

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara berkembang yang sedang membangun di setiap aspek untuk menjadi negara maju. Semakin maju perkembangan, teknologi juga maju di era sekarang, dan tingginya kebutuhan hidup masyarakat. Selain kemajuan perkembangan di berbagai bidang yang saat ini sedang terjadi begitu cepat, perkembangan penduduk di Indonesia juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Tidak dapat dipungkiri dengan angka pertumbuhan penduduk tinggi setiap penduduk harus memenuhi kebutuhan dasarnya. Kebutuhan dasar yang harus dimiliki berupa rumah, rumah adalah tempat tinggal atau sarana tempat hidup seseorang bersama dengan keluarganya.¹

Pembangunan di kota besar sedang mengarah pada pembangunan hunian secara vertikal. Situasi ini disebabkan oleh semakin berkurangnya jumlah tanah di kota untuk keperluan pembangunan perumahan dan kegiatan lainnya yang memerlukan tanah. Bahkan tanah-tanah pertanian produktif yang ada di pinggiran kota besar mulai dirubah dan dibangun menjadi perumahan. Selain itu juga terdapat masalah penumpukan tanah-tanah yang dimiliki oleh orang-orang tertentu.² Hal ini mendorong pemerintah melakukan pembangunan rumah susun atau apartemen

¹ J Andy Hartanto. dkk, "Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Dalam Undang-Undang Cipta Kerja" *RechtIdee*, Vol. 16, no. 2, (2021): 268.

² Conan Budi Wijaya, "Kedudukan Hukum Pembeli Satuan Rumah Susun yang Berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Apartemen Puncak Permai)", *Jurnal Notaire*, Vol. 1 no. 2 (2018): 1.

guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal di saat lahan perkotaan semakin terbatas, salah satu perusahaan yang mendukung atas perkembangan pembangunan konsep hunian bertingkat tersebut yaitu PT. Mahkota Sentosa Utama.

PT. Mahkota Sentosa Utama merupakan anak perusahaan milik Lippo Group Cikarang, Bekasi yang bergerak di bidang penjualan apartemen. Proyek kota terencana yang disebut Meikarta tersebut merupakan bagian dari proyek kota seluas 22 juta m² dengan nilai investasi mencapai Rp.278.000.000.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan triliun rupiah). Meikarta direncanakan akan memiliki 100 gedung pencakar langit yang memiliki 35-46 lantai. Lippo Group memperkenalkan proyek di lahan 500 hektare itu sebagai proyek dan portofolio terbesar selama kiprahnya di industri ini. Proyek tersebut diperkirakan akan selesai dan akan melaksanakan serah terima unit apartemen pada pertengahan tahun 2019 hingga tahun 2020 kepada konsumen, akan tetapi proyek tersebut tidak dilanjutkan dikarenakan terdapat beberapa masalah yang menyatakan bahwa Meikarta belum memiliki izin pemberian lahan.

Dalam pembangunan proyek Meikarta harus memenuhi persyaratan pembangunan Pasal 24 UU No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun) menyatakan bahwa “*persyaratan pembangunan rumah susun meliputi: a. persyaratan administratif; b. persyaratan teknis; c. persyaratan ekologis.*”³ Mengenai persyaratan administratif Pasal 28 UU Rusun menyatakan bahwa “*dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus*

³ <https://peraturan.go.id/id/uu-no-20-tahun-2011>

memenuhi ketentuan administratif yang meliputi: a. status ha katas tanah; dan b. izin mendirikan bangunan (IMB).”⁴

Pengembang (*developer*) pada dasarnya dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan dilaksanakan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Permen PUPR) yaitu:⁵

1. Pelaku pembangunan dapat melakukan Pemasaran Rumah tunggal atau Ruamha deret pada saat dalam tahap proses pembangunan.
2. Pelaku Pembangunan dapat melakukan Pemasaran Rumah Susun sebelum pembangunan dilaksanakan.
3. Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus memuat informasi Pemasaran yan benar, jelas dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Pemasaran rumah susun atau apartemen Meikarta dapat dilakukan apabila telah memenuhi persyaratan pemasaran dalam Pasal 4 Permen PUPR bahwa pengembang (*developer*) yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 PUPR harus memiliki paling sedikit yaitu “*a. kepastian peruntukan ruang; b. kepastian hak atas tanah; c. kepastian status penguasaan rumah; d. perizinan pembangunan perumahan atau Rumah Susun; e. jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari Lembaga penjamin.*”⁶ Perizinan pembangunan pada rumah susun atau apartemen Meikarta dibuktikan dengan surat izin mendirikan bangunan (selanjutnya disebut IMB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada rumah susun atau apartemen sebelum pembangunan dilaksanakan dapat dilakukan setelah pelaku usaha (*developer*) yaitu

⁴ <https://peraturan.go.id/id/uu-no-20-tahun-2011>

⁵ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/128152/permen-pupr-no-11prtm2019-tahun-2019>

⁶ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/128152/permen-pupr-no-11prtm2019-tahun-2019>

PT. Mahkota Sentosa Utama memenuhi persyaratan dalam Pasal 10 Permen PUPR Perjanjian Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dilakukan setelah pelaku usaha pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:⁷

