

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG BERITIKAD
BAIK DALAM PEMBELIAN APARTEMEN (STUDI PUTUSAN : NO.
697/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr)**

Monica

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

Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Hukum Perlindungan Konsumen, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)
(e-mail: ermanto_fahamsyah@yahoo.co.id)

Abstract

Legal protection is a protection given to business actors as well as consumers who have goodwill in entering into an agreement. This agreement's about agreement on buying and selling an apartment. In this agreement, consumers who have goodwill from the beginning until the end of the agreement, therefore as a customer with goodwill they need to get a legal protection. This legal protection can be formed of legal protection that has been regulated in the UUPK and SEMA. The UUPK itself explains that as consumers in goodwill will get protection if this consumer has performed all their obligations. Unfortunately, the rights that should be obtained have been violated by the business actor instead. Meanwhile, according to SEMA who also asserted that the consumer has the criteria of consumers in goodwill according to provisions Pasal 1338 ayat (3) KUH Per, then they will get legal support which in this case a legal protection. However, it is not only possible to ask for legal protection of their violated rights, as a consumer they can also ask for accountability and compensation for what they have experienced, this matter has been regarded specifically regulated in both the UUPK and KUH Per. This liability is more the responsibility based on the existence of an element of error or default, liability based on the contract (agreement), or direct accountability by the producer for the loss suffered by the consumer. While the compensation must be following the losses suffered by consumers who already have goodwill, or even compensation accordance to the provisions of the Act, KUH Per.

Keywords: *Legal Protection, Legal Liability, Compensation, Consumer, Goodwill*

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Bertambahnya populasi masyarakat semakin banyak mengakibatkan meningkatnya antusias masyarakat yang mencari lahan untuk dibangun suatu hunian. Sayangnya, dengan ketersediaan lahan yang sempit

mengakibatkan harga lahan yang mahal. Keadaan ini memunculkan ide untuk melakukan pemanfaatan lahan yang ada, yaitu dengan cara membangun hunian atau tempat tinggal dalam bentuk rumah susun atau apartemen. Dalam hal melakukan pembangunan ini, banyak pihak yang terlibat di dalamnya seperti pengembang dan pemerintah. Para pihak yang terlibat ini harus sama-sama bekerja sama untuk mewujudkan keinginan dari kebutuhan primer masyarakat, yaitu sebagai pengembang, cara yang harus dilakukan adalah dengan cara melakukan pengurusan izin mendirikan bangunan secara benar dan sesuai hukum, agar kelak tidak menimbulkan masalah bagi konsumen. Sedangkan bagi pemerintah, cara yang dilakukan adalah dengan harus benar-benar melakukan pengecekan dan pemberian izin kepada suatu rusun atau apartemen yang akan dibangun sesuai dengan ketentuan UU RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Apartemen.

Pembelian oleh konsumen mengenai satuan hunian susun harus mendapatkan perlindungan secara hukum oleh pemerintah. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) UUPK menyatakan bahwa Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.¹ Selanjutnya dalam Pasal 3 UUPK di jelaskan mengenai tujuan Perlindungan konsumen dan di Pasal 4 disebutkan tentang hak-hak konsumen yang berbunyi sebagai berikut ini :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

¹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821), Pasal 1 Ayat 1.

5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selanjutnya setelah proses perizinan dan pembangunan jadi, maka sebagai pengembang atau pelaku pembangunan wajib mencari dan memasarkan unit apartemen atau rumah susun kepada konsumen. Dalam hal melakukan pemasaran sebagai pengembang dapat melakukan memasarkan baik sebelum maupun sesudah bangunan tersebut jadi. Apabila memasarkan dapat dilaksanakan sebelum apartemen jadi, untuk melakukan pemasaran ini harus memenuhi beberapa aturan telah disebutkan pada Pasal 42 ayat (2), yaitu :

1. Kepastian peruntukan ruang ;
2. Kepastian hak atas tanah ;
3. Kepastian status penguasaan rumah susun ;
4. Perizinan pembangunan rumah susun ;
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Serta kalau Rusun belum dibangun, maka apartemen dipasarkan dan diikat melalui PPJB. .Apabila adanya suatu konsumen yang tertarik dengan apartemen yang ditawarkan oleh developer, barulah transaksi jual beli ini terjadi. Transaksi itu dilaksanakan baik belum maupun sesudah rusun ini beres. Apabila transaksi jual beli ini dilaksanakan belum bangun apartemen tersebut beres dibangun, maka transaksi ini dilaksanakan melewati PPJB di hadapan notaris. Sedangkan jika prosedur transaksi ini berakhir dilakukan menurut AJB .

