

**TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA TERHADAP KONSUMEN
APARTEMEN LA CITY YANG TIDAK MEMPEROLEH UNIT
APARTEMEN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN
1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Achmad Fazrin

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: fazrinachmad2@gmail.com)

Dr. Dra. Hj. Siti Nurbaiti, S.H., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum pada Universiats Trisakti, Sarjana Jurusan Arkeologi di Universitas Indonesia, magister Hukum Bisnis pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, dan Doktor Ilmu Hukum di Universitas Trisakti)
(e-mail: nurbaiti_05092000@yahoo.com)

Abstarct

Consumer disputes often occur besides consumers who do not understand their rights, also because of the position of consumers who do not meet the conditions where consumers are in a weak position. Apartments that accept customers do not accept apartment units that they buy, even though consumers receive approval as customers in good faith, the apartment units as agreed, then it belongs to PT Spekta Properti Indonesia apartments to the units. The formulation of the problem in this renewal is regarding business liability which is not submitted by the apartment unit to the customer based on law number 8 of 1999 concerning consumer protection. This writing uses legal research methods for academic purposes by requesting approval, the type of legal material used is primary legal material and is supported by secondary legal material namely interview data. The results of research on businesses undertaken are not responsible because consumers do not obtain apartment units that they buy, then based on Article 19 (1) UUPK which requires businesses to be responsible for consumer losses, compensation suffered by consumers based on Article 19 (2) UUPK. As a form of business accountability must submit apartment units purchased by consumers and comply with Article 19 (1) UUPK.

Keywords: consumers, businesses, responsibilities

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk hidup sangat memerlukan 3 kebutuhan dasar yang harus dipenuhi, kebutuhan tersebut yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian) dan papan (tempat tinggal). Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan yang wajib dipenuhi oleh setiap individu, sehingga dalam pemenuhan tempat tinggal dibutuhkan pembangunan perumahan yang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Hal ini juga

tersurat pada Pasal 28H Ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, dimana “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Dewasa ini perkembangan pembangunan perumahan di Indonesia terutama di kota besar seperti Jakarta, terlihat kecenderungan yang berubah, perubahan tren hunian dewasa ini telah bergeser dari hunian tapak atau horizontal ke hunian vertikal atau susun, hal tersebut dapat dimaklumi mengingat jumlah penduduk terus bertambah tetapi tanah atau lahan untuk kebutuhan perumahan tidak pernah bertambah luasnya. Apabila pembangunan kota dibiarkan berkembang secara horizontal atau tapak, maka akan menghabiskan tanah-tanah pertanian yang subur dan semakin sedikitnya ruang terbuka hijau yang digunakan untuk resapan air di sekitar kota tersebut.

Perubahan ini sangat bagus terutama pada daerah-daerah yang tidak memiliki lahan yang luas seperti Jakarta, selain lahan yang tidak luas, harga jual tanah permeternya yang sangat mahal sehingga membangun hunian vertikal merupakan sesuatu yang optimal. Apartemen digemari karena memiliki fasilitas yang cukup menunjang dan lengkap. Menurut Siswono Judohusodo menyatakan, bahwa pembangunan apartemen adalah hal yang tidak bisa dihindari dan memang diperlukan oleh sebagian besar masyarakat dan perlu ada penyesuaian pada budaya yang ada pada masyarakat Indonesia.¹

Pengertian Apartemen dapat ditemukan dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Rumah Susun 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

¹ Siswono Judohusodo, *Rumah untuk Seluruh Rakyat*, (Jakarta: Unit Percetakan Bharakerta, 1991), hal. 27.

terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dalam pembangunannya apartemen dapat dibedakan menjadi sebagai berikut:²

1. Apartemen yang dibangun untuk kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Apartemen yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Apartemen yang dimiliki negara dan berfungsi untuk tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan atau aparatur sipil negara.
4. Apartemen yang dibangun untuk mendapat provit atau keuntungan.

Pelaku pembangunan tempat tinggal dalam hal ini merupakan apartemen dapat dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, perseroan terbatas atau warga negara Indonesia.³ Perseroan Terbatas yang dimaksud merupakan badan usaha perseroan yang kegiatannya bergerak dibidang penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman, yang melaksanakan pembangunan apartemen disebut pengembang apartemen atau *developer*. pengembang apartemen dapat juga disebut pelaku usaha karena menghasilkan suatu barang yang dijual kepada konsumen.

