



PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PEMBELI KONDOTEL AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER

Suwardi

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

suwardi@narotama.ac.id

ABSTRAK

Pelanggaran hukum akan terjadi jika salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sehingga ada pihak lain yang merasa dirugikan maka pihak yang merasa di rugikan atau di langgar hak - haknya harus mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum di bedakan dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.¹ Dari perlindungan hukum preventif maka rakyat yang dirugikan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan dan pendapatnya sebelum suatu keputusan Pemerintah mendapat bentuk yang devinitif. Makna perlindungan hukum menurut Koerniatmanto Soetoprawiro bahwa perlindungan hukum itu pada hakekatnya adalah suatu upaya dari pihak yang berwenang untuk memberikan jaminan dan kemudahan yang sedemikian rupa, sehingga setiap warga Negara ataupun segenap warga. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli condotel? Bagaimana tanggung jawab hukum developer atas tindakan wanprestasi yang dilakukan? Tujuan penelitian guna memperoleh perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat selaku pembeli condotel dari tindakan wanprestasi developer. Metode yang di gunakan didalam penulisan ini adalah Normatif yang mengacu pada undang - undang yang ada yaitu undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rusun. Negara dapat menjalankan hak dan kewajiban mereka secara optimal dengan tertib dan optimal. Dari beberapa pengertian tentang perlindungan hukum yang telah dikemukakan diatas, maka secara garis besar dapat dikemukakan, bahwa yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang di berikan oleh pihak yang berwenang kepada semua pihak, untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang di milikinya, dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

Kata Kunci: perlindungan hukum konsumen, wanprestasi, developer

1. PENDAHULUAN

Sebagai upaya hukum bagi pembeli untuk menegakkan haknya dalam jual beli satuan unit kondotel menerima uang pembayaran satuan unit kondotel dan pelunasan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

¹ Berkatulah, Abdul Halim, Hukum Perlindungan Konsumen, (Bandung: Nusa Media, 2008). Hlm. 172

Hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankannya dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Perlindungan hukum muncul terkait hubungan antara Pemerintah dengan rakyat yang di perintah sehingga muncul konsep perlindungan hukum bagi rakyat. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum harus dilaksanakan dan di jalankan.

Unsur-unsur yang terkandung dalam perlindungan hukum yaitu:

- a. Suatu jaminan yang diberikan oleh pihak yang berwenang
- b. Kepada semua pihak.
- c. Untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hokum yang di milikinya.
- d. Dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

Pembeli satuan unit Kondotel sudah sewajarnya mendapatkan perlindungan hukum. Karena dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan unit Condotel tersebut, pembeli belum memiliki hak sepenuhnya terhadap obyek jual beli yang dalam hal ini adalah unit Condotel. Pembeli memiliki hak sepenuhnya atas unit condotel apabila sudah di lakukan penanda tanganan jual beli, sehingga pembeli yang sudah melakukan pembayaran angsuran atas obyek jual beli bisa mendapatkan kepastian hukum. Perjanjian yang sering dilakukan oleh para pihak adalah “perjanjian baku” yaitu perjanjian ataupun klausula tersebut tidak bisa dan tidak dinegosiasikan atau ditawarkan pihak lainnya. Perjanjian baku ini cenderung merugikan “pihak yang kurang dominan”. Secara sederhana perjanjian baku mempunyai ciri sebagai berikut:

- a. Perjanjian dibuat secara sepihak oleh produsen yang posisinya relative lebih kuat dari konsumen.
- b. Konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian.
- c. Dibuat dalam bentuk tertulis dan missal.
- d. Konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena terdorong karena kebutuhan.

Didalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel pada pengembang dijelaskan bahwa dalam kurun waktu 2 (dua) tahun pengembang atau developer harus menyerahkan unit kondotel kepada pembeli. Apabila tidak dapat menyerahkan unit condotel sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian maka timbul akibat gagal penyerahan sesuai perjanjian. Apabila penyerahan tidak terlaksana, maka perjanjian jual beli yang telah dilaksanakan dapat dibatalkan. Dan jika terjadi kebatalan maka pengembang atau developer wajib untuk menyerahkan uang yang telah diterima dari pembeli ditambah denda dan bunga setiap bulannya sesuai suku bunga yang berlaku.

