

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

Pada bagian ini, penulis akan menarik beberapa butir kesimpulan dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan, sebagai berikut:

1. Meikarta dalam praktek jual-beli apartemen belum memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan oleh UU Rusun. Ketentuan yang dilanggar oleh pihak Meikarta berkaitan dengan praktek jual-beli apartemen, ialah pemasaran apartemen dengan sistem *pre-project selling* terkait dengan perizinan yang disyaratkan dalam Pasal 42 ayat (2) UU Rusun, seperti Izin Mendirikan Bangunan yang belum dimiliki oleh pihak Meikarta. Selain itu, pelaksanaan jual-beli apartemen Meikarta belum memenuhi Pasal 43 UU Rusun yang mengatur mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam pasal tersebut, disyaratkan adanya keterbangunan 20% (dua puluh persen) yang merupakan syarat pelaksanaan PPJB.
2. Terkait dengan keabsahan PPJB tersebut apabila ditinjau berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat dinyatakan perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur kausa yang halal sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena tidak memenuhi syarat kausa yang halal, PPJB tersebut dinyatakan batal demi hukum. Konsekuensi hukum dari suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum ialah perjanjian tersebut dianggap tidak pernah dilahirkan. Dalam penelitian tersebut penulis menemukan bahwa Meikarta menggunakan klausula baku dalam perjanjian Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum. Penulis berpendapat bahwa terdapat beberapa klausula baku dalam perjanjian tersebut yang dianggap sebagai klausula eksonerasi. Pasal 18 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen melarang penggunaan klausula

eksonerasi dalam klausula baku. Sehingga, klausula eksonerasi tersebut dapat dijadikan sebagai salah satu alasan batalnya perjanjian antara pihak Meikarta dengan konsumen.

3. Pemasaran apartemen Meikarta dengan sistem *pre-project selling* yang belum memiliki izin membawa dampak bagi konsumen terkait belum adanya kepastian hukum mengenai status bangunan tersebut. Dengan artian bahwa peluang timbulnya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Meikarta membawa kerugian bagi konsumen Meikarta yang sangat besar. Dalam hal ini, wanprestasi terjadi ketika pihak Meikarta tidak melaksanakan prestasi sebagaimana ditetapkan di dalam perjanjian, dimana prestasi yang dilakukan haruslah prestasi yang dapat diukur. Wujud dari prestasi yang dapat diukur, ialah waktu penyerahan unit apartemen yang dijanjikan oleh pihak Meikarta kepada konsumen. Oleh karena itu, hukum memberikan perlindungan kepada konsumen Meikarta dalam pemasaran apartemen Meikarta yang belum memiliki izin melalui UU Perlindungan Konsumen. Apabila dalam pelaksanaan jual-beli apartemen Meikarta konsumen merasa dirugikan atas perilaku pihak Meikarta, maka pihak Meikarta harus bertanggungjawab secara kontraktual. Sengketa pihak Meikarta dengan konsumen akan lahir apabila konsumen yang telah merasa dirugikan oleh pihak Meikarta meminta ganti rugi kepada pihak Meikarta tetapi pihak Meikarta menolak untuk memberikan. Setelah timbulnya sengketa, UU Perlindungan Konsumen menyediakan jalur penyelesaian sengketa secara hukum melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan dengan cara mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan wanprestasi. Sedangkan, penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan dengan cara arbitrase, mediasi, atau konsiliasi. Terkait dengan sengketa rumah susun, metode penyelesaian sengketa yang penulis rasa paling tepat adalah dengan metode arbitrase. Hal tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa majelis arbitrase yang menangani sengketa rumah susun ialah majelis yang dianggap

benar-benar mengerti tentang sengketa yang terjadi. Selain itu, Kepmenpar Nomor 11 Tahun 1994 merekomendasikan penyelesaian sengketa rumah susun yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual-beli diselesaikan melalui arbitrase.

2. Saran

Pada bagian akhir dari penelitian ini, penulis akan mengutarakan beberapa poin-poin terkait dengan saran yang dibuat oleh penulis, sebagai berikut:

- a. Pelaku pembangunan apartemen dalam melakukan pemasaran dengan sistem *pre-project selling* harus memenuhi ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya UU Rusun, dengan tujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi konsumen apartemen tersebut.
- b. Pelaku pembangunan dalam membuat perjanjian baku lebih diharapkan untuk mempertimbangkan posisi konsumen agar menghindari terjadinya klausula-klausula eksonerasi yang seringkali menempatkan konsumen dalam posisi yang lemah. Oleh karena itu, sebelum perjanjian baku diedarkan kepada konsumen, maka perlu diadakan pengawasan klausula baku yang dilakukan oleh pihak ketiga. Dalam hal ini, pihak ketiga yang dapat dianggap memiliki wewenang untuk melakukan pengawasan tersebut ialah Pemerintah, maupun asosiasi-asosiasi pengembang rumah susun.
- c. Konsumen apartemen diharapkan untuk selalu lebih waspada dalam membeli apartemen yang dipasarkan melalui sistem *pre-project selling*. Selain itu, konsumen diharapkan untuk memperhatikan klausula-klausula baku di dalam perjanjian yang ditetapkan oleh pelaku pembangunan.
- d. Melihat dari maraknya pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku pembangunan dalam melakukan pemasaran dengan sistem *pre-project selling* serta tidak adanya sanksi yang diberikan oleh pelaku pembangunan atas pelanggaran pemasaran tersebut. Penulis

