjur dipasarkan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen, Apartemen

A. PENDAHULUAN

Kegiatan bisnis berbentuk badan hukum yang sering kita jumpai pada sekarang ini adalah perusahaan pembangun perumahan disebut juga dengan pengembang properti atau property developer yang melakukan pembangunan terutama di bidang rumah susun yang sering diketahui sebagai rusun atau dikenal dengan sebutan apartemen¹.

¹ Illona, Jurnal Adigama, 2018:2

Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya disingkat Pemda DKI), memberikan dispensasi kepada pengembang boleh memasarkan produk properti ketika IMB dalam proses, tetapi kebijakan ini berbuah malapetaka ketika IMB yang disetujui Pemda DKI, berbeda dengan usulan pengembang. Seperti kasus Kalibata City, pengembang mengajukan permohonan membangun apartemen 25 lantai, oleh Pemda DKI dengan alasan keselamatan penerbangan, hanya disetujui 20 lantai. Padahal pada lantai 21 sampai dengan lantai 25 telah ada konsumen yang memesan lantai, sampai akhirnya Pemda DKI menghentikan dispensasi kepada pengembang untuk menjual produk properti yang IMB-nya masih dalam proses. Nomor keanggotaan pengembang dalam asosiasi perusahaan properti (REI). Dalam hal ada sengketa dengan pengembang, konsumen dapat meminta bantuan organisasi pengembang untuk melakukan mediasi.

Kasus lain konsumen properti Majestic Land, telah membayar lunas pesanan unit apartemen yang masih berupa gambar, tindakan konsumen membayar lunas produk properti yang masih berupa gambar/maket adalah sangat beresiko. Konsumen berhak untuk mendapatkan ganti kerugian berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, dan tenggang waktu yang diberikan hanya 7 (tujuh) hari sejak transaksi dan harus dapat membuktikan kesalahan pengembang.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa pengembang apartemen menjual apartemen padahal belum memenuhi ketentuan adanya IMB dan keterbangunan 20%, ketika tanggal realisasi pengembang tidak memenuhi kewajibannya.

B. METODE PENELITIAN

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penulisan ini, maka metode penelitian yang digunakan berupa penelitian hukum yuridis normatif, Metode penelitian yang menggunakan Pendekatan hukum yuridis normatif ini merupakan pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan perundang-undangan yang mengikat serta mempunyai konsekuensi hukum yang jelas, dan dapat diterapkan dalam mengkaji dan membahas permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini. Pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan Artikel ini adalah “*Statute Approach*” dan “*Conceptual Approach*”. *Statute Approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. *Conceptual Approach* adalah pendekatan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung.

Penulisan Artikel ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh dari inventarisasi, dan selanjutnya bahan hukum tersebut akan diklasifikasikan menurut obyek

penelitian, serta pada akhirnya bahan-bahan hukum tersebut disistematisasikan. Pada langkah analisis, guna memperoleh suatu jawaban maka akan digunakan penalaran deduktif, serta dalam menjawab permasalahan tersebut digunakan penafsiran sistematis.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kalibata City dan properti Majestic Land adalah dua pengembang yang membangun apartemen atau disebut rumah susun komersial. Rumah susun termasuk jenis rumah tinggal yang dimaksud adalah bangunan untuk tempat tinggal, merupakan hak setiap warga negara untuk mempunyai rumah tinggal sesuai dengan Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945, yang mengamanatkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.²

Rumah susun yang dimaksud adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Rumah susun dibangun untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri dan berkelanjutan. Rumah susun dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal dengan harga terjangkau, yang berarti diperuntukkan bagi masyarakat kelas menengah ke bawah. Selain itu, rumah susun juga dipandang sebagai alternatif terbaik dalam upaya pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman di daerah wilayah perkotaan. Karena selain pertimbangan efisiensi lahan terbangun yang dapat menampung penghuni dalam jumlah hunian yang banyak dengan pola tamping vertikal, juga merupakan upaya untuk membatasi bahkan menghentikan kegiatan pemekaran kota secara sporadic dengan memakai lahan-lahan pertanian dan ruang terbuka hijau di daerah pinggiran kota.³