Dapat mengakibatkan rugi kepada pembeli yang telah beritikad baik dan menyelesaikan semua pembayaran serta persyaratan sebagaimana yang telah diperjanjikan. Konsumen yang beritikad baik menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2016² di butir 4 menjelaskan bahwa sebagaimana yang dicantumkan di perjanjian ruang KUHPer.

Prinsip konsumen yang niat baik harus melindungi sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata antara lain :

1. Dilaksanakan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang - undangan;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan .

Seperti contoh terjadinya wanprestasi atau ingkar janji dalam transaksi jual beli Apartemen Central Park, Tower C (Alaina), lantai 20 NomorCP/C-20/06. Terjadinya wanprestasi atau ingkar janji dalam transaksi jual beli apartemen ini ditunjukkan dalam hal pengurusan surat-surat maupun dokumen yang terkait mengenai status kepemilikan apartemen tersebut, dan juga mengenai objek jual beli. Seperti yang diketahui, seharusnya sebagai pelaku usaha (individu) wajib melakukan prestasinya bukan melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, sebagai pihak yang dirugikan dalam masalah ini tentunya akan meminta pertanggungjawaban pelaku usaha (individu) dan konsumen pun juga meminta untuk dilindungi hak-haknya.

Kepunyaan ia tidak terpenuhi di penjual (individu) sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 4 antara lain, yaitu : Pasal 4 huruf c dan e. Padahal sebagai pelaku usaha (individu) ia harus memenuhi kewajiban - kewajibannya sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UUPK. Pada kenyataannya penjual (individu) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya karena penjual (individu) tak berniat benar untuk menjalankan bisnisnya, diwajibkan di Pasal 7 huruf a dan f, karena pelaku usaha (individu) telah melanggar salah satu bunyi Pasal 7 di Undang-Undang ini, maka sebagai

²Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

pembeli yang dirugikan, dapat dituntut pertanggungjawaban penjual (individu).

Penjual (individu) dapat tanggung jawab didasarkan kontrak maupun tanggung jawab pengganti rugi oleh penjual, sehingga seperti terjadi di dalam contoh yang diangkat oleh penulis yang bersangkutan dengan wanprestasi jual beli apartemen Central Park. Permasalahan ini terjadi ketika konsumen yang bernama Dewi Linywati Ongkowijaya ingin melakukan pengurusan surat-surat ataupun dokumen yang terkait. Di dalam melakukan pengecekan ini ia dibantu oleh ibu Henggawati, S.H.. Berdasarkan hasil pengecekan yang dibantu oleh PPAT ini, keluarlah hasil resmi dari pengecekan dari BPN pun juga memberikan cap dan tandatangan petugas yang melakukan pengecekan dalam Halaman 2 pada lembaran Pendaftaran Sertifikat Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 10370/20/ Tower C (Alaina) / Tanjung Duren Selatan, dengan demikian maka :

1. Dipastikan 10370/20/ Tower C (Alaina)/ Tanjung Duren Selatan sah dan asli produknya ;
2. Objek jual beli sah dan tidak terkena sitaan, bebas dari hak tanggungan ataupun pembebanan-pembebanan lainnya ;
3. Bebas dari blokir dan tidak sedang dalam perkara /sengketa ;
4. Hak Kepemilikan benar tercantum atas nama Arifin Kusni dan selaku orang yang berhak atas kepemilikan dan berhak melakukan penjualan.

Selanjutnya dari hasil resmi inilah, transaksi jual beli ini pun terjadi, akan tetapi setelah transaksi jual beli ini terjadi, konsumen yang belum lama tinggal ini didatangi oleh pihak Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Utara yang akan memasang segel pada pintu Unit Apartemen berupa selebar kertas yang ditempelkan pada dinding pintu Apartemen Central Park, Tower C (Alaina), lantai 20 No. CP/C-20/06, Jalan Letjen S. Parman, Jakarta Barat, yang berisi antara lain: berdasarkan laporan Polisi Nomor L/247/K/II/PMJ/RESJU, tanggal 23 Februari 2017 mengenai penetapan penyitaan PN. Jakarta Utara Nomor : 692 /Pen. Pid/2018/PN. Jkt. Utr, tanggal 23 April 2018 dan juga mengenai Surat Perintah Penyitaan Nomor :