1. Status kepemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan;
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau IMB;
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
5. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Dalam kasus ini, Meikarta tidak memenuhi persyaratan status kepemilikan tanah seluruhnya dan tidak memenuhi persyaratan IMB, dengan demikian perjanjian tersebut pada dasarnya tidak dapat dibuat dikarenakan syarat yang belum dipenuhi. Berdasarkan pengaturan tersebut proyek Meikarta melanggar persyaratan pembangunan dan pemasaran yang dapat merugikan pihak konsumen (baca:pembeli)

Perjanjian itu sah apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata) yaitu sepakat, cakap, satu hal tertentu dan sebab yang halal. Kesemuanya tersebut harus terpenuhi agar perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat, akan tetapi salah satu syarat keabsahan sebab yang halal tidak dipenuhi oleh pihak Meikarta dikarenakan tidak memiliki izin mendirikan bangunan sebagaimana telah diatur mengenai perjanjian Perjanjian Pendahuluan rumah susun atau apartemen dalam Pasal 10 Permen PUPR. Berkaitan dengan itu penting dilakukan penelitian tentang keabsahan perjanjian jual beli apartemen antara konsumen (baca:pembeli) dengan

⁷ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/128152/permen-pupr-no-11prtm2019-tahun-2019>

PT. Mahkota Sentosa Utama Meikarta yang tidak memiliki IMB serta bagaimana hukum memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen (baca:pembeli).

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah perjanjian jual beli apartemen antara konsumen (baca:pembeli) dengan PT. Mahkota Sentosa Utama Meikarta sah menurut hukum yang berlaku?
2. Bagaimana upaya hukum memberikan perlindungan bagi konsumen (baca:pembeli) untuk mendapatkan kembali haknya yang telah dirugikan?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisa perjanjian jual beli apartemen antara konsumen (baca:pembeli) dengan PT.Mahkota Sentosa Utama Meikarta apakah sah menurut hukum yang berlaku.
2. Menganalisa terkait bagaimana hukum memberikan perlindungan bagi konsumen (baca:pembeli) untuk mendapatkan kembali haknya yang telah dirugikan PT. Mahkota Sentosa Utama Meikarta.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis:

Untuk memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum terkait pelaksanaan perjanjian jual beli rumah susun atau apartemen yang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan tidak melanggar ketentuan sebagaimana dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).

2. Secara Praktis:

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan refrensi hukum bagi para praktisi hukum untuk menyelesaikan permasalahan terkait pelaksanaan perjanjian

jual beli apartemen yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan tujuan memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap konsumen (baca:pembeli) pembelian apartemen.

1.5 Keaslian Penelitian

Kebaruan penelitian atau unsur pembeda bentuk penulisan hukum dengan penulisan hukum yang sudah ada:

No.	Judul Penelitian	Rumusan Masalah Penelitian	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir yang diusulkan
1.	Keabsahan Transaksi Jual Beli Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling Ditinjau Dari Hukum Perjanjian (Studi Kasus Proyek Meikarta Cikarang Kabupaten Bekasi oleh Ahmad Syauqi Robbi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (2019)	a. Bagaimana ketentuan perundang-undangan mengatur jual beli apartemen secara <i>pre project selling</i> ? b. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli dalam penjualan satuan unit apartemen meikarta secara <i>pre project selling</i> ? c. Bagaimana tanggung jawab penganmbang (<i>developer</i>) bagi para pembeli satuan unit property meikarta secara <i>pre project selling</i> ?	Isu hukum dalam penelitian ini membahas mengenai perjanjian jual beli unit apartement Meikarta apakah sah menurut hukum yang berlaku dan tidak melanggar ketentuan UU Nomor 8 tahun 1999.	Dalam penelitian ini membahas mengenai keabsahan perjanjian jual beli antara pengembang (<i>developer</i>) PT. Mahkota Sentosa Utama dengan konsumen yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tanpa melihat sistem <i>pre project selling</i> .
2.	Perlindungan Konsumen Dalam Project Selling	a. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap	Isu hukum dalam penelitian ini	Dalam penelitian ini membahas

	Apartemen Melalui Iklan Dalam Perspektif Perbandingan di Indonesia dan Tiongkok oleh Regina Mulia Wijaya, Universitas Padjajaran (2018)	konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam <i>pre project</i> selling apartemen melalui iklan di Indonesia dan tiongkok? b. Bagaimana penyelesaian hukum mengenai pre procejt selling apartemen melalui iklan di Indonesia dan Tiongkok?	membahas mengenai perlindungan konusmen dalam pembelian unit apartemen Meikarta yang dirugikan melalui iklan di Indonesia dan Tiongkok.	mengenai keabsahan perjanjian jual beli antara pengembang (<i>developer</i>) PT. Mahkota Sentosa Utama dengan konsumen yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
3.	Kebijakan Publik dan Ekonomi Politik (Studi Kebijakan Investasi Asing dan Izin Mendirikan Bangunan Dalam Pembangunan Kota Meikarta di Cikarang, Kabupaten Bekasi Tahun 2017) oleh Anisa Nur Rohmah, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (2018)	a. Bagaimana bentuk kebijakan Pemerintah Provinsi Jawa Barat terhadap masuknya investasi asing melalui pengusaha-pengusaha pembangunan industry dan property? b. Bagaimana bentuk kebijakan izin mendirikan bangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi dalam pembangunan proyek Kota Meikarta?	Isu hukum penelitian ini membahas mengenai belum dapatnya izin mendirikan bangunan rumah susun proyek PT. Mahkota Sentosa Utama Meikarta.yang sudah dipasarkan.	Dalam penelitian ini membahas mengenai keabsahan perjanjian jual beli antara pengembang (<i>developer</i>) PT. Mahkota Sentosa Utama dengan konsumen.
4.	Akibat Hukum Terhadap Konsumen Perjanjian Pengikatan Jual	a. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli antara pihak	Isu hukum dalam penelitian ini adalah bagaimana	Dalam penelitian ini membahas mengenai keabsahan