Jumlah penduduk DKI Jakarta yang menyentuh lebih dari 10 juta jiwa menyebabkan tingginya permintaan akan tempat tinggal sehingga banyak pengembang perumahan mencoba melakukan peruntungannya dengan terjun dalam pembangunan apartemen. Saat ini hampir semua pengembang apartemen mulai menawarkan dan menjual unit-unit bahkan sebelum proyek apartemen tersebut selesai didirikan. Hal tersebut disebabkan pembangunan apartemen diizinkan untuk melakukan pemasaran sebelum pembangunannya tersebut rampung. Apartemen dipasarkan sebelum pembangunannya rampung maka yang diperjanjikan oleh pelaku

² Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Properti Di Indonesia*, (Jakarta: Frasindo, 2017), hal. 138.

³ *Ibid*, hal. 402.

pembangunan apartemen mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disingkat dengan “PPJB”. Hal ini seperti dalam penulisan skripsi ini yang mana awal mula permasalahannya masyarakat membeli unit apartemen pada apartemen LA City yang terletak di Lenteng Agung, Jakarta Selatan. Pembangunannya dan penjualannya dilakukan oleh PT Spekta Properti Indonesia. Apartemen LA City dibangun di atas lahan seluas 14.000 meter persegi dengan rincian sebanyak 1.000 unit yang terbagi tiga Menara A, B dan C, masing-masing 22 lantai, 24 lantai, dan 26 lantai. Apartemen tersebut dipasarkan sejak tower A ditawarkan kepada masyarakat pada Maret 2011 dan pembangunannya dilakukan pada 2012 akhir.⁴

Harga jual yang ditawarkan pada apartemen LA City berkisar Rp 300 juta hingga Rp 1.5 Miliar tergantung tipe unit dan di lantai berapa unit tersebut berada, karena harganya yang relatif murah dan terjangkau bagi sebagian kalangan masyarakat membuat animo masyarakat untuk membeli apartemen tersebut selain untuk tempat tinggal juga untuk investasi properti.

Keputusan konsumen dalam membeli apartemen tidak dapat dilepaskan dari adanya suatu perjanjian yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha, dan salah satu unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah adanya asas itikad baik. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Perjanjian tersebut yang dibuat antara PT Spekta Properti Indonesia dengan konsumen mengikat sebagai PPJB, PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian perdata yang bentuknya bebas,

⁴Rosalina, Pasar Apartemen Menengah di Jakarta Masih Terbuka, <https://bisnis.tempo.co/read/401955/pasar-apartemen-menengah-di-jakarta-masih-terbuka/full&view=ok>, dikses pada 13 Maret 2020.

asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan, dalam melakukan PPJB terdapat dua pihak atau lebih, pihak-pihak itu yaitu pembeli yang dapat dikatakan sebagai konsumen, dan dilain pihak yakni pengembang atau *developer* disebut dengan pelaku usaha.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya disebut dengan “UUPK” memberikan penjelasan tentang pengertian konsumen dan pelaku usaha, Pasal 1 Angka (2) UUPK, 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. secara umum konsumen diartikan sebagai pemakai terakhir dari produk yang diserahkan kepada mereka oleh pelaku usaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan atau diperjual-belikan lagi.⁵ Sedangkan yang dimaksud Pelaku Usaha pada Pasal 1 Angka (3) UUPK, 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.

Isi suatu PPJB terdapat hak dan kewajiban para pihak yang harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hak konsumen yang membeli unit pada apartemen LA City yaitu mendapatkan unit apartemennya, hak konsumen tersebut merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha, Konsumen mendapatkan haknya yaitu diserahkannya unit apartemen yang dibelinya pada 2014 namun dalam perjalanannya pembagunan proyek apartemen LA City terhenti sejak 2013 sehingga mengakibatkan tidak terjadinya serah terima unit apartemen, padahal hak konsumen untuk

⁵ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 17.

menerima unit apartemen yang dibelinya merupakan hak yang telah dijamin dalam Pasal 4 angka (b) UUPK yaitu ” hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan”.