Sp. Sita/127/II/2018 RESKIRIM, tanggal 03 Februari 2018 (satu) unit Apartemen Central Park, Tower C (Alaina) lantai 20 No. CP/C-20/06 telah disita oleh : unit II HARDA SAT RESKRIM POLRES METRO JAKARTA UTARA untuk perkara tindak pidana penipuan atau penggelapan dan pencucian uang yang dilakukan oleh saudara Sujono Kusni alias Beni sebagai anak dari Arifin Kusni selaku pelaku usaha yang melakukan suatu tindakan wanprestasi dalam jual beli apartemen ini yang berkaitan dengan pengurusan dan pengecekan mengenai dokumen-dokumen terkait dan hal lainnya yang diperlukan dalam transaksi jual beli apartemen ini. Jadi, peneliti merasa perlu suatu mengkaji mengenai pertanggung jawab penjual (individu) dalam jual beli apartemen, sehingga penulis mengangkat judul proposal sebagai berikut ini: “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG BERITIKAD BAIK DALAM PEMBELIAN APARTEMEN (STUDI PUTUSAN : NO. 697/Pdt. G/2018/PN Jkt. Utr)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut ini:

1. Bagaimana pertanggung jawab pelaku usaha terhadap kerugian yang dihadapi oleh konsumen yang beritikad baik?
2. Apakah konsumen yang beritikad baik dapat dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau doktrinal.³

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian adalah penelitian yang bersifat Preskriptif.

3. Jenis Pendekatan

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011), hal.32 - 142).

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan UU (*statute approach*) dan pendekatan contoh (*the case approach*).

4. Sumber-Sumber Penelitian

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer, bahan-bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum, yaitu :

- a. Bahan hukum primer
- b. Bahan Hukum Sekunder
- c. Bahan Non-Hukum

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan).

6. Teknik Analisis Data

Pada teknik atau tahap ini, data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dianalisis menggunakan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*.

II. PEMBAHASAN

A. Pertanggung Jawab Penjual Terhadap Rugi Dihadapi Pembeli Yang Beritikad Baik

Teoritis tanggung jawab itu terkait adanya suatu hubungan hukum yang dapat timbul diantara kedua belah pihak yang berperkara.⁴Oleh hukumnya pertanggungjawaban itu dapat dibedakan menjadi 2:

1. Pertanggungjawaban atas dasar kesalahan adalah tanggung jawab yang dapat lahir karena terjadinya suatu wanprestasi. Wanprestasi ini sendiri dapat timbul karena suatu perbuatan yang bersifat melanggar hukum, yang dapat menimbulkan kerugian bagi korban atau dengan kata lain adanya suatu unsur kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak tersebut⁵ atau dapat juga timbul karena adanya suatu tindakan yang kurang hati-hati dari para pihak tersebut.
2. Pertanggungjawaban atas dasar risiko adalah tanggung jawab yang harus dipikul dan juga dapat dikatakan sebagai suatu risiko yang harus diambil oleh seorang pelaku usaha atas kegiatan usahanya.⁶

Akan tetapi mengenai pertanggungjawaban dalam kasus ini, ada juga pertanggungjawaban lainnya, misalnya pertanggungjawaban menurut UUPK. UUPK ini sendiri telah menjabarkan mengenai tanggungjawab akan dilaksanakan seorang penjual, apabila dalam prakteknya ia membuat atau menimbulkan suatu kerugian terkait permasalahan yang dialami oleh konsumen tersebut.

Maka dengan kata lain bahwa, pertanggungjawaban yang seharusnya dilakukan oleh pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami oleh konsumen tersebut.⁷

Pada prinsipnya mengenai tanggung jawab, dalam hal ini adalah tanggung jawab yang bersifat gugat atau tanggung jawab yang dilakukan

⁴ Aulia Muthiah. “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Kepada Konsumen Tentang Keamanan Pangan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen”. <file:///C:/Users/user/Downloads/712-Article%20Text-876-1-10-20180220.pdf>, diakses pada Selasa, 26 Mei 2020, pukul 13.04 WIB

⁵A. Patra M. Zen dan Daniel Hutagalung (ed), *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*, (Jakarta : Sentralisme Production, 2006), hal 283.

⁶ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen*,(Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 90 -91.