Di dalam klausula perjanjian jual beli developer ada jangka waktu penyerahan masih diberikan perpanjangan selama 6 (enam) bulan setelah jatuh tempo 2 (dua) tahun. Peletakan batu pertama (*Ground Breaking*) sebagai tanda dimulainya pembangunan proyek unit kondotel, namun dikarenakan ada kendala teknis dan struktur tanah yang tidak dimungkinkan untuk penggalian dan beberapa hal lain yang menjadi kendala dalam pembangunan proyek tersebut berhenti dan mengalami keterlambatan dalam pembangunan. Sesuai perjanjian jual beli unit kondotel yang telah ditandatangani di didepan Notaris bahwa setealah dalam jangka waktu 2 (dua) tahun akan dilakukan serah terima bangunan fisik, karena adanya penyerahan dari pihak pengembang tidak terlaksana maka beberapa pembeli mengajukan pembatalan atas

pembelian unit kondotel. Dalam kasus ini dapat dikaitkan bahwa perselisihan seringkali berawal dari kesalahan mendasar dalam proses terbentuknya suatu perjanjian/kontrak.

Ada beberapa hal yang secara umum sering terjadi salah satunya keterbatasan pengetahuan calon pembeli unit kondotel apa saja yang seharusnya tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan pengembang memberikan konsep yang lebih menguntungkan posisinya daripada segi keamanan pihak pembeli, isi perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel tidak sama dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan karena lebih kompleks dan lebih banyak dijelaskan mengenai konsep kondotel itu sendiri namun pada penerapan pembacaan isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris sering diabaikan dan pembeli lebih memilih untuk menandatangani minuta akta tanpa memahami isi perjanjian dan menerima segala konsekuensi telah membaca dan memahami isi perjanjian dan menerima segala konsekuensi hukum dikemudian hari.

Hal ini sering menimbulkan perselisihan dikemudian hari dari pihak pembeli yang merasa dirugikan karena sudah melakukan kewajiban atas pembayaran namun sebaliknya pengembang melakukan wanprestasi serah terima dan pembeli menilai sanksi dan denda untuk pengembang sangat ringan daripada pembeli yang melakukan keterlambatan membayar cicilan dengan tegas mendapatkan sanksi tegas dengan dikenakan denda berjalan setiap hari keterlambatan dengan prosentase yang ditetapkan pengembang. Penyelesaian perselisihan yang terjadi dapat dilakukan / dipilih melalui dua opsi yaitu:

- a. Penyelesaian melalui jalur litigasi (in court dispute settlement)
- b. Penyelesaian melalui jalur non litigasi (out of court dispute settlement)

Lebih detail dijelaskan bahwa cara penyelesaian tersebut dengan menyelesaikan secara damai yaitu penyelesaian antar para pihak dengan atau tanpa kuasa atau pendamping bagi masing-masing pihak melalui perundingan secara musyawarah atau mufakat antar pihak yang bersangkutan dan sebaliknya penyelesaian melalui lembaga atau institusi tertentu yaitu melalui peradilan umum dan melalui lembaga yang khusus dibentuk Undang-Undang yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi.

Penyelesaian sengketa/perselisihan konsumen melalui pengadilan dimungkinkan apabila:

- a. Para pihak belum memiliki upaya penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan.
- b. Upaya penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau para pihak yang bersengketa.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dibagi menjadi 3 yaitu:

- a. Mediasi, merupakan cara penyelesaian sengketa yang fleksibel dan tidak mengikat serta melibatkan pihak netral sebagai mediator untuk bertujuan memudahkan negosiasi antara para pihak dalam membantu mencapai penyelesaian.
- b. Arbitrase menangani sengketa perdata dan dapat dilakukan para pihak yang bersengketa, dalam hal ini para pihak memiliki keleluasaan untuk mencapai penyelesaian sengketa dan putusan arbitrase mengikat para pihak.
- c. Konsiliasi, alternative penyelesaian sengketa yang mempunyai banyak kesamaan dengan arbitrase namun pendapat dari konsiliator tidak mengikat sebagai mana mengikatnya putusan pada arbitrase. Putusan dari konsiliasi tidak mengikat sebagaimana mengikatnya putusan arbitrase. Peningkaran terhadap perjanjian

melahirkan hak bagi pihak lain untuk mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Pihak yang dirugikan mempunyai hak mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk mengajukan gugatan, sebagaimana Pasal 1267 BW menyebutkan tuntutan tersebut dapat berupa : pemenuhan, ganti rugi dan pembubaran /pemutusan khusus untuk ganti rugi tidak tertutup kemungkinan gugatan atas kerugian dapat berupa keuntungan yang yang diharapkan. Dengan demikian beranjak dari rumusan ketentuan Pasal 1267 BW dalam hal terjadi wanprestasi maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ;²

- 1) Pemenuhan (nakoming);
- 2) Ganti rugi (vervangende vergoeding);
- 3) Pembubaran ,pemutusan atau pembatalan (ontbinding), atau
- 4) Pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (mokiming en anvullend vergoeding); atau
- 5) Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (outbinding)