Kalibata City dan properti Majestic Land membangun apartemen sehingga termasuk jenis rumah susun komersial, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sebagaimana pasal 1 angka 10 UU No. 20 Tahun 2011. Dikaitkan dengan macam-macam rumah susun⁴, rumah susun di Indonesia dibagi menjadi tiga yaitu:

- 1) Rumah Susun Sederhana (Rusuna), yang pada umumnya dihuni oleh golongan yang kurang mampu, biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas (BUMN);

² Murhaini, 2015:43

³ Pandelaki, 2015:12

⁴ Arif 2009:71

- 2) Rumah Susun Menengah (Apartemen), biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas/Pengembang Swasta kepada masyarakat konsumen golongan menengah kebawah.
- 3) Rumah Susun Mewah (Apartemen/Condominium), jenis rumah susun ini selain dijual kepada masyarakat konsumen menengah ke atas juga dijual kepada orang asing atau *expatriate* oleh pengembang swasta.

Apartemen yang dibangun oleh Kalibata City dan properti Majestic Land, termasuk jenis rumah susun mewah (Apartemen/Condominium), jenis rumah susun ini selain dijual kepada masyarakat konsumen menengah ke atas juga dijual kepada orang asing atau *expatriate* oleh pengembang swasta. Apartemen, *flat*, atau rumah pangsa merupakan sebuah model tempat tinggal hanya mengambil sebagian kecil ruang dari suatu bangunan. Apartemen berkembang pada kawasan-kawasan yang potensial dan saling mendukung antara bangunan di sekitarnya⁵. Suatu gedung apartemen dapat memiliki puluhan bahkan ratusan unit apartemen yang seringkali disebut *flat*. Dalam *area* bangunan gedung tersebut ada bagian yang menjadi hak/milik bersama dan ada pula bagian yang menjadi milik perseorangan/individu, yaitu *unit-unit* yang terdapat dalam kompleks apartemen tersebut. *Unit-unit* tersebut biasa dinamai *flat*, yang jika di dibandingkan dengan di Indonesia disebut sebagai satuan rumah susun (Sarusun yang dimiliki oleh penghuni secara perseorangan)⁶.

Pembangunan apartemen dapat dipasarkan sebelum pembangunan dilaksanakan, selama telah memenuhi sekurang-kurangnya memiliki kepastian peruntukan ruang (Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah); Kepastian hak atas tanah (Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah); Kepastian status penguasaan rumah susun (Kepastian status kepemilikan antara SHM satuan rumah susun atau Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun (SKBG) satuan rumah susun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah); Perizinan pembangunan rumah susun (izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui IMB); Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin (Yang dimaksud dengan “jaminan atas pembangunan rumah susun” dapat berupa surat dukungan bank atau non-bank). Kantor Pertanahan memastikan persyaratan telah terpenuhi, seperti: Sertipikat hak milik atas tanah; Sertipikat laik fungsi; Warkah lain; Izin Mendirikan Bangunan (IMB); Adanya akta pemisahan pertelaan. Persyaratan pembangunan rumah susun di antaranya persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat, karena rumah susun memiliki bentuk dan

⁵ Nydia et.all, Jurnal rekayasa, 2016:2

⁶ Murhaini, 2015:43

keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni oleh banyak orang sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan dan kenikmatan dalam penghuniannya”.⁷

Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, membangun dan telah menjual, namun masih ada kekurangan persyaratan yakni IMB, yang berarti bahwa apartemen yang dibangun tersebut telah memiliki kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Kantor pertanahan memastikan persyaratan telah terpenuhi, seperti: sertipikat hak milik atas tanah; sertipikat laik fungsi; Warkah lain. Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, telah membangun apartemen, namun persyaratan IMB belum terpenuhi, dengan alasan Pemda DKI, memberikan dispensasi kepada pengembang boleh memasarkan produk properti ketika IMB dalam proses. IMB merupakan suatu perizinan adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan, jadi izin itu prinsipnya adalah sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan.⁸ Izin Mendirikan Bangunan merupakan izin yang sangat penting bagi pemerintah maupun pemilik bangunan untuk melegalkan berdirinya suatu bangunan.⁹

Pemda DKI mengatur mengenai IMB dalam Perda No. 7 Tahun 2010, yang mendefinisikan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku. Setiap orang akan mendirikan bangunan gedung sebagaimana Pasal 231 Perda No. 7 Tahun 2010 wajib memiliki IMB. Untuk mendapatkan IMB setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan. Kalibata City dan properti Majestic Land, sebelum membangun apartemen wajib memiliki persyaratan di antaranya IMB. IMB oleh Kepala Dinas diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak persetujuan dokumen rencana teknis diberikan. Setiap orang sebagaimana Pasal 233 Perda No. 7 Tahun 2010 dalam mengajukan permohonan IMB harus melengkapi persyaratan sekurang-kurangnya tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian izin pemanfaatan tanah dari pemilik tanah; identitas/data pemilik bangunan gedung; rencana teknis bangunan gedung; dan hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui

⁷ Hutagalung, 2011: 33-34

⁸ Sutedi, 2010:168

⁹ Mohammad Haidar Mustaghfiri dan Priyanto Susiloadi, 2017: 16

dan disahkan oleh Pemerintah Daerah. IMB disusun sebagai standar penyesuaian bangunan dengan lingkungan sekitarnya. Mendirikan bangunan rumah atau pemukiman dengan terencana akan menjamin kondisi lingkungan yang menjamin segala aktivitas. Pada dasarnya, tanpa bukti tertulis suatu pengakuan di hadapan hukum mengenai objek suatu hukum tersebut menjadi tidak sah. Sehingga dengan adanya sertifikat IMB akan memberikan kepastian dan jaminan hukum kepada masyarakat.¹⁰

Kalibata City dan properti Majestic Land, yang telah membangun apartemen, padahal belum memiliki persyaratan IMB, menurut Pasal 282 Perda No. 7 Tahun 2010, bahwa yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif dapat berupa: peringatan tertulis; pembatasan kegiatan pembangunan; penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung; pembekuan IMB; pencabutan IMB. Kalibata City dan properti Majestic Land, telah membangun padahal belum memenuhi persyaratan IMB, maka seharusnya Kepala Dinas memberikan sanksi berupa penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung; pembekuan IMB; pencabutan IMB, kenyataannya Kepala Dinas DKI memberikan dispensasi kepada pengembang boleh memasarkan produk properti ketika IMB dalam proses. Dengan demikian penjualan unit apartemen yang dibuat tidak melanggar aturan namun Dispensasi yang diberikan tersebut bertentangan dengan Perda No. 7 Tahun 2010. Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, sebagai pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi sebagaimana pasal 1 angka 3 UU No. 8 Tahun 1999, telah membangun apartemen dan memasarkan apartemen tersebut kepada konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Konsumen pada rumah susun adalah masyarakat yang membeli barang berupa sarutan rumah susun yang beli pada pelaku pembangunan/pelaku usaha dan juga penghuni.¹¹ Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, selaku pelaku usaha memasarkan apartemen, padahal belum memenuhi persyaratan IMB, apabila dikaitkan dengan ketentuan pasal 18 Undang-undang no 20 tahun 2011, bahwa persyaratan untuk pembangunan rumah susun telah dipenuhi semua, pelaku pembangunan