⁷ *Ibid.*

oleh salah satu pihak karena adanya suatu gugatan perkara, maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan (Shidarta) :⁸

1. Adanya unsur kesalahan (*liability based on fault*);
2. Adanya praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*) ;
3. Adanya praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of non liability*);
4. Adanya tanggung jawab secara mutlak (*strict liability*);
5. Adanya pembatasan mengenai tanggung jawabnya.

Sehingga pada kasus ini sebenarnya ibu Dewi juga dapat meminta pengganti rugi terhadap rugi yang ia alami. Dalam hal ini tidak hanya ganti rugi yang telah diputuskan oleh hakim dimana sengketa ini diperkarakan, akan tetapi bisa meminta ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum yang mengaturnya. Misalnya apabila membahas mengenai pengganti kerugian itu pun telah dijelaskan baik di UUPK itu sendiri (Pasal 19 ayat (2), (3), (4))dan di KUH Perdata itu sendiri dapat dilihat pengaturannya di Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 .

Apabila melihat dari contoh yang dirasakan ibu Dewi selaku konsumen beritikad baik, maka pada dasarnya ibu Dewi juga mengharapkan pertanggungjawaban untuk dirinya yang sesuai dengan peraturan yang ada, yakni pertanggungjawaban atas dasar kesalahan yang dilakukan oleh Bapak Arifin Kusni selaku pelaku usaha (individu) dalam transaksi jual beli apartemen Central Park Tower C (Alaina) Lantai 20 No. CP / C - 20 / 06. Hal ini dinyatakan sesuai dengan tanya jawab dilaksanakan oleh penulis terhadap narasumber ibu Dewi selaku konsumen dari permasalahan ini. Akan tetapi mengenai pertanggungjawaban dalam kasus ini tidak hanya pertanggungjawaban atas unsur kesalahan saja, tetapi ada juga pertanggungjawab lain dalam bentuk ataupun macam pertanggungjawaban (*liability*). Dimana dalam hal ini dapat juga berbentuk pertanggung jawab kontrak (*Contractual liability*). Tanggung jawab kontrak

⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Cetakan ke-2. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012). hal.74.

adalah suatu tanggung jawab dalam bentuk keperdataan atas dasar adanya suatu perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha (individu), atas suatu kerugian yang dialami atau diderita oleh konsumen akibat telah mengkonsumsi barang yang dihasilkannya atau memanfaatkan jasa yang diberikan kepadanya.

Pada tanggung jawab produk ini lebih kepada adanya suatu tanggung jawab produk yang bersifat umum karena disebabkan oleh adanya keadaan - keadaan tertentu terhadap suatu produk tersebut. Keadaan - keadaan tertentu tersebut bisa saja terjadi karena produk tersebut sebenarnya mengalami suatu cacat (bisa cacat tersembunyi ataupun cacat yang tidak tersembunyi) atau dengan kata lain produk itu dapat membahayakan orang lain, maka dalam hal ini, tanggung jawabnya bersifat mutlak dari produsen tersebut (*Strict liability*)⁹. *Strict liability* itu artinya adalah bahwa konsumen dapat menuntut ganti rugi kepada produsen tanpa dihalangi oleh beberapa hambatan dalam gugatannya berdasarkan *breach of warranty* dan beban untuk dapat membuktikan adanya suatu kelalaian dari pihak produsen berdasarkan *negligence theory*. *Strict liability* ini juga menekankan pada tanggung jawab produk cacat. Rugi pun dirasakan ataupun dialami oleh seorang pemakai produk yang cacat ataupun membahayakannya itu merupakan tanggung jawab secara mutlak untuk seorang individu terhadap pembuatan produk.¹⁰

Dengan kata lain, ini pun sejalan dengan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh penulis dengan narasumber, yaitu Ibu Dr. A. M. Tri Anggraini, S.H., M.H., selaku Praktisi Hukum di bidang Perlindungan Konsumen, ibu Tri menjelaskan bahwa pada kenyataannya beberapa pelaku usaha tidak hanya sekali melakukan pelanggaran aturan. Contoh dari hak - hak yang biasanya dilanggar oleh penjual tersebut menurut Pasal 4 UUPK Nomor 8 Tahun 1999, antara lain :

⁹*Ibid.*, hal. 71.

¹⁰*Ibid.*, hal. 56.