Pada permasalahan yang dihadapi pengembang mengenai tentang wanprestasi atas penyerahan fisik unit kondotel oleh pengembang tidak bisa menyerahkan fisik bangunan condotel menunjukkan pada isi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila pengembang tidak dapat melakukan penyerahan fisik unit kondotel sesuai Pasal 5 yang diperjanjikan maka di kenakan denda 1 per mil per hari dikalikan pembayaran yang sudah diterima oleh pengembang maksimal 3% (tiga) persen. Apabila maksimal denda sudah mencapai 3% (tiga) persen maka pembeli diberikan pilihan dapat membatalkan perjanjian dan uang dikembalikan beserta denda dan bunga sesuai bank saat ini. Pembeli unit kondotel yang mempunyai tujuan ber investasi pada kondotel akan melakukan perhitungan keuntungan apabila tetap bertahan sampai dengan kondotel selesai dan beroperasi sesuai konsep pengembang atau kerugian yang ditanggung apabila tetap bertahan. Pilihan untuk pembeli adalah melakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel atau tetap mempertahankan investasi dengan memiliki unit kondotel dan menerima denda keterlambatan penyerahan kondotel.

Developer memegang komitmen dengan pembeli unit kondotel, pemberian Return Of Investment sebesar 8% (delapan persen)pada tahun ke-3 (tiga) seteah jangka waktu 2 (dua) tahun dengan penambahan masa perpanjangan 6 (enam) bulan dan dikenakan denda maksimal 3% (tiga persen), selama dua 2 (dua) tahun kedepan. Kepercayaan pembeli unit kondotel terhadap pengembang adalah modal utama bagi para pengembang dalam pengembangan bisnis kondotel mereka.

Pemasaran dan penjualan atas satuan condotel yang dilakukan penyelenggara pembangunan (developer), dilakukan dengan menggunakan system off-plan yaitu system penjualan yang memungkinkan developer untuk menjual satuan unit condotel yang pembangunannya belum rampung. Jadi dalam system ini pihak developer menawarkan kesempatan untuk pembeli / investor property untuk membeli property sebelum telah dimulai bekerja. Sistem penjualan secara off-plan ini memang menjadi bagian dari rncana developer dalam melakukan pemasaran dan penjualan satuan-satuan uni condotel karena guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar. Dengan kata lain agar pihak

² Agus Yudha Hernoko, Op Cit hal 263

developer dapat merasa aman dengan adanya dana awal untuk pekerjaan konstruksinya dan juga untuk para pembeli, seperti biasanya mereka akan dapat membeli ditingkat yang lebih rendah karena pada saat itu pihak developer menawarkan diskon antara 10% (sepuluh persen) sampai 15% (limabelas persen) untuk mendorong investasi awal dan membantu untuk membayar biaya yang berkesinambungan.

Para pembeli yang berminat untuk memiliki satuan-satuan unit condotel tersebut, sebenarnya telah mengetahui bahwa satuan unit condotel tersebut baru berupa konsep dan gambar saja pada saat dipasarkan sedangkan pembangunan sama sekali belum terlaksana. Namun bagi masyarakat dengan hanya bermodalkan anggapan kepercayaan dengan janji-janji yang diberikan oleh pihak developer yakni mengenai investasi yang menguntungkan dalam jangka waktu yang relative singkat dan dengan kepercayaan terhadap kredibilitas pihak developer selama ini, maka masyarakat begitu mudah untuk percaya dan berminat untuk membeli satuan unit condotel tersebut. Dalam rangka pemasaran satu unit condotel pihak developer melakukan promosi-promosi dengan cara-cara al:

- a. Mengiklankan di beberapa media cetak seperti Koran, majalah, televisi dan radio serta mengedarkan brosur-brosur, phamplet-phamplet, poster-poster dan spanduk-spanduk yang berisikan tentang jenis dan spesifikasi satuan unit condotel yang akan dijual.
- b. Mengadakan acara-acara/kegiatan-kegiatan liburan dilokasi yang akan di jadikan lokasi pembangunan condotel tersebut yang bersifat promosi yang mengundang perhatian masyarakat sekitar.
- c. Memberikan diskon-diskon (potongan harga) khusus bagi para pembeli yang memesan pada tanggal-tanggal tertentu dan memberikan berbagai undian-undian berhadiah bagi para pembeli condotel tersebut secara berkala.