¹⁰ Silitonga, Jurnal Hukum Negara, 2014:4

¹¹ Supyan, Jurnal Wawasan Hukum, 2016:91

mulai dapat memasarkan satuan rumah susun dan jika dalam memasarkannya tersebut disertai suatu janji-janji. Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, meskipun belum memiliki IMB, telah memasarkan apartemen tersebut. Penjualan apartemen dilakukan dengan PPJB, disebabkan sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan; sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama keatas nama pihak penjual; sertifikat sudah ada dan atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual; sertifikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap; sertifikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.¹²

Pengembang baru boleh menjual apartemen tersebut dengan ketentuan jelas status pemilikan tanah, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disingkat IMB), keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Mengenai keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dijelaskan oleh Pejelasan pasal 43 ayat (2) huruf b UU No. 20 Tahun 2011 “bahwa 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan”.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, yang belum memiliki IMB telah memasarkan apartemen, yang berarti pemasaran tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal UU No. 20 Tahun 2011 jo pasal 282 Perda No. 7 Tahun 2010. Sanksi pidana dapat dijatuhkan kepada pengembang sebagaimana Pasal 110 UU No. 20 Tahun 2011 diancam dengan pidana penjara selamalamanya 4(empat) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, telah membangun apartemen, padahal belum memenuhi persyaratan kepemilikan pembangunan apartemen satu di antaranya adalah IMB. Meskipun belum memiliki persyaratan IMB, pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, tindakan pengembang tersebut dapat dikatakan telah melanggar ketentuan pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 jo Pasal 231 Perda No. 7 Tahun 2010, bahwa pengembang apartemen dapat memasarkan apartemen PPJB jika telah memenuhi persyaratan salah satunya IMB, dan setiap pemilik bangunan gedung (apartemen) wajib untuk memiliki persyaratan di antaranya IMB. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang memberikan hak pada suatu pihak dan kewajiban kepada pihak lain tentang sesuatu prestasi. (Purbandari, Jurnal Widya, 2012:15). Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah

¹² Ramelan, et all., 2014:19

mengikat bagi para pihak yang bersangkutan sebagaimana undang-undang dan perjanjian ini hanya berlaku bagi para pihak dalam perjanjian tersebut.¹³

Konsumen umumnya berada pada posisi yang lebih lemah dalam hubungannya dengan pengusaha, baik secara ekonomis, tingkat pendidikan, maupun kemampuan atau daya bersaing/daya tawar. Kedudukan konsumen ini, baik yang bergabung dalam suatu organisasi apalagi secara individu, tidak seimbang dibandingkan dengan kedudukan pengusaha.¹⁴ Dikarenakan pembuatan perjanjian standar tersebut yang hanya dilakukan secara sepihak oleh pihak pelaku usaha saja. Jelas bahwa klausula baku yang tertuang di dalam perjanjian standar tersebut sifatnya lebih menguntungkan pihak pelaku usaha dibandingkan dengan pihak konsumen.¹⁵ Sehingga ketika mendapatkan penawaran oleh pelaku usaha yakni pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, untuk membeli apartemen tingkat 21 hingga 25 banyak yang berminat dan menerima penawaran pemasaran dengan memesan dan memberikan uang muka sebagaimana ditawarkan oleh pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land.

Sistem pre project selling memiliki keuntungan dan kerugian bagi konsumen. Keuntungan yang diperoleh yaitu konsumen dapat membeli suatu properti dengan harga awal yang lebih murah di bandingkan harga properti yang sudah jadi. Selain itu, para developer perumahan biasanya memberikan kemudahan bagi konsumen dalam pembayaran uang muka atau uang tanda jadi yang dapat diangsur beberapa kali dalam kurun waktu yang sudah disepakati dari awal antara konsumen dengan para developer. Kerugian dalam sistem pre project selling biasanya terjadi pada waktu pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang biasanya dibuat oleh para developer lebih berat sebelah, dimana isi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat lebih menguntungkan para developer dan membuat pihak konsumen menjadi lemah.¹⁶

Menurut Raharjo posisi konsumen yang lemah tersebut perlu mendapatkan perlindungan hukum adalah: “Memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”. Perlindungan hukum erat kaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.¹⁷