memberikan saran bahwa segera dilakukannya revisi terhadap UU Rusun (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun) untuk melengkapi peraturan-peraturan dalam undang-undang tersebut. Ketentuan yang perlu dilengkapi ialah pengaturan mengenai sanksi bagi pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran dengan sistem *pre-project selling yang* tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Jakarta: Sinar Grafika, 2012

Ahmadi Miru, Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers, 2013

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015

B. Arief Sidharta, Pengantar Logika : Sebuah Langkah Pertama Pengenalaan Medan Telaah, Bandung: PT Refika Aditama, 2010

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008

Budiono Kusumohamidjojo, Teori Hukum Dilema antara Hukum dan Kekuasaan, Bandung: Yrama Widya, 2016

Celina Tri Siwi Kristiyanti, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: Sinar Grafika, 2017

Djaja S. Meliala, Hukum Perdata Dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, 2012

Djaja S. Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang Dan Hukum Keluarga, Bandung: Nuansa Aulia, 2015

Elly Erawaty, Manual Hukum Ekonomi Indonesia, UNPAR, 2017

Elly Erawaty, Terminologi Hukum Kompetisi & Luas Lingkupnya, UNPAR, 2016

Eman Ramelan, *et. al*, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015

Erwin Kallo, Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami), Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009

Firman Tumantara Endipradja, Hukum Perlindungan Konsumen: Filosofi Perlindungan Konsumen dalam Perspektif Politik Hukum Negara Kesejahteraan”, Malang: Setara Press, 2016

Imam Kuswahyuno, Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman, Malang: Bayumedia, 2004

Intan Nur Rahmawati dan Rukiyah Lubis, Win-Win Solution Sengketa Konsumen, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2014

Janus Sidabalok, Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014

Johannes Gunawan, ‘Product Liability’ Dalam Hukum Bisnis Indonesia, Orasi Dies Natalis XXXIX Universitas Katolik Parahyangan, Januari, 1994

Johannes Gunawan, Hukum Perlindungan Konsumen, UNPAR, 2015

- Muhamad Sadi Is, Hukum Persaingan Usaha di Indonesia (Sebagai Upaya Penguatan Lembaga Komisi Pengawas Persaingan Usaha KPPU), Malang: Setara Press, 2016
- Rachmadi Usman, Hukum Acara Persaingan Usaha Di Indonesia, Jakarta : Sinar Grafika, 2013
- R. Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum Cetakan Ketujuh, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012
- Sidharta, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: Grasindo, 2000
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Rajawali Pers, 2015
- Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT Intermasa, 1987
- Sularsi, Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam UU Perlindungan Konsumen dalam buku Liku-Liku Perjalanan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Jakarta: Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, 2001
- Susanti Adi Nugroho, Hukum Persaingan Usaha Di Indonesia : Dalam Teori Dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya, Jakarta : Penerbit Kencana, 2014
- Tim Penulis Leks&Co, Hukum Real Estat Bagian I: Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017
- Urip Santoso, Hukum Perumahan, Jakarta: Kencana, 2014

Urip Santoso, Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Depok: Kencana, 2017

Yusuf Shofie, Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK): Teori dan Penegakan Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003

Jurnal Ilmiah

Dhoni Yusra dan Nelly Nilam Sari, Analisa Atas Surat Pemesanan Barang (*PURCHASING ORDER*) Sebagai Perjanjian Jual Beli, Lex Jurnalica Volume 9 Nomor 1, April 2012

Harjono, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen yang Menderita Kerugian dalam Transaksi Properti Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Studi Pada Pengembang Perumahan PT. Fajar Bangun Raharja Surakarta), Yustisia Edisi Nomor 68, Agustus 2006

Ida Nurhayati, dan Elisabeth, Perlindungan Konsumen Melalui Kontrol Sosial Formal dan Informal, Jurnal Ekonomi dan Bisnis Volume 10, Juni 2011

Ina Budiharti Supyan, Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Di Bidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan UU RUSUN, Jurnal Wawasan Hukum Vol 34 No 1, Februari 2016

Luthvi Febryka Nola, Permasalahan Hukum Dalam Praktik *Pre-Project Selling* Apartemen, Majalah Info Singkat Hukum, Volume IX No. 18/II/PUSLIT, September, 2017

Purbandari, Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem *Pre Project Selling*, Universitas Mpu Tantular

R. Budi Prawoto, *Perlindungan Terhadap Konsumen Suatu Tinjauan dari Aspek Hukum: Studi Kasus pada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia Kota Malang*, *Ekuitas* Volume 5 Nomor 4, Desember 2001