Hal-hal tersebut tentunya sangat menarik minat masyarakat untuk membeli satu-satuan unit condotel ditambah harga yang ditawarkan oleh pihak developer atas satuan unit condotel selama masa promosi tersebut masih tergolong tidak terlalu mahal. Dengan pemasaran dan penjualan secara off-plan ini, artinya antara pihak developer dan para calon konsumen membuat jual beli secara pesan lebih dahulu yakni dengan perjanjian jual beli pendahuluan (preliminary purchase) yang dituangkan dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli satu unit condotel yang secara garis besarnya memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Obyek Perjanjian (spesifikasi dan lokasi satuan unit condotel yang dibeli sebagaimana telah diuraikan dalam denah yang dilampirkan yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut.
- b. Harga jual beli satuan unit condotel yang dibeli dan tata cara pembayarannya.
- c. Penyerahan satu unit condotel dari developer kepada pembeli dan saksi-saksi berupa denda keterlambatan bila penyerahan satu unit condotel yang bersangkutan terlambat diserahkan oleh developer kepada pembeli.
- d. Jaminan dari developer bahwa satuan unit condotel tersebut tidak dikenakan suatu sitaan dan benar adalah miliknya/haknya developer dan hanya dapat dijual dipindahkan tangan oleh developer dan pembeli tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya.
- e. Sanksi-sanksi yakni antara lain meliputi sanksi bagi developer yaitu mengenai keterlambatan penyerahan satuan unit condotel dengan perhitungannya sendiri.

- f. Pengalihan hak atas satu unit condotel sebelum penandatanganan akta jual belinya dihadapan PPAT yang dilakukan oleh pembeli kepada pihak ketiga, harus dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pihak developer.
- g. Mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhitung sejak diserahkan satu unit condotel tersebut dari developer kepada pembeli merupakan tanggungjawab pembeli yang akan dibayarkan langsung oleh pembeli.
- h. Syarat-syarat penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT yakni sebelum penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, pembeli harus elah melunasi semua kewajiban pembayaran yang telah ditentukan beserta denda-denda, pajak, serta biaya administrasi dan biaya-biaya lainnya yang terutang kepada pihak developer.
- i. Mengenai pengelolaan dan perhimpunan penghuni satuan unit condotel dimana dengan ini pembeli menunjuk pihak developer untuk menjadi pengelola satu unit condotel tersebut.
- j. Mengenai keadaan memaksa (*force majeure*) yang pada umumnya dikasud dengan keadaan memaksa dalam perjanjian ini adalah hal-hal yang dapat mempengaruhi jalannya kewajiban yang mana keadaan tersebut diluar kekuasaan para pihak, yakni antara lain gempa bumi, huru hara yang bersifat missal, kebakaran, banjir, peristiwa alam keadaan cuaca lainnya, tindakan pemerintah dalam bidang moneter, sehingga salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Bilamana terjadi salah satu dari keadaan-keadaan tersebut diatas, maka kedua belah pihak dengan etikad baik akan membicarakannya secara musyawarah. Bila secara musyawarah tidak tercapai maka kedua belah pihak akan menyerahkan kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan keputusan BANI tersebut bersifat final dan mengikat kedua belah pihak.
- k. Mengenai korespondensi (surat - surat) dan bilamana terjadi perubahan alamat oleh salah satu pihak.
- l. Mengenai hal-hal lain antara lain yaitu mengenai kelalaian-kelalaian para pihak yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, sehingga teguran juru sita, dan surat-surat lainnya yang mempunyai kekuatan serupa tidak diperlukan lagu dan mengenai hal-hal lain yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan dituangkan dalam *addendum* yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
- m. Mengenai penyelesaian sengketa dan domisili hukum yaitu bila terjadi perselisihan/ sengketa dan perbedaan pendapat sehubungan dengan perjanjian ini maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Mengenai Perjanjian dan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak memilih domisili hukum pada Kantor Pengadilan setempat.

1.1. Permasalahan

- 1. Bagaimana perlindungan hukum konsumen dengan cara PPJB?
- 2. Bagaimana tanggungjawab developer jika wanprestasi?

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis, yaitu penelitian berupa studi untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses kerja hukum sistem kajian perlindungan hukum pembeli condotel bagi konsumen. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Dalam penelitian ini, analisis data tidak keluar dari lingkup sample. Bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data yang lain. Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis dan sumber data sebagai berikut:

2.1. Data Primer

Adapun Responden dalam penelitian ini adalah konsumen selaku pembeli condotel secara umum.

2.2. Data Sekunder

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini adalah : Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia UURS Nomor 20 tahun 2011 Rusun, Bahan Hukum Sekunder yakni Buku mengenai Metodologi Penelitian Hukum, Buku mengenai Hukum Perjanjian, Buku mengenai rusun dan Permasalahannya
2. Bahan Hukum Tersier, contohnya : kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Perlindungan hukum terhadap konsumen dengan sistem perjanjian atas tindakan developer wanprestasi.