- 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 dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/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 sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Akan tetapi pada kenyataannya di masyarakat terjadi karena kurangnya pengawasan yang diberikan. Baik pengawasan dari pusat maupun di daerah, sehingga hukuman ataupun tanggung jawab pada penjual tidak memberikan efek jera. Sehingga hal ini dianggap sebagai suatu yang biasa bagi para pelaku usaha. Meski aturan mengenai pembebanan tanggungjawab dan penggantian kerugian terhadap konsumen yang beritikad baik bisa disaat proses pembelian apartemen maupun rumah tapak yang telah memiliki aturan yang sudah cukup, ditegaskan oleh Ibu Tri yang berkenaan dengan kasus ini bahwa apabila pelanggaran hukum ini dilakukan berulang kali oleh pelaku usaha terhadap setiap konsumen yang punya niat benar dalam suatu kesepakatan (baik pada saat awal mulanya melakukan kesepakatan sampai dengan pada akhir dari kesepakatan tersebut), maka

beban pertanggungjawaban dan penggantian kerugian yang diberikan kepada pelaku usaha dari lembaga pengawas dan / atau para penegak hukum seharusnya dapat menjatuhkan sanksi yang lebih berat daripada hanya memberikan ancaman hukuman (sanksinya). Namun dalam hal demikian, biasanya majelis hakim ataupun lembaga pengawas hukum ini memiliki pertimbangan atau alasan tertentu dalam memutuskan perkara, karena hal ini sesuai dengan prinsip independensi atau kemandirian hakim.

Berkaitan dengan hal ini, maka sesuai dengan amar putusan hakim di Pengadilan Jakarta Utara, tepatnya untuk putusan dengan nomor perkara: 697 / Pdt. G / 2018 / PN Jkt. Utr dengan pihak penggugat adalah ibu Dewi Linywati Ongkowijaya dengan tergugat bapak Arifin Kusni, yang dimana pada amar putusan pengadilan tingkat pertama, berbunyi sebagai berikut ini:

MENGADILI

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- b. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
- c. Menyatakan transaksi jual beli yang dilakukan antara Arifin Kusni / Tergugat selaku penjualdan Dewi Linywati Ongkjawijaya / Penggugat selaku pembeli sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- d. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli No. 193 / 2017 tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Henggawati, SH. / Turut Tergugat II selaku PPAT ;
- e. Memerintahkan Turut Tergugat I dan II untuk tunduk pada putusan ini;
- f. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 5.047.00., (lima juta empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
- g. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Berdasarkan amar putusan hakim ini, maka beban pertanggungjawaban sepenuhnya berada di pihak bapak Arifin Kusni selaku tergugat dalam masalah ini. Akan tetapi sebenarnya di dalam kasus ini, pihak notaris dapat juga diminta pertanggungjawaban apabila pada saat BPN menyatakan bahwa sertifikat ataupun dokumen – dokumen yang

terkait dengan proses itu mengalami masalah, akan tetapi Notaris ataupun PPAT itu tetap masih melakukan AJB, maka menurut pendapat dari Bapak Adrianto Anwar, S. H. maka beban pertanggungjawabnya ada pada Notaris ataupun PPAT yang bersangkutan yang menangani atau ikut terlibat di dalam permasalahan tersebut, sehingga Notaris ataupun PPAT ini dapat dituntut baik pidana penjara ataupun membayar denda sesuai dengan amar putusan hakim. Namun karena di dalam permasalahan ini baik Notaris ataupun PPAT dan juga BPN setempat telah melakukan pekerjaannya yang sebagaimana mestinya tanpa melanggar ketentuan yang berlaku, maka dalam hal ini ia dianggap untuk tak usah bertanggungjawab telah disebutkan di dalam amar putusan ini.

B. Konsumen Yang Beritikad Baik Dapat Dilindungi Oleh Hukum Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016

Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang konsumen yang berniat benar sesuai yang dicantumkan di dalam kesempatan kamar perdata pada tgl 9 Oktober 2014 tepatnya pada huruf a disempurnakan sebagai berikut ini:¹¹

"Bahwa mengenai ciri konsumen berniat baik untuk melindungi sesuai aturan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut ini : "Suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Istilah niat benar ini berasal dari hukum Romawi, yaitu : "*bona fides*", yang berarti bahwa di dalam melakukan suatu hal ataupun berbuat sesuatu harus didasarkan atas aspek ataupun arti benar.¹² Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro itikad baik dapat disebut juga sebagai "kejujuran" dan "kepatutan". Dimana pada kejujuran ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu :¹³

1. Kejujuran berdasarkan suatu hubungan hukum.

¹¹ Surat Edaran Mahkamah Agung, *Op.Cit.*, hal. 6.