Maka Sudah seharusnya pelaku usaha bertanggung jawab atas perbuatannya itu yang tidak menyerahkan unit apartemen yang dibeli konsumen yang disebabkan oleh terhentinya pembangunan apartemen LA City. Lahirnya UUPK adalah bertujuan memberikan perlindungan kepada konsumen terhadap pelaku usaha karena kedudukannya yang tidak seimbang dimana konsumen berada dalam posisi yang lemah.

Hak konsumen yang dilanggar oleh pelaku usaha merupakan suatu sengketa konsumen. Sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dan konsumen atau sengketa yang berkenaan dengan peanggaran hak-hak konsumen yang mencakup semua segi hukum, baik keperdataan, pidana dan maupun tata Negara.⁶ Menurut Susanti Adi Nugroho menjelaskan, penyelesaian sengketa konsumen yaitu melalui litigasi dengan mengajukan gugatan baik secara perdata konvensional, gugatan oleh pemerintah atau instansi terkait, secara pidana, melalui instrument hukum tata usaha negara, dan melalui mekanisme hukum hak menguji materiel. Bila dengan gugatan secara perdata diselesaikan dengan mekanisme perdata konvensional⁷.

Dalam penulisan skripsi ini, sengketa yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha diselesaikan dengan konsumen melakukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atau PKPU terhadap pelaku usaha pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, hingga permohonan tersebut diputus dengan nomor putusan 58/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst. Kita tahu bahwa PKPU merupakan perdata khusus dalam hukum kepailitan.

Adapun yang paling terpenting dari tujuan perlindungan konsumen adalah untuk memberikan, menciptakan sistem perlindungan konsumen

⁶ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: Grasindo 2000), hal. 135.

⁷ *Ibid.*, hal. 118.

yang memiliki unsur kepastian hukum dan menumbuhkan kesadaran kepada pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga menumbuhkan sikap pelaku usaha yang jujur dan bertanggung jawab dalam menjalankan usahanya.

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk mengangkatnya dalam skripsi yang berjudul “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Apartemen LA City Yang Tidak Memperoleh Unit Apartemen Berdasarkan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”.

B. Rumusan Masalah

Bagaimana tanggung jawab pelaku usaha yang tidak menyerahkan unit apartemen kepada konsumen berdasarkan UUPK?

C. Metode Penelitian

Untuk membahas permasalahan dalam jurnal ini, menggunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum untuk keperluan akademis.⁸ penelitian ini dimaksudkan agar menemukan norma hukum, prinsip-prinsipnya maupun doktrin yang digunakan dalam menjawab persoalan hukum.

2. Pendekatan Penelitian

Terkait dengan penelitian hukum guna keperluan akademis, pendekatan penulis gunakan, yakni pendekatan perundang-undangan serta kasus, hal ini dilakukan dengan mempelajari hukum positif yang berkaitan dengan rumusan masalah, yaitu menyelidiki permasalahan dengan UUPK, serta sumber lain yang relevan dengan pembahasan.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat preskriptif, yaitu untuk menyajikan argumentasi hasil penelitian yang sudah dilakukan. Penelitian bersifat

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hal.225.

preskriptif dipilih serta digunakan untuk mendapatkan solusi dan mencari jawaban tentang apa yang seharusnya dari suatu permasalahan hukum.

4. Jenis Bahan Hukum

Sumber penelitian hukum digolongkan menjadi sumber bahan hukum primer, sekunder dan bahan bukan hukum.⁹

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum ini ialah bahan hukum yang bersifat autoratif, artinya memiliki otorisasi, dengan lain kata mengikat seluruh masyarakat.¹⁰ Bahan hukum utama yang digunakan adalah:

- 1) UUD NRI Tahun 1945;
- 2) UU Perlindungan Konsumen;
- 3) UU Rumah Susun;
- 4) UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- 5) Peraturan Menteri PUPR Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah; dan
- 6) KUH Perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Berupa tentang publikasi-publikasi terkait hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum ini, memperolehnya dengan mencari dokumen kemudian mempelajari permasalahan, yang digunakan antara lain:

- 1) Literatur-literatur yang berkaitan dengan perundang-undangan;
- 2) Buku-buku yang berkaitan dengan perundang-undangan;
- 3) Jurnal hukum/artikel isu hukum yang dihadapi;
- 4) Wawancara; dan,

⁹ *Ibid.*, hal.181.