Sebagaimana telah di sebutkan sebelumnya bahwa dengan gencarnya promosi - promosi dan janji - janji yang dilakukan dan di berikan oleh pihak developer, tentunya sangat menarik minat masyarakat untuk membeli satuan unit condotel yang ditawarkan dan di dukung juga contohnya pada keadaan kota Surabaya sehingga dengan demikian pemasaran dan penjualan satu unit condotel pada saat pertama kali di pasarkan (launching) menuai sukses yang dapat dikatakan cukup baik dan sukses. Walaupun pada saat pertama kali dipasarkan (launching) tersebut pembangunan condotel tersebut belum sama sekali dilaksanakan namun dengan adanya promosi-promosi yang cukup menarik. Contoh - contoh unit (show unit) yang dibuat semenarik mungkin dan tenaga-tenaga pemasaran yang cukup handal, maka hal-hal tersebut membuat masyarakat semakin berantusias untuk membeli satuan unit condotel dan menjadi semakin berminat atas konsep bangunan yang megah dan mewah yang ditawarkan oleh pihak developer.

Dengan konsep satuan unit condotel ini hampir seluruh pembeli berminat untuk membelinya hanya untuk berinvestasi yang mengharapkan rental guarantee yang dijanjikan

pihak developer sebagai *cashmoneyback* yang dapat diterima secara berkala oleh pembeli, dan juga profit sharing yang di hasilkan dari pengelolaan dan penyewaan satuan unit condotel tersebut, serta harga atas satu unit condotel yang mereka beli menjadi semakin meningkat seiring dengan berjalannya waktu sebagaimana hal tersebut juga termasuk dari salah satu janji - janji yang diberikan oleh developer sebagai iming-iming kepada para calon pembeli/konsumen untuk membeli satu unit condotel tersebut.

Dalam hal pembelian yang telah menandatangani surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan unit condotel yang dilakukan antara developer dan pembeli satu unit condotel dapat dikatakan bahwa jual beli yang demikian dianggap menganutsistem jual beli yang diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Indonesia bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika sejak tercapainya kata sepakat, meskipun bendanya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Sebenarnya dengan berlakunya hukum tanah nasional, menyebabkan segala sesuatu mengenai tanah dan yang berkaitan dengan tanah harus didasarkan pada hukum tanah nasional, karena tujuan dari adanya hukum tanah nasional, adalah untuk menciptakan unifikasi hukum dalam bidang pertanahan di seluruh Indonesia.

Dalam jual beli secara sah yang dituangkan dalam suatu surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), walaupun telah disepakati oleh kedua belah pihak, namun pelaksanaannya tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk pemindahan hak atas satuan unit condotel yakni PPAT dan pembayaran lunas harganya serta penyerahan fisiknya juga belum dilakukan secara serentak pada saat itu, sehingga dengan demikian, dapat diartikan bahwa jual satuan unit condotel yang di dasarkan pada penjualan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan konsepsi jual beli tanah yang terkandung dalam hukum tanah nasional (hukum positif), maka hal tersebut sebenarnya tidak boleh di lakukan, apalagi mengingat akan besarnya resiko yang mungkin dapat terjadi dengan penjualan yang hanya berdasarkan pada suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut.

Dalam peraturan perundang-undangan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun diketahui bahwa satuan unit condotel yang merupakan pemiliknya adalah perseorangan. Dalam hal satuan unit condotel dimana terdapat perbedaan antara “pemilik unit condotel dengan penghunia” unit condotel dalam arti bahwa ruang lingkup pengertian pengguna lebih luas dibandingkan dengan pengertian pemilik, karena pengguna itu dapat juga merupakan dan/atau merangkap sebagai pemilik, atau bisa juga sebagai penyewa unit condotel tersebut, sedangkan pemilik belum tentu merupakan penghuni pada unit condotelnya sendiri. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya tercantum bahwa pihak konsumen (pemilik) condotel menyetujui bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun akan di bentuk oleh badan pengelola (dalam hal ini pihak developer ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh developer sebagai pengelola), baik itu untuk satuan unit condotel tersebut, maupun untuk keseluruhan keperluan milik bersama.

Dalam hal ini telah mulai terlihat, di mana dapat terjadi potensi konflik dimana terjadinya ketidakadilan dan / atau kecurangan yang dapat dilakukan oleh pihak developer ataupun badan pengelola condominium hotel (condotel) disebut sebagai operator terhadap pemilik unit condotel dimaksud, dikarenakan telah terjadinya perpindahan kuasa secara penuh pada saat

penanda tangan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan memperhatikan hak dan kewajiban perhimpunan penghuni dan pihak badan pengelola, yang mengartikan bahwa pihak konsumen telah menyetujui segala hak dan kewajiban Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang juga dapat merupakan pihak developer dan/atau merangkap sebagai pengelola (operator yang ditunjuknya).