¹² Samuel M.P. Hutabarat, *Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010), hal. 44.

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2011), hal. 102 – 107.

2. Kejujuran berdasarkan pelaksanaan kepunyaan dan tugas dalam suatu peristiwa hukum. Kejujuran ini dikaitkan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata,

Sedangkan mengenai kepatutan memiliki sifat yang objektif yang terletak pada keadaan dari sekitar persetujuan tersebut.¹⁴ Sehingga kriteria konsumen (pembeli) yang beritikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, antara lain sebagai berikut ini:¹⁵

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara ataupun prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang - undangan, yaitu :
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;
 - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau ;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan atau diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).
 - 2) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati - hatian dengan meneliti hal - hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
 - a. Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau ;

¹⁴ Barnabas Dumas Manery, "Makna Dan Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak Kerja Konstruksi", [file:///C:/Users/user/Downloads/101-205-1-PB%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/101-205-1-PB%20(2).pdf), diakses pada Rabu, 27 Mei 2020, pukul 13.20 WIB.

¹⁵ Surat Edaran Mahkamah Agung, *Op. Cit.*, hal. 6 – 7.

- b. Tanah atau objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau ;
- c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan atauhak tanggungan, atau ;
- d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat."

Isi Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut mengenai kriteria konsumen, apabila konsumen telah memenuhi persyaratan yang telah dijelaskan tadi, sehingga berkenaan dengan contoh kasus yang diangkat penulis, ibu Dewi sebagai konsumen (pembeli) yang beritikad baik dapat dilindungi menurut surat tersebut, karena di dalam melaksanakan transaksi jual beli apartemen tersebut ibu Dewi pun terjun langsung baik melakukan pengecekan unit apartemen, pengurusan surat - surat dan dokumen terkait yang dibantu oleh seorang notaris yang berwenang.

Serta dalam permasalahan ini sudah sepatutnya ibu Dewi pun juga berhak dilindungi menurut UUPK itu sendiri. Jadi, dalam contoh kasus yang dialami ibu Dewi ini sendiri sangat perlu diberikannya perlindungan baik perlindungan terhadap hak - haknya sebagai konsumen (pembeli) yang beritikad baik maupun perlindungan dalam bentuk lain

Maka sesuai dengan isi ataupun persyaratan yang telah diatur di SEMA ini, maka selayaknya perlindungan hukum yang diberikan kepada ibu Dewi ini sebagai konsumen yang beritikad baik perlunya mendapat suatu perlindungan hukum secara menyeluruh baik mengenai kepemilikan yang telah dirampas oleh penjual. Karena berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber Ibu Tri selaku praktisi dibidang Perlindungan Konsumen pun menjelaskan bahwa tanpa adanya suatu perlindungan hukum, maka mengakibatkan tidak adanya suatu kepastian hukum dan juga mengakibatkan perlindungan pun yang diberikan tidak memadai sesuai dengan amanat dari UUPK maupun dari undang-undang ataupun peraturan perundang – undangan baik dibidang perumahan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab dan anti rugi pelaku usaha ini bisa dilaksanakan ataupun dilakukan baik tanggung jawabnya yang telah diatur oleh UU maupun tanggung jawab lain yang telah disepakati baik oleh pelaku usaha (individu) dan konsumen itu sendiri. Dimana apabila melihat contoh kasus yang diangkat oleh penulis, maka sebenarnya tanggung jawab yang dapat diminta atau dibebani kepada pelaku usaha (individu) adalah tanggung jawab secara kontrak (perjanjian). Akan tetapi tidak hanya dapat diminta tanggungjawab terhadap penjual tersebut, Ibu Dewi pun juga seharusnya dapat menuntut untuk diberikan penggantian rugi kepadanya. Jadi, tanggungjawab hukum adalah suatu cara ataupun prosedur hukum yang akan dilakukan oleh pelaku usaha apabila dalam menjalankan usaha itu melakukan suatu tindakan curang atau lalai (wanprestasi) terhadap konsumen yang mengakibatkan kerugian. Dan juga dalam banyak hal terutama permasalahan yang diangkat ataupun dibahas oleh penulis khususnya lebih mengarah kepada pertanggungjawaban atas dasar kesalahan. Kesalahan dalam hal ini dapat terjadi ataupun lahirnya karena adanya suatu wanprestasi (pelaku usaha (individu) yang lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya), sehingga menyebabkan kerugian bagi konsumen dan juga menyebabkan ia harus bertanggungjawab dan memberikan ganti rugi yang sesuai baik menurut Pasal 19 UUPK maupun di 1243 KUHP.
2. Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016 butir 4 di ruang perdata dijelaskan bahwa sebagai konsumen (pembeli) yang beritikad baik selama suatu proses transaksi dapat dilindungi, apabila konsumen ini telah memenuhi ketentuan yang berlaku. Ketentuan itu dapat dilihat di Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan niat baik. Hal itu sangat penting