Rudolf S Mamengko, *Product Liability dan Professional Liability di Indonesia*, *Jurnal Ilmu Hukum* Volume III No. 9, Agustus 2016

Tami Rusli, *Tanggung Jawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, *Pranata Hukum* Volume 7 Nomor 1, 2012

Yudha Hadian Nur dan Dwi Wahyuniarti Prabowo, *Penerapan Prinsip Tanggungjawab Mutlak (Strict Liability) dalam Rangka Perlindungan Konsumen*, *Bulletin Ilmiah Litbang Perdagangan* Volume 5 Nomor 2, Desember 2011

Internet

Emma Diana Yuniastuti, *Kepemilikan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatann Jual Beli Dalam Kaitannya Dengan Ganti Rugi Revitalisasi Rumah Susun di Kota Palembang*, hlm. 10, diakses dari <http://notariat.fh.unsri.ac.id/userfiles/file/Emma%20Diana%20Yuniastuti.pdf>, pada tanggal 2 Februari 2018, pukul 20.21 WIB

Fandy Japto, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Rumah Susun Yang Dibangun Dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, disadur dari <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/8267/3618>, pada tanggal 30 Januari 2018, pukul 20.36 WIB

Fitri N. Heriani, *Inilah Poin-Poin Perubahan UU Perlindungan Konsumen*, diakses dari

<http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt56542070106f4/inilah-poin-poin-perubahan-uu-perlindungan-konsumen>, pada tanggal 29 Desember 2017, pukul 21.17 WIB.

Kota Meikarta, Deddy Mizwar: Masak Saya Harus Kirim Satpol PP, diakses dari <https://m.tempo.co/read/news/2017/08/02/214896302/kota-meikarta-deddy-mizwar-masak-saya-harus-kirim-satpol-pp>, pada tanggal 13 September 2017

Lippo's Meikarta Secures 32.000 Fixed Buyers, diakses dari <http://www.thejakartapost.com/news/2017/09/12/lippos-meikarta-secures-32000-fixed-buyers.html>, pada tanggal 13 September 2017, jam 20.06 WIB

Menelaah Perlindungan Konsumen Melalui Kebijakan Kompetisi, diakses dari <http://ylki.or.id/2011/09/menelaah-perlindungan-konsumen-melalui-kebijakan-kompetisi/>, pada tanggal 5 Januari 2018, pukul 22.40 WIB

Ombudsman dan YLKI Terima Keluhan Dari Calon Pembeli Meikarta, diakses dari <https://katadata.co.id/berita/2017/09/15/ombudsman-dan-ylki-terima-keluhan-dari-calon-pembeli-meikarta>, pada tanggal 28 Februari 2018, pukul 22.30 WIB.

Perbedaan Hak Milik Atas Tanah Dengan Rumah Susun, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt516c051e56cc3/perbedaan-hak-milik-atas-tanah-dengan-rumah-susun>, pada tanggal 1 Februari 2018, pukul 21.00 WIB

Pernyataan Pers: YLKI Minta Konsumen Tunda Pembelian Apartemen Kota Meikarta, diakses dari <http://ylki.or.id/2017/08/ Pernyataan-pers-ylki->

[minta-konsumen-tunda-pembelian-apartemen-kota-meikarta/](#), pada tanggal 13 September 2017, pukul 20.00 WIB.

Syahmardan, Persyaratan Administratif dan Teknis Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia, diakses dari website resmi <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/hukum-bisnis/1425-persyaratan-administratif-dan-teknis-pembangunan-rumah-susun-di-indonesia.html>, pada tanggal 31 Januari 2018, pukul 20.31 WIB.

Special Message to the Congress on Protecting the Consumer Interest, diakses dari <http://www.presidency.ucsb.edu/ws/?pid=9108>, pada tanggal 30 Desember 2017, pukul 21.35 WIB

Spencer Weber Waller, Jillian G. Brady, R.J. Acosta, *Consumer Protection in The United States: An Overview*, diakses dari <https://www.luc.edu/media/lucedu/law/centers/antitrust/pdfs/publications/workingpapers/USConsumerProtectionFormatted.pdf>, pada tanggal 30 Desember 2017, pukul 21.14 WIB

Tentang Kami dari profil YLKI, diakses dari <http://ylki.or.id/profil/tentang-kami/>, pada tanggal 2 Januari 2018, pukul 18.54 WIB

YLKI, “Quo Vadis” Perlindungan Konsumen Properti, diakses dari <http://ylki.or.id/2016/06/quo-vadis-perlindungan-konsumen-properti/>, pada tanggal 3 Februari 2018, pukul 20.22 WIB

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 105, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4667

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Lain-lain

Bryan A. Garner, Black's Law Dictionary Eight Edition, 2004

C. Tantri dan Sularsi, "Gerakan Organisasi Konsumen", Jakarta: YLKI dan The Asia Foundation, 1995