¹⁰ *Ibid.*

5) Bahan-bahan yang dicari menggunakan internet.

c. Bahan Hukum Bukan Hukum

Ialah di luar pembahasan tentang hukum guna untuk memperkaya dan memperluas wawasan, memberikan dan penjelasan serta membantu penulis dalam mengkaitkan pembahasan untuk menyelesaikan rumusan masalah yang diajukan. Bahan non-hukum yang digunakan yaitu:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia “KBBI”; dan
- 2) Penelusuran di internet.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dikhususkan untuk mendapatkan bahan hukum dalam penulisan jurnal, dilakukan dengan penelusuran, mencari bahan hukum yang sesuai terhadap rumusan masalah.

6. Teknik Analisa Bahan Hukum

Bahwa Peter Mahmud Marzuki tidak mempergunakan analisis melainkan dengan mentelaah atas isu hukum yang diajukan.

II. PEMBAHASAN

A. Tanggung jawab pelaku usaha yang tidak menyerahkan unit apartemen terhadap konsumen berdasarkan UUPK

Ketentuan pada KUH Perdata Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatnya, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu dan suatu sebab (*causa*) yang halal. Implikasi dari suatu perjanjian yang dibuat maka berlaku Pasal 1338 KHU Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.” Perlindungan hukum merupakan upaya pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain dan perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar

bisa menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹¹ Hak adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum objektif kepada subjek hukum¹², sedangkan kewajiban ialah beban yang diberikan oleh hukum kepada orang ataupun badan hukum.¹³ Disetiap transaksi seperti jual beli terdapat pihak yang disebut konsumen dan pelaku usaha, yang menjadi hak dan kewajiban konsumen misalnya diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 UUPK, demikian pula hak dan kewajiban dari pelaku usaha yang diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 7 UUPK. Dalam perlindungan konsumen selalu berhubungan dan berkaitan sangat-sangat erat dengan berbagai macam bidang dan cabang hukum lain seperti hukum Kepailitan dan PKPU karena pada tiap bidang dan cabang hukum selalu senantiasa terdapat pihak yang dinamakan “konsumen”.¹⁴

Kepailitan dan PKPU dalam aspek perlindungan konsumen merupakan suatu upaya hukum yang diberikan UUPK dalam menyelesaikan sengketa konsumen ketentuan ini diatur dalam Pasal 45 UUPK. PKPU dalam kepailitan ialah suatu yang diberikan oleh kepada debitor sehingga tidak perlu dipailitkan karena dianggap masih sanggup dan mampu untuk membayar utangnya secara penuh, debitor atau pelaku usaha akan mengajukan perdamaian kepada kreditornya konsekuensi dari proses PKPU adalah apabila perdamaian yang diajukan debitor terpenuhinya minimal kourum yang ditetapkan UUPKPKPU maka disahkannya perdamaian, namun apabila rencana perdamaian tidak membuahkan hasil kesepakatan minimal kourum maka secara hukum Pengadilan Niaga akan menyatakan debitor atau pelaku usaha tersebut dalam keadaan pailit. Hal terpenting ialah dalam aspek hukum kepailitan kedudukan konsumen hanya sebagai kreditor konkuren.¹⁵

Sengketa konsumen dalam penulisan ini berawal adanya perjanjian yang dilakukan antara konsumen dan pelaku usaha yaitu perjanjian PPJB,

¹¹ Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Aditya Bakti, 2000), hal. 54.

¹² J.B. Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Prenhallindo 2014), hal. 32.

¹³ *Ibid.*, hal. 34.

¹⁴ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet-3, (Jakarta: Grasindo, 2006), hlm. 1.

¹⁵ Luthvi Febryka N., “Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan”, *Negara Hukum*: Vol. 8, No. 2, November 2017, hal. 267.

dalam PPJB ini terdapat masing-masing hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha yang dibuat dengan standar yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dalam PPJB hak konsumen itu menerima serah terima apartemen pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan, kewajiban pelaku usaha harus menyelesaikan pembangunan sesuai rencana tapak, dan tepat waktu kemudian melaksanakan serah terima unit apartemen kepada konsumennya. Namun, dalam perjalannya tidak terlaksana sebagaimana mestinya, konsumen tidak memperoleh unit apartemen yang dibelinya. Hal ini dialami konsumen atau pembeli unit apartemen LA City terhadap pelaku usaha yakni PT Spekta Properti Indonesia.