Perlindungan konsumen merupakan suatu bentuk perlindungan yang oleh undang-undang diberikan kepada konsumen yang memang memiliki kedudukan yang lemah karena tidak mampu

¹³ Kerti, Jurnal Legislasi Indonesia, 2018:46

¹⁴ Ibid

¹⁵ Nurhafni, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, 2018:478

¹⁶ Habib Adjie dan Triyanto, 2018: 59

¹⁷ Geme, 2012 : 99

membuktikan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha. Secara universal, berdasarkan berbagai hasil penelitian dan pendapat para pakar, ternyata konsumen umumnya berada pada posisi yang lebih lemah dalam hubungannya dengan pengusaha, baik secara ekonomis, tingkat pendidikan, maupun kemampuan atau daya bersaing/daya tawar. Kedudukan konsumen ini, baik yang bergabung dalam suatu organisasi apalagi secara individu, tidak seimbang dibandingkan dengan kedudukan pengusaha¹⁸.

Perlindungan konsumen adalah salah satu masalah yang cukup mendasar (substansial) dalam konstelasi pembangunan nasional di sebuah negara, termasuk Indonesia. Hal tersebut memerlukan satu pengaturan yang sarat dengan perhatian dari berbagai stratifikasi sosial (lapisan masyarakat), sebagaimana upaya perlindungan konsumen di Indonesia pada dewasa ini, antara lain hendak meletakkan prinsip konsumen sebagai pemakai, pengguna atau pemanfaat barang dan/atau jasa yang perlu diberikan perlindungan hukum.

Perihal perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli apartemen yang dibangun oleh pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, karena dibatalkannya pembelian apartemen melalui PPJB pada lantai 21 sampai 25 tersebut, maka konsumen dirugikan. Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, yang membangun apartemen padahal belum memiliki IMB (masih dalam proses) dengan alasan apapun perbuatan pengembang tersebut melanggar hukum, sehingga konsumen yang dirugikan dapat menggugat ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum. Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum, apabila melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut". Pasal 1365 KUH Perdata di atas, di dalamnya terkandung unsur-unsur:

- 1) Perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
- 2) Harus ada kesalahan;
- 3) Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- 4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;¹⁹

Perbuatan melanggar hukum terdiri dari perbuatan dan melanggar hukum. Perbuatan atau daad adalah "perbuatan baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat"²⁰. Perbuatan melanggar hukum diartikan sebagai berikut: "Berbuat atau tidak berbuat melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas

¹⁸ Ibid

¹⁹ Muhammad, 2002:142

²⁰ Badruzaman et.all, 2001:106

masyarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain”²¹. Sedangkan menurut Soetojo Prawirohamidjojo adalah: “Suatu perbuatan atau kelalaian yang apakah mengurangi hak orang lain atau melanggar kewajiban hukum orang yang berbuat, apakah bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan sikap hati-hati, yang pantas di dalam lalu lintas masyarakat terhadap orang lain atau barangnya”²². Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, membangun apartemen padahal belum memenuhi persyaratan di antaranya belum memiliki IMB sebagai suatu persyaratan pembangunan gedung dan memasarkan apartemen, tindakan tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 jo pasal 231 Perda No. 7 Tahun 2010, sehingga unsur harus ada perbuatan melanggar hukum telah terpenuhi.

Unsur “kesalahan”, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kelalaian atau kurang hati-hatinya pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “ ... tidak membedakan antara kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati”²³. Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, meskipun belum memiliki IMB sebagai persyaratan membangun apartemen, meskipun Pemda DKI, memberikan dispensasi kepada pengembang boleh memasarkan produk properti ketika IMB dalam proses, dispensasi tersebut bertentangan dengan pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 jo pasal 231 Perda No. 7 Tahun 2010, sehingga jika dalam pelaksanaannya Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, tetap membangun apartemen tersebut, maka tindakan pembangunan dilakukan dengan sengaja, sehingga unsur kesalahan telah terpenuhi.