	Beli Apartemen Kota Baru Meikarta oleh Dzikri Gaosul Ashfiya, UIN SyarifHidayatullah Jakarta (2019)	konsumen dengan pengembang Megaprojek Aprtmen Kota Baru Meikarta yang belum melengkapi seluruh legalitas? b. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen terhadap hilangnya hak-hak konsumen apabila terjadi kegagalan dalam proyek tersebut ?	perlindungan hukum bagi konsumen terhadap perjanjian jual beli apartemen <i>pre project selling</i> apabila terjadi kegagalan dalam proyek pembangunan apartemen tersebut.	perjanjian jual beli antara pengembang (<i>developer</i>) PT. Mahkota Sentosa Utama dengan konsumen yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
5.	Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Akibat Pemasaran Aprtmen Meikarta dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i> yang Belum Memiliki Izin Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen oleh Clara Julitha Suraja, Universitas Katolik Parahyangan (2018)	a. Apakah pemasaran dengan sistem <i>pre-project selling</i> terhadap apartemen yang belum memiliki izin sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun? b. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian jual-beli apartemen yang objeknya belum ada (<i>indent</i>)? c. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pemasaran apartemen	Isu hukum dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum dari pemasaran apartemen yang belum memiliki izin?	Dalam penelitian ini membahas mengenai keabsahan perjanjian jual beli antara pengembang (<i>developer</i>) PT. Mahkota Sentosa Utama dengan konsumen berdasarkan Permen PUPR.

		Meikarta dengan system <i>pre project selling</i> yang belum memiliki izin?		
--	--	--	--	--

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif merupakan landasan dari penulisan skripsi ini. Khususnya digunakan tipe penelitian doktrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki, *“Doctrinal Research is research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty and, perhaps, predicts future development”*.⁸ Penulisan skripsi ini menggunakan Tipe Penelitian *Doktrinal* dengan bertujuan menghasilkan penjelasan yang sistematis mengenai aturan hukum yang berhubungan dengan perjanjian jual beli apartemen antara konsumen (baca:pembeli) dengan PT. Mahkota Sentosa Utama Meikarta sah menurut hukum yang berlaku dan tidak melanggar ketentuan sebagaimana UUPK serta bentuk upaya perlindungan hukum bagi konsumen (baca:pembeli) atas informasi yang tidak jelas diberikan oleh pengembang PT. Mahkota Sentosa Utama kepada konsumen (baca:pembeli) mengenai objek yang diperjual belikan yaitu satuan unit apartemen yang dalam pembangunannya belum mendapatkan IMB.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenadamedia, 2016), 32.

1.6.2 Metode Pendekatan

Pendekatan masalah dalam penelitian ini digunakan untuk menjawab permasalahan isu hukum yang diajukan. Untuk menjawab rumusan masalah yang diajukan maka penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) untuk menangani rumusan masalah yang dikemukakan, yaitu mengkaji seluruh peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan isu hukum yang diteliti. Hasil dari telaah tersebut memberikan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁹

1.6.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum¹⁰. Yang dimaksud dengan bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai wewenang, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan Lembaga yang berwewenang untuk itu.¹¹ Bahan hukum primer antara lain:

- a. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- d. Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memperjelas informasi terhadap bahan hukum primer.

⁹ *Ibid*, hlm. 35

¹⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 192.

¹¹ *Ibid*, hlm. 157

Bahan hukum sekunder berupa:

- a. Buku-buku Hukum dan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- b. Jurnal-Jurnal Hukum dan sosial yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- c. Hasil Penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- d. Makalah-makalah, artikel-artikel, dan karya tulis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- e. Internet yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

1.6.4 Metode Analisa Bahan Hukum

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data penelitian ini meliputi aspek deskriptif. dalam penelitian ini analisis diartikan sebagai pemberian gambaran atau penjelasan mengenai subjek dan objek penelitian.¹² Dalam penelitian ini bahan-bahan yang terkumpul akan dianalisis secara deskriptif berdasarkan pada prinsip-prinsip atau teori-teori hukum untuk mendapatkan pemecahan terhadap persoalan-persoalan dalam rumusan masalah.

¹²*Ibid*, hlm. 183