Mereka terikat dalam suatu perjanjian yakni perjanjian PPJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dalam PPJB pelaku usaha menjanjikan bahwa pembangunan apartemen tersebut selesai pada Desember 2013 dan dilaksanakan penyerahan unit apartemen kepada konsumen sesuai jadwal yang telah ditentukan dalam perjanjian PPJB tersebut, akan tetapi hingga konsumen melakukan gugatan permohonan guna mempertahankan dan memperoleh hak-hak yang sudah seharusnya diperoleh, hingga tanggal 7-5-2018 (tujuh mei dua ribu delapan belas), konsumen tidak kunjung mendapatkan haknya yaitu mendapatkan serah terima unit apartemen yang dibelinya. Konsumen melakukan upaya hukum dengan melakukan permohonan PKPU ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Perselisihan yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha yang dinamakan dengan sengketa konsumen. Putusan Majelis hakim pengadilan niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yaitu mengesahkan perjanjian damai antara pelaku usaha dan konsumen yang diusulkan oleh pelaku usaha. Hal ini menarik untuk dianalisis yaitu mengenai tanggung jawab pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia yang seharusnya.

Berdasarkan hal di atas bahwa perjanjian PPJB yang dibuat antara konsumen dan pelaku usaha berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan kedua pihak berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian PPJB yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian PPJB yang telah mengikat konsumen dan pelaku usaha terdapat hak dan kewajiban konsumen serta pelaku usaha. Hak konsumen yaitu menerima serah terima unit apartemen pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan oleh pelaku usaha dalam perjanjian PPJB, hal ini sebagaimana dalam Pasal 4 Huruf (b) UUPK, konsumen memiliki hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan. Kewajiban pelaku usaha ialah menyelesaikan pembangunan sesuai rencana tapak, sesuai perizinan dan tepat waktu kemudian melaksanakan serah terima unit apartemen kepada konsumennya sesuai waktu yang ditentukan dalam PPJB, kewajiban pelaku usaha tercermin dalam Pasal 7 Huruf (a) UUPK yaitu pelaku usaha harus beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.

Namun berdasarkan fakta hukum bahwa pelaku usaha tidak beritikad baik yaitu tidak melaksanakan serah terima unit apartemen kepada konsumen, ini menandakan bahwa pelaku usaha tidak bertanggung jawab kepada konsumennya. Padahal hak konsumen untuk mendapatkan unit yang dibelinya merupakan hak-hak konsumen yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha, tentu konsumen menuntut haknya karena konsumen telah melakukan kewajiban dengan beritikad baik dalam melakukan transaksi maupun telah membayar sesuai harga unit apartemen tersebut sesuai ketentuan dalam Pasal 5 Huruf (b) dan (c) UUPK.

Maka dengan kasus ini pelaku usaha yang tidak memenuhi hak konsumennya sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian PPJB. Pelaku usaha juga telah melakukan perbuatan yang dilarang sebagaimana Pasal 16 Huruf (b) UUPK yakni pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati janji atas suatu

pelayanan dan/atau prestasi, oleh sebab itu menurut penulis dengan berpijakan pada UUPK, pelaku usaha wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh konsumen, hal ini sesuai ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPK yaitu pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan, karena intisari Pasal 19 Ayat (1) UUPK dapat diketahui bahwa bentuk tanggung jawab pelaku usaha meliputi:¹⁶

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab kerugian atas pencemaran;
3. Tanggung jawab kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal tersebut, maka konsumen apartemen yang tidak memperoleh unit apartemen atau barang/jasa yang diproduksi pelaku usaha berarti pelaku usaha bertanggung jawab kerugian atas kerugian yang dialami konsumsi pembeli unit apartemen LA City. Selanjutnya sebagaimana dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPK yaitu Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) tersebut bentuk ganti rugi yang dapat diberikan kepada konsumen adalah dengan melanjutkan pembangunan apartemen LA City yang terhenti hingga selesai kemudian melakukan serah terima unit kepada konsumen atau memberikan pengembalian uang yang sudah konsumen bayarkan kepada pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia.