Selain daripada itu patut dipertanyakan pula apakah kontrak atau perjanjian yang terdapat diantara pihak developer dengan badan pengelola yang ditunjuk sebagai operator (apabila ada) telah selaras dengan peraturan perundangan yang berlaku, dan diperlukan transparansi mengenai Anggaran Dasar dan / atau Anggaran Rumah Tangga, nominal biaya sewa, biaya service charge dan lain sebagainya yang bentuk oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dengan memperhatikan perlindungan hukum pemilik satuan unit condotel yang dalam hal ini masih merupakan pihak konsumen.

Sedangkan mengenai unit satuan condotel tersebut yang disewakan dan dioperasikan oleh pihak badan pengelola kepada penghuni (tenant/user), badan pengelola menetapkan harga sewa yang harus dibayarkan oleh penghuni condotel, untuk menggunakan seluruh perlengkapan yang terdapat pada setiap unit condotel yang disewa, termasuk dan tidak terbatas juga pada segala fasilitas yang menjadi milik dan tanggung bersama. Dimana juga terdapat sanksi - sanksi yang berlaku dalam tata tertib penghunian unit condotel, yang berlaku bagi seluruh penghuni condotel tersebut.

Hubungan antara penghuni atau penyewa (tenant/user) dalam hal condotel ini hampir tidak menyinggung pihak pemilik satuan unit condotel itu sendiri, dikarenakan satuan unit condotel dimaksud dioperasikan oleh pihak operator, dimana semua hal yang berkaitan dengan pengelolaan satuan - satuan unit condotel itu ditetapkan dan dijalankan oleh pihak operator secara mandiri, tanpa campur tangan dari pihak pemilik satuan unit condotel tersebut. Pada prinsipnya ketentuan yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam aspek hukum perdata, diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: ³

- a. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya (*toestemming van dengen en die zich verbiden*);
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om een verbintenis aan te gaan*);
- c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*); dan
- d. Suatu sebab yang halal (*een geloofde oorzaak*).

Pasal 1234 KUH Perdata membedakan prestasi atas:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Dalam pemahaman prestasi yang tidak berbuat sesuatu, hal ini ditandai apabila pelaku pembangunan tidak melakukan prestasinya (membangun rumah susun komersial berupa condotel) maka konsumen berhak menuntut ganti rugi terdiri dari biaya, rugi dan bunga.

³ Berkatulah, Abdul Halim, Hukum Perlindungan Konsumen, Bandung: Nusa Media, 2008. hal. 62

Konsumen dapat menuntut uang pemaksa (dwangsom) dengan mengemukakan bahwa pelaku pengembang tidak memenuhi kewajibannya.

Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada tiga macam yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan,
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan,
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Jadi bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli condotel dengan tujuan komersial disini adalah berupa hak-hak, yaitu:

- a. Hak menuntut pemenuhan perjanjian;
- b. Hak menuntut pemutusan perjanjian;
- c. Hak menuntut ganti rugi;
- d. Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.⁴

Sedangkan dibentuknya UUPK bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif. Perlindungan Hukum adalah memberikan perlindungan kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁵

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) Pasal 4 menyebutkan Hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan / atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang di janjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagai mana mestinya;

⁴ Mariam Darus Badruzaman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung, 2011, hlm. 26.

⁵ Lubis, T. Mulya, *Hukum dan Ekonomi*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1992. hal.23

- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan lainnya.

Hak-hak tersebut dapat merupakan suatu bentuk perlindungan terhadap konsumen dalam jual beli rumah susun komersial apabila pelaku usaha tidak melakukan prestasi yang telah disebutkan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Didalam UUPK juga disebutkan kewajiban pelaku usaha ini disebut dengan pelaku / pihak pembangun, yaitu terdapat pada pasal 7 UUPK, yang berbunyi:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatannya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam hukum perdata terjadi hubungan hukum antara subjek hukum yang ditandai dengan adanya perjanjian diantara para pihak, dengan adanya perjanjian tersebut maka para pihak terikat oleh perjanjian tersebut untuk melaksanakan kewajiban dan haknya. Dalam salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban inilah yang mengakibatkan dilanggarnya hak pihak lain sehingga pihak yang dirugikan harus mendapat perlindungan hukum.

UUPK juga mengatur tentang larangan pelaku usaha (pihak/ pelaku pembangun), yaitu terdapat pada Pasal 9 yang berbunyi: ⁶

- a. Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah - olah:
 - 1) barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
 - 2) barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
 - 3) barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu;
 - 4) barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
 - 5) barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
 - 6) barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;

⁶ Andasmita Komar, Hukum Apartemen (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jabar, 1983).
hal. 82

- 7) barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
 - 8) barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
 - 9) secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
 - 10) menggunakan katakata berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap;
 - 11) menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.
- b. Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.
- c. Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.

Hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankan dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum memang harus dilaksanakan dan dijalankan.⁷ Sanksi pidana bukanlah yang diharapkan konsumen. Konsumen lebih mengharapkan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya, dalam hal konsumen dimungkinkan untuk mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum.⁸

Khusus untuk konsumen perumahan termasuk rumah susun, terdapat perlindungan hukum yang telah diatur dalam UURS, serta PP UURS, beberapa ketentuan tersebut membebaskan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administrasi, perdata maupun pidana. Hal ini berarti untuk pelanggaran yang terjadi berkaitan dengan UURS tidaklah memakai ketentuan UUPK yang bersifat umum melainkan menggunakan ketentuan yang bersifat khusus yaitu UURS, mengingat adanya asas *lex specialis derogat legi generalis* adalah salah satu asas hukum, yang mengandung makna bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum. Menurut Bagir Manan dalam bukunya yang berjudul Hukum Positif Indonesia ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan dalam asas *lex specialis derogat legi generalis*, yaitu:⁹

- 1 Ketentuan - ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut;
- 2 Ketentuan - ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan ketentuan *lex generalis* (undang-undang dengan undang-undang);
- 3 Ketentuan - ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum (rezim) yang sama dengan *lex generalis*. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama-sama termasuk lingkungan hukum keperdataan.

Dalam UURS secara tidak langsung mengatur tentang bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam proses jual beli rumah susun komersial yang belum dibangun hal ini ditandai dengan adanya larangan bagi pihak/ pelaku pembangunan, setiap bentuk dari suatu

⁷ Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hlm.3

⁸ *Ibid.* hlm. 38.

⁹ Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009, hlm. 56.

larangan pasti akan menimbulkan sanksi baik berupa sanksi administratif maupun sanksi pidana.

Larangan yang dimaksud yaitu terdapat dalam pasal 97 UURS, yang berbunyi: “setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (2).” Memperhatikan uraian berkaitan dengan perlindungan hukum bagi calon pembeli rumah susun komersial yang diikat dalam PPJB padahal tingkat terbangun rumah susun belum memenuhi persyaratan paling sedikit 20 % (dua puluh persen), dapat dijelaskan bahwa di dalam ketentuan Pasal 43 ayat (2) huruf d UURS telah dengan tegas melarang pelaku pembangunan memasarkan dan menjual rumah susun komersial melalui PPJB, padahal terbangun paling sedikit 20% (dua puluh persen) belum terpenuhi menurut penjelasan Pasal 43 ayat (2) huruf d UURS bahwa yang dimaksud dengan “keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan. Selain itu Pasal 98 UURS menyebut Pelaku pembangunan dilarang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB):¹⁰

- a. Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Ps 43 ayat (2).

Hubungan hukum terjadi karena suatu hubungan antara pelaku usaha yaitu setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan yang didirikan dan berkedudukan di melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi sebagaimana pasal 1 angka 3 UUPK dengan konsumen yaitu 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. Pernyataan tidak untuk diperdagangkan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 UUPK menurut Gunawan Widjaja “yang dinyatakan dalam definisi ini konsumen ini ternyata memang dibuat sejalan dengan pengertian pelaku usaha yang diberikan oleh undang - undang ini”.¹¹

Konsumen dalam hal ini adalah para pengguna barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha. Hubungan tersebut tanpa dengan perantara pihak lain, yang berarti bahwa terjadi hubungan secara langsung dalam hal ini antara pengembang pembangunan rumah susun komersial dengan para pembeli. Hubungan hukum tersebut menimbulkan suatu akibat hukum, dalam jual beli rumah susun komersial pada umumnya didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/standar). Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal) dan konsumen hanya memiliki dua pilihan: menyetujui atau menolak. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli properti adalah karena dicantumkan klausul eksonerasi (*exception*

¹⁰ Hadyanto, Sophia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Sofmedia, 2011). Harahap, M. hal. 68

¹¹ Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen

clause). Klausula eksonerasi adalah klausula yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggungjawab yang seharusnya dibebankan kepada pelaku usaha. Di dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK diatur mengenai larangan pencantuman klausula baku pada setiap dokumen atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