Unsur “harus ada kerugian”, kerugian dalam perbuatan melanggar hukum, “dapat berupa kerugian materiil dan dapat berupa kerugian immateriil”²⁴. Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immateriil, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian. Konsumen yang telah memesan lantai 21 sampai 25 dengan telah membayar uang muka dan angsuran sebagaimana dipersyaratkan oleh Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, maka dengan dibatalkannya pembangunan lantai 21 sampai lantai 25 dengan alasan mengganggu penerbangan, maka pembatalan tersebut merugikan konsumen, sehingga unsur harus ada kerugian yang timbul telah terpenuhi.

Unsur “adanya hubungan kausal” atau hubungan sebab akibat maksudnya yaitu kerugian yang diderita tersebut ditimbulkan atau disebabkan karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Riduan Syahrani yang mengutip teori Von Kries sebagai berikut: “Suatu hal baru dapat dinamakan sebab dari suatu akibat, apabila menurut pengalaman masyarakat dapat diduga, bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat itu”.²⁵ Hal ini berarti bahwa jika terdapat suatu sebab

²¹ Badruzaman et.all, 2001:278

²² Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 1979:7

²³ Syahrani,1999:279

²⁴ Syahrani,1999:280

²⁵ Syahrani, 1999:281

tetapi sebab tersebut tidak menimbulkan suatu kerugian, atau timbul suatu kerugian namun bukan disebabkan oleh pelaku, maka tidak dapat dikatakan adanya suatu hubungan kausa antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. Kerugian yang diderita oleh konsumen yang telah membeli melalui PPJB untuk lantai 21 sampai dengan lantai 25 disebabkan karena tindakan Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land, yang telah menawarkan dan menjual padahal IMB belum dipenuhi, sehingga unsur harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang timbul telah terpenuhi.

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa Pengembang apartemen Kalibata City dan properti Majestic Land mendapatkan dispensasi dari Pemda DKI yang isinya memperkenankan Pengembang untuk membangun dan memasarkan apartemen meskipun belum memiliki IMB, akan tetapi hal ini tidak dapat di benarkan karena sesuai dengan ketentuan dari pasal 98 huruf b undang-undang nomor 20 tahun 2011 bahwa “Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB, sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat 2”. Terhadap perbuatan tersebut konsumen dapat menggugat Pengembang apartemen Kalibata City berdasarkan perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi, karena apartemen yang dijual belum memiliki ijin mendirikan bangunan. Konsumen mendapatkan perlindungan hukum dengan menggugat ganti rugi berupa penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 jo pasal 1243 KUH Perdata.

D. KESIMPULAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa konsumen yang membeli apartemen belum memiliki ijin mendirikan bangunan, memperoleh perlindungan hukum, dengan alasan: a). Pengembang yang membangun apartemen dan memasarkan padahal belum ada IMB dan keterbangunan 20% bertanggung gugat memberikan ganti kerugian kepada konsumen sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen. Ganti kerugian yang diberikan kepada konsumen dapat berupa pengembalian uang serta keuntungan-keuntungan yang seharusnya didapatkan dari kerugian tersebut atau memindahkan ke unit apartemen yang belum terjual sesuai dengan kesepakatan konsumen. b). Pengembang jelas telah melanggar peraturan karena membangun apartemen padahal belum memiliki IMB dan masih dalam proses pengurusan, namun didasarkan atas dispensasi dari Kepala Dinas Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. c). Pengembang yang membangun dan memasarkan apartemen harus memenuhi persyaratan di antaranya IMB dan keterbangunan 20 % sesuai dengan ketentuan pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 jo pasal 231 Perda No. 7 Tahun 2010. Larangan pembangunan apartemen untuk lantai 20 sampai dengan 25 karena mengganggu penerbangan tidak dapat digunakan sebagai dasar oleh pengembang untuk membatalkan apartemen yang terlanjur dipasarkan.