Hal ini didukung bahan hukum sekunder yang penulis dapatkan dari hasil mewawancarai narasumber yakni Ibu Dr. A. M. Tri Anggraini selaku dosen hukum perlindungan konsumen serta sebagai koordinator komisi penelitian dan pengembangan BPKN menurutnya pelaku usaha harus

¹⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2004), hal. 125.

bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen seperti dalam Pasal 19 UUPK. Dukungan juga dari pendapat yang diungkapkan oleh narasumber yang penulis wawancarai juga yakni Bapak Bambang Sumantri, M.B.A., Selaku Anggota BPKN RI, menurutnya bentuk tanggung jawab pelaku usaha harus memenuhi kewajibannya kepada konsumennya yaitu menyelesaikan kewajibannya tersebut, kalau tidak pelaku usaha tersebut harus mengembalikan uang kepada konsumen apartemen yang membeli produk pada pelaku usaha.

Pula selanjutnya berdasarkan prinsip umum mengenai tanggung jawab dalam hukum, berdasarkan teori prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) dalam prinsip ini menyatakan bahwa pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia baru dapat diminta pertanggungjawabannya menurut hukum bila ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Teori ini memiliki unsur-unsur tersebut yaitu:¹⁷

1. Perbuatan melawan hukum yang melanggar hak orang lain;
2. Adanya kesalahan;
3. Terdapat kerugian; dan
4. Adanya hubungan kausal antara para pihak.

Berkaitan hal itu penulis menjabarkan unsur-unsur dalam tanggung jawab ini, Pertama perbuatan melawan hukum yang melanggar hak orang lain atau konsumen dalam konteks ini perbuatan tersebut adalah pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia melanggar hak konsumennya untuk memperoleh unit apartemen yang dibelinya sebagaimana yang dijanjikan dalam PPJB. Kedua adanya kesalahan, kesalahan pelaku usaha yaitu tidak menyerahkan unit apartemen ke pada konsumen karena pembangunan apartemen tersebut terhenti. Ketiga terdapat kerugian, menjadi barang tentu pihak yang mengalami kerugian adalah konsumen, kerugian bukan hanya dalam segi materil atau yang nyata diderita namun juga kerugian yang dialami secara immaterial yakni kerugian yang atas manfaat yang

¹⁷ Arnando Umboh, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Pemenuhan Hak Konsumen Menurut Hukum Positif Indonesia". *Lex Privatum*. Vol. VI/No. 6, Agustus 2018, hal. 47.

kemungkinan diperoleh dikemudian hari. Keempat adanya hubungan kausal antara para pihak, maksudnya disini ialah antara pelaku usaha dan konsumen terikat dalam suatu perjanjian yakni perjanjian PPJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Uraian unsur-unsur di atas telah terpenuhi maka pelaku usaha diwajibkan bertanggung jawab atas kerugian konsumen berdasarkan prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*).

Pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia tercatat pernah menjadi anggota pada Persatuan Pengusaha REI pada tahun 2012 hingga 2014. Suatu organisasi seperti REI terdapat tanggung jawab moral yang terbentuk dalam suatu kode etik yang bernama “Sapta Brata”, menurut AZ Nasution Etik merupakan sistem dari prinsip-prinsip moral. “Sapta Brata” ini berisikan 7 alinea. Khusus tanggung jawab moral kepada konsumen yaitu pada alinea ke-7 yaitu: “Anggota REI dalam melaksanakan usahanya, senantiasa memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan sebaik-baiknya” yang artinya pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia dalam melakukan kegiatan usahanya dalam menjual unit apartemen LA City harus memberikan pelayanan kepada masyarakat khususnya konsumen yang membeli apartemen dilayani dengan sebaik-baiknya, konsumen juga memperoleh haknya yakni properti yang dibelinya sesuai yang diperjanjikan dan menjunjung tinggi semua ketentuan dalam perundang-undangan khususnya UUPK.

Pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia menjadi anggota REI selama dua tahun, pada tahun 2012 hingga 2014 dan saat ini bukan lagi anggota REI karena tidak PT Spekta Properti Indonesia terakhir melakukan pendaftaran ulang sebagai anggota REI pada 2014. Kelalaian membayar uang iuran keanggotaan dan sumbangan berdasarkan AD/RT REI dianggap dan digolongkan sebagai tidak melaksanakan kewajiban sebagai anggota REI. Berarti pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia tidak terikat pada kode etik REI tersebut karena bukan lagi anggota REI, seperti yang diutarakan oleh narasumber penulis yakni Bapak Bambang S., M.B.A.,

sehingga menurut penulis dibutuhkan itikad baik dari pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia dalam menyelesaikan masalah sengketa konsumen pada konsumen unit apartemen LA City, sebab saat pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia melakukan pemasaran dalam menjual unit apartemen LA City yang dijualnya masih berstatus anggota REI, menjadikan nilai tambah dalam pertimbangan yang positif dan semakin percaya kepada pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia sebelum konsumen memutuskan untuk membeli unit apartemen LA City seperti penulis uraikan pada bab sebelumnya.

Adanya penyelesaian kewajiban pada kreditor konkuren (konsumen pembeli unit apartemen LA City), konsumen diharuskan melakukan *top up* atau penambahan biaya yang dibebankan kepada konsumen pembeli unit apartemen LA City, penulis tidak setuju dengan hal itu karena menurut penulis hal tersebut dengan penambahan harga sebenarnya sangat merugikan dan memberatkan konsumen unit apartemen sebab hal tersebut diluar hal yang diperjanjikan sebelumnya dalam perjanjian PPJB.

Namun, berdasarkan hasil wawancara pada narasumber yakni Ibu Dr. A. M Tri Anggarini, S.H., M.H., menurutnya hal itu tidak menjadi persoalan apabila pihak dari konsumen sepakat memberikan persetujuan dalam *top up* atau penambahan biaya dan konsumen tidak terbebani atas suatu penambahan nilai tertentu, penulis sependapat dengan yang diutarakan narasumber karena hal itu terjadi karena terpenuhinya syarat-syarat suatu persetujuan yang baru yang dibuat antara pelaku usaha dan konsumen yang diajukan oleh pelaku usaha saat proses PKPU yang mana persetujuan tersebut harus sesuai dengan kourum minimal dalam rapat pengambilan suara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 281 UUKPKPU yaitu harus memenuhi lebih dari $\frac{1}{2}$ jumlah kreditor konkuren yang diakui dan hadir serta mewakili nilai $\frac{2}{3}$ dari jumlah tagihan kreditor konkuren yang diakui hadir yang mana ketentuan dalam UUKPKPU berpangkal ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Lahirnya suatu perikatan yang baru dalam bentuk yang tertuang dalam

Perjanjian Damai harus disahkan oleh majelis hakim maka itu perikatan baru tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata.

Menjadi permasalahan saat konsumen pembeli unit apartemen yang tidak setuju dengan penambahan biaya atau *top up*, baik konsumen yang hadir saat rapat rencana perdamaian dengan memberikan suara (*voting*) maupun konsumen yang tidak setuju yang tidak hadir tetapi ingin mempertahankan haknya namun terikat pada perjanjian damai tersebut maka jalan keluarnya konsumen unit apartemen tersebut dapat mengajukan pengaduan ke pihak yang berwenang yakni Lembaga yang mengurus tentang penyelesaian sengketa seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen maupun mengadukannya ke lembaga Badan Pelindungan Konsumen Nasional, karena atas pengaduan yang diajukan konsumen, Badan Perlindungan Konsumen Nasional dapat melakukan klarifikasi dengan pihak pengembang atau pelaku usaha, bahkan mengundang otoritas yang mengawasi pelaku-pelaku dibidang perumahan, baik apartemen maupun *landed house*. Ini sebagaimana salah satu tugas BPKN dalam Pasal 34 Huruf (F) UUKPK yaitu menerima pengaduan tentang perlindungan konsumen dari masyarakat, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat, atau pelaku usaha.