3.2. Hak-Hak dan Kewajiban dari Pembeli Satuan Unit Condotel

Dalam perspektif hukum perjanjian, sebagaimana diketahui perikatan yang dilahirkan dari perjanjian tersebut dimaknai sebagai hubungan hukum dalam bidang harta kekayaan diantara dua orang (atau lebih) dimana pihak yang satu (debitor) wajib melakukan suatu prestasi, sedangkan pihak yang lain (kreditor) berhak atas prestasi itu. Artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada para pihak (prestasi kontra prestasi).¹² Dengan kata lain perikatan melahirkan hak dan kewajiban para pihak untuk dipatuhi dan membawa konsekuensi hukum bermuatan sanksi apabila dilanggar. Hak dan kewajiban para pihak, khususnya pihak penjual (pengembang) secara normatif telah diatur dalam beberapa peraturan, antara lain terdapat dalam Undang - undang Rumah Susun; Terkait dengan masalah pemasaran; Pasal 42 mengatur:

- a. Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- b. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilakukan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) pelaku pembangunan sekurang - kurangnya harus memiliki:¹³
 - 1) Kepastian peruntukan ruang
 - 2) Kepastian Hak Atas Tanah
 - 3) Kepastian status penguasaan rumah susun
 - 4) Perijinan pembangunan rumah susun, dan
 - 5) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin
- c. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagai mana di maksud dalam ayat (2) segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan / atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Terkait dengan persyaratan pelaksanaan PPJB Pasal 43 mengatur:

- a. Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris.
- b. PPJB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - 1) Status kepemilikan tanah
 - 2) Kepemilikan IMB
 - 3) Ketersediaan prasarana dan utilitas umum

¹² Suparmi, Niniiek, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Rineka Cipta, 1991. hal. 61

¹³ Hutagalung, Arie S., Membangun Condominium (Rumah Susun) Masalah-masalah Juridis Praktis dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan serta Pengelolaannya, Hukum dan Pembangunan, FHUI No. 1 Tahun XXIV, Februari 1994. hal. 66

- 4) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
- 5) Hal yang diperjanjikan

Terkait dengan pelaksanaan jual beli Pasal 44 mengatur:

- a. Proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui akta jual beli (AJB)
- b. Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) apa bila telah diterbitkan:
 - 1) Sertifikat laik fungsi
 - 2) Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun.

Terkait dengan itu apabila penerapan dalam praktik Developer menguraikan hak dan kewajiban penjual dan pembeli adalah sebagai berikut: ¹⁴

- a. Hak pembeli antara lain:
 - 1) Memperoleh jaminan bahwa unit kondotel yang akan diperjual belikan bebas dari tuntutan pihak lain.
 - 2) Memperoleh jaminan tanggung jawab penuh atas pembangunan unit kondotel.
 - 3) Memperoleh unit kondotel sesuai denah dan bestek yang tertuang didalam lampiran yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan kajian yang dianalisa maka pendapat disimpulkan: Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli condotel dengan PPJB dan yang belum dibangun, bahwa konsumen yang membeli condotel jika kenyataanya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak konsumen, apabila pelaku / pihak pembangun tidak melakukan prestasinya (membangun condotel komersial), yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

4.2. Saran

Saran yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah: 1. Konsumen harus proaktif menggali informasi yang utuh dan benar tidak hanya terkait dengan profil dan kredibilitas perusahaan ataupun pengembang proyek terkait, melainkan juga terkait dengan hal-hal yang bersifat administratif dan perizinan. Dengan pengetahuan ini, konsumen dapat memiliki

¹⁴ Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Pemukiman *Real Estate* Indonesia, *Era Baru Bisnis Real Estate*, Indonesia, Jakarta, 1995. hal. 19

keutuhan informasi sehingga konsumen dapat menganalisa perjalanan bisnis ini ke depan. 2. Adanya peningkatan upaya perlindungan terhadap konsumen yang tertuang secara jelas dalam pasal-pasal perjanjian terutama dalam hal penerapan wanprestasi yang dapat merugikan konsumen sehingga dalam pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh pihak pelaku usaha memiliki kehati-hatian dalam pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat dan para pihak yang berkepentingan memiliki kedudukan yang seimbang secara ekonomi maupun sosial.

DAFTAR PUSTAKA

- Asikin zainal, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Press, Jakarta, 2012 Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Bambang Sunggono, 2009, Metodologi Penelitian Hukum, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Eman Ramelan, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- Erwin Kallo, Panduan Hukum untuk Pemilik / Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunawa. Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Hukum tentang Perlindungan Konsumen, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Henri S Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembaruan Perjanjian; berbagai Perkembangan Hukum di Belanda, Kanisius Yogyakarta, 1992
- Herlin Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang kenotariatan, Citra Aditya, Bandung, 2010.
- H. Salim, Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdota, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Mariam Darus Badruzaman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penejelasan, Alumni, Bandung, 2011.
- M. Solly Lubis, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Mandar Maju, Bandung, 1994 Oloan Sitorus dan balasan Sebayang, Kondminium dan Permasalahannya, Yogyakarta, 1998.
- Subekti, 2014, Aneka Perjanjian, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.