dalam melakukan suatu perjanjian, maka apabila konsumen itu telah memiliki itikad baik dari awal (sebelum) ataupun sama akhir dari perjanjian tersebut, maka secara tegas Sema ini menyatakan bahwa konsumen (pembeli) yang beritikad baik akan dilindungi apabila berbagai kriteria - kriteria konsumen (pembeli) yang niat baik dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer tersebut.

B. Saran

1. Sebagai penjual nakal menjalankan usahanya, sebaiknya pelaku usaha tersebut benar-benar melaksanakan tanggung jawab terhadap rugi yang dirasakan maupun kerugian yang dialami oleh konsumen. Agar melaksanakan usahanya itu ia memiliki itikad baik. Dan juga dalam permasalahan ini penjual tanggung jawab baik dalam hal penggantian rugi, dan lain-lain agar tetap diawasi dan dikontrol oleh orang yang berwenang , agar penjual ini tidak kembali lalai ataupun tidak melaksanakan tanggung jawab yang sebagaimana mestinya Serta juga kesadaran dari pelaku usaha ini sangat penting untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, baik dalam hal tanggung jawab maupun ganti rugi yang sesuai apabila adanya suatu permasalahan terhadap barang maupun jasa yang pelaku usaha tawarkan atau dijualkan kepada konsumen. Agar kelak pelaku usaha memiliki kesadaran bahwa kepuasan konsumen adalah hal yang utama ataupun sangat penting ketimbang mencari keuntungan yang sebesar - besar untuk kenikmatan dirinya sendiri maupun keluarganya.
2. Perlindungan hukum sangatlah penting bagi kepastian hukum konsumen. Dimana dalam pemberian melindungi hukum itu haruslah berdasarkan ketentuan - ketentuan yang mengatur, baik ketentuan yang ada di UUPK maupun ketentuan yang ada di SEMA No. 4 Tahun 2016, maka agar konsumen mendapatkan kepunyaannya telah dirampas oleh penjual (individu), maka dalam peranan pemerintah melalui bantuan lembaga - lembaga hukum yang terkait sangatlah

penting, agar pelaksanaan yang telah diatur sedemikian rupa dapat dilaksanakan tanpa adanya hambatan - hambatan tertentu.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Eddy, Richard. *Aspek Legal Properti, Teori, Contoh dan Aplikasi*. (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010)
- Hutabarat, Samuel M.P. *Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. (Jakarta : PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010).
- Hutagalung, A. Patra M. Zen dan Daniel (ed). *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*. (Jakarta : Sentralisme Production, 2006).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cetakan ke -1. (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004).
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Mandar Maju, 2011).
- Sidabalok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Cetakan ke-2. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821)*

_____. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)*

_____. *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016*

C. Artikel, Makalah, dan Internet

Manery, Barnabas Dumas. “*Makna Dan Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak Kerja Konstruksi*”. [file:///C:/Users/user/Downloads/101-205-1-PB%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/101-205-1-PB%20(2).pdf), diakses pada Rabu, 27 Mei 2020, pukul 13.20 WIB.

Muthiah, Aulia. “*Tanggung Jawab Pelaku Usaha Kepada Konsumen Tentang Keamanan Pangan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*”. <file:///C:/Users/user/Downloads/712-Article%20Text->

[876-1-10-20180220.pdf](#), diakses pada Selasa, 26 Mei 2020, pukul
13.04 WIB

D. Kamus

Sudarsono. *Kamus Hukum: Edisi Baru*, Cetakan ke-3. (Jakarta: Rineka Cipta, 2002).