Selain konsumen dapat mengajukan pengaduan pada BPKN, konsumen pembeli unit apartemen LA City dapat meminta *refund* atau pengembalian uang kepada pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia sebagai bentuk tanggung jawab pelaku usaha karena kesalahannya, tentu pengembalian uang yang seharusnya adalah sesuai dengan harga unit apartemen yang konsumen unit apartemen,

Pengembalian dana atau *refund* terdapat ketentuan pemotongan 25% (dua puluh lima persen) dari nilai pokok konsumen membeli unit apartemen LA City. Dalam hal ini penulis tidak setuju dengan ketentuan pemotongan 25% sebab menurut hemat penulis bila ada potongan juga harus dengan variable persenan yang masuk akal karena UUPK maupun peraturan

pelaksanaan terkait perlindungan konsumen belum memberikan maupun mengatur tentang ketentuan perihal pemotongan uang. Pemotongannya harus berdasarkan perhitungan yang jelas seperti berapa pajak yang sudah dibayarkan kepada negara maupun biaya administrasi yang dibebankan kepada konsumen secara wajar dengan harapan pemotongan uang saat pengembalian uang kepada konsumen tidak terlalu besar dan memberatkan, serta diperlukan kesepakatan dari konsumen pembeli unit apartemen LA City tentang presentase pemotongan pengembalian uang. Juga pelaku usaha harus membuktikan rincian-rincian tersebut. Hal tersebut juga sebagaimana yang diungkapkan narasumber penulis bapak Bambang S., M.B.A., menurut penulis apabila pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia dapat pembuktian dan menjelaskan biaya-biaya pemotongan itu untuk keperluan apa saja kepada konsumen akan memunculkan bahwa adanya transparansi dari pelaku usaha/PT Spekta Properti Indonesia. Pun hal ini merupakan hak konsumen dalam Pasal 4 huruf (c) UUPK, yakni hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Maka pemotongan uang saat pengembalian uang/*refund* sebesar 25% (dua puluh lima persen) tentu terlalu besar, sehingga merugikan konsumen dan sangat tidak wajar, bila hal itu dapat dibenarkan maka pelaku usaha harus menjelaskan rincian 25% (dua puluh lima persen) tersebut dipergunakan untuk apa saja.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Pelaku usaha tidak bertanggung jawab karena pelaku usaha tidak memenuhi hak konsumennya yaitu mendapatkan unit apartemen sesuai jangka waktu yang diperjanjikan pelaku usaha dalam perjanjian PPJB, hal ini jelas melanggar Pasal 4 huruf (b) UUPK atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya yakni Pasal 7 huruf (a) UUPK, pelaku usaha harus beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPK pelaku usaha wajib bertanggung jawab kerugian

atas kerugian yang diderita konsumen dengan memberikan ganti rugi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPK.

B. Saran

Pelaku usaha seharusnya sebagai bentuk tanggung jawab menyerahkan unit apartemen yang dibeli oleh konsumen dan menaati ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPK.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Daliyo, J.B. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Prenhallindo 2014.)
- Judohusodo, Siswono. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. (Jakarta: Unit Percetakan Bharakerta, 1991.)
- Mahmud Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-7. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.)
- Nasution, AZ. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. (Jakarta: Daya Widya, 2007).
- Satjipto. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Aditya Bakti, 2000.)
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. (Jakarta: Grasindo 2000.)
- _____. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cetakan-3. (Jakarta: Grasindo, 2006.)
- Sidabalok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.)
- Wijaya, Andika dan Wida Peace Ananta. *Hukum Properti Di Indonesia*. (Jakarta: Frasindo, 2017.)

B. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*.
- _____. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*.

_____. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.*

C. Jurnal

Febryka N. Luthvi. “Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan”. *Negara Hukum*. Volume 8 Nomor 2 (November 2017).

Karianga, Anthonius. “Analisis Hak Konsumen Terhadap Perusahaan Yang Dinyatakan Pailit Oleh Hakim Pengadilan Niaga”. *Lex Administratum*. Volume V, Nomor 7 (September 2017).

Umboh, Arnando. “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Pemenuhan Hak Konsumen Menurut Hukum Positif Indonesia”. *Lex Privatum*. Volume VI, Nomor 6 (Agustus 2018).

D. Artikel dan Internet

Rosalina. *Pasar Apartemen Menengah di Jakarta Masih Terbuka*.
<https://bisnis.tempo.co/read/401955/pasar-apartemen-menengah-di-jakarta-masih-terbuka/full&view=ok>.

REI. *Kode Etik (Sapta Brata)*. http://www.rei.or.id/kode_etik.php.

Viodeogo, Yanuarius. *Perkara Niaga Disektor Properti, tatkala pengembang Dijerat PKPU*, *Bisnis Indonesia*, Edisi 3 September 2019.