2. Saran

a). Hendaknya pengembang dalam membangun apartemen lebih mendasarkan pada peraturan perundang-undangan, bukan mendasarkan pada dispensasi, karena dalam negara hukum, UU No. 20 Tahun 2011 bersifat memaksa bukan mengatur. b). Hendaknya konsumen menggugat ganti rugi pengembang atas dasar telah melakukan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, agar pengembang menjadi jera dan pengembang lain tidak melakukan hal yang sama.

DAFTAR PUSTAKA

- Arif, M. Rizal. 2009. *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Rangka Hukum Benda*. Bandung: Nuansa Aulia
- Badruzaman, Mariam Darus et.all. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Geme, Maria Theresia. 2012. *Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur*. Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Brawijaya. Malang
- Hutagalung, Arie.S. 2011. *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Murhaini, Suriansyah. 2015. *Hukum Rumah Susun*. Surabaya: Laksbang Grafika
- Muhammad, Abdulkadir. 2002. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Prawirohamidjojo, Soetojo dan Marthalena Pohan.1979. *Onrechtmatige Daad*. Surabaya: Djulami
- Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Raharjo
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika
- Syahrani, Riduan. 1999. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni
- Debora Margareth Uli Silitonga, 2014, PROSEDUR PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG NOMOR 14 TAHUN 2006, diunduh di:
<https://jurnal.usu.ac.id/index.php/HukumNegara/article/download/8687/8310> tanggal 19 Agustus 2019
- EE Pandelaki, 2015, *Faktor-Faktor Pembentukan Kinerja Spasial Rumah Susun Kaitannya Dengan Kepuasan Penghuni*, diunduh di:
<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/modul/article/download/10769/8543> tanggal 19 Agustus 2019
- Erisa Weri Nydia, 2016, *TIPOLOGI APARTEMEN DI SEKITAR FASILITAS PENDIDIKAN KOTA BANDUNG DAN JATINANGOR*, diunduh di:
<https://ejournal.itenas.ac.id/index.php/rekayasa/article/download/1388/1553> tanggal 19 Agustus 2019
- Habib Adjie dan Triyanto, 2018, *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PERJANJIAN PENDAHULUAN DALAM JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIPASARKAN DENGAN CARA PRE PROJECT SELLING*, diunduh di:
<http://openjurnal.unmuhpnk.ac.id/index.php/RJ/article/download/1039/pdf> tanggal 19 Agustus 2019
- Hj. Ina Budhiarti Supyan, 2016, *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DIBIDANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN DI BANDUNG DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG*

RUMAH SUSUN, diunduh di:

<http://ejournal.sthb.ac.id/index.php/jwy/article/download/110/85> tanggal 19 Agustus 2019

Ilona, 2018, *PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN DALAM HAL PELAKU USAHA PENGEMBANG RUMAH SUSUN YANG SUDAH DINYATAKAN PALIT (STUDI TERHADAP KEMANGGISAN RESIDENCE)*, diunduh di:

<https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/2202/1262> tanggal 20 Agustus 2019

Mohammad Haidar Mustaghfiri dan Priyanto Susiloadi, 2017, Kualitas Pelayanan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surakarta, diunduh di: <https://jurnal.uns.ac.id/wacana-publik/article/download/16496/13304> tanggal 19 Agustus 2019

N.G.N. Renti Maharaini Kerti, 2018, *IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN*, diunduh di: <http://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/download/178/pdf> tanggal 20 Agustus 2019

Purbandari, 2012, *KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM PADA PEMASARAN PROPERTI DENGAN SISTEM PRE PROJECT SELLING*, diunduh di: <https://e-journal.jurwidyakop3.com/index.php/majalah-ilmiah/article/view/68/64> tanggal 20 Agustus 2019

Ramelan, Eman et.all. 2014. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama

Nurhafni, 2018, *PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN DALAM PERJANJIAN BAKU ELEKTRONIK*, diunduh di: <http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/download/10969/9697> tanggal 19 Agustus 2019