

TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA TERHADAP APARTEMEN YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SERTIFIKAT LAIK FUNGSI MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (STUDI PUTUSAN NOMOR 553/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR)

Monica Hendrawan

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

Dr. Sri Bakti Yunari, S.H., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.)
(e-mail: Sri.by@trisakti.ac.id)

Abstract

Apartment are one of many options that peoples choose to live in especially for peoples that live in capital city such as Jakarta. In the process construction of apartments, there are one requirements that must be completed, one of them is the Building Worthiness Certificate. Building Worthiness Certificate is a certifiavate that issued by the regional government. In fact, there are still many apartments in Jakarta that didn't fullfied the requirements, Robinson Apartment which was build by PT Putra Mas Simpati is one of them. How is the responsibility of developer that didn't fullfied the Building Worthiness Certificate requirement in the construction of Robinson Apartment and what are the legal consequences for developer that don't have Building Worthiness Certificate (Contractual Liability). According to Law Number 9 of 1999 concerning Consumer Protection Article 28, developer should be liable for damages, however the compensation given is based o the decision of the Court Number 553/Pdt.G/2016/JKT.UTR apparently are not fulfilling or suitable. While to the law about Building Worthiness Certificate which is not fulfilled in the construction of Robinson Apartment by PT Putra Mas Simpati, according toLaw Number 20 of 2011 concerning Flats Article 107-108, developer may be subject to administrative sanctions. As a suggestion, more intensive guidance and supervision are needed for businesses that build apartment from the Regional Government and the Ministry of Public Works and Public Housing.

Keywords: Apartment, Developer Responsibility, Building Worthiness Certificate, Consumer Protection

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia mempunyai kebutuhan dasar, salah satunya kebutuhan akan tempat tinggal. Seiring berjalannya waktu, adanya pertumbuhan

masyarakat yang pesat menyebabkan terjadinya peningkatan penduduk yang tidak seimbang dengan luas tanah yang tersedia, terutama ketersediaan tanah untuk membangun rumah pribadi, sehingga munculnya minat masyarakat untuk tinggal di rumah susun mengalami peningkatan terutama bagi masyarakat yang hidup di kotabesar seperti Jakarta salah satunya. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut dengan UURS) Pasal 1 angka 1, dinyatakan bahwa rumah susun adalah sebuah gedung bertingkat dalam suatu lingkungan yang terbagi atas bagian yang terstruktur, yang dapat dimiliki secara terpisah baik untuk dijadikan hunian lengkap dengan bagian, benda, dan tanah bersama.¹⁾

Di Indonesia, ada 4 jenis rumah susun salah satunya merupakan rumah susun komersial, yang diperjual belikan dan dikembangkan oleh pelaku usaha swasta maupun pemerintah yang bertujuan untuk mencari untung atau kepentingan bisnis.²⁾ Contoh dari rumah susun komersial ini ialah apartemen.

Banyak orang yang berpendapat bahwa bertempat tinggal di apartemen lebih nyaman dan praktis serta lebih strategis dibandingkan tinggal di rumah darat. Umumnya, opini tersebut datang dari masyarakat yang sudah biasa tinggal di wilayah kota, namun pada kenyataannya pada saat ini orang-orang tinggal di apartemen bukan hanya karena alasan nyaman dan praktis tersebut saja, melainkan karena adanya factor keterbatasan, baik keterbatasan dalam hal finansial maupun keterbatasan tanah yang ada. Oleh karena hal itu, banyak sekali orang-orang yang mencari-cari tempat tinggal di apartemen sehingga menyebabkan pembangunan rumah susun komersial ini berkembang pesat dari tahun ke tahun. Mencari apartemen yang sesuai dengan masing-masing individu juga bukan merupakan hal yang mudah, pada umumnya orang-orang

¹⁾ Indonesia (1), Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembar Negara 2011 Nomor 108 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.

²⁾ *Ibid*, Pasal 10 ayat (1).

akan lebih memilih apartemen yang memiliki fasilitas lengkap, serta kenyamanan yang ditawarkan oleh apartemen tersebut. Lingkungan sekitar apartemenpun juga merupakan salah satu faktor penentunya.

Pengembang (*developer*) apartemen merupakan pelaku usaha. Pelaku usaha sendiri dapat berupa orang perorangan maupun berupa sebuah badan hukum atau bukan badan hukum yang melakukan kegiatan dalam suatu wilayah hukum di Indonesia dan dapat dilakukan sendiri-sendiri maupun bersama lewat sebuah perjanjian usaha dalam bidang ekonomi.³⁾

Sejak tahun 2000 pembangunan apartemen di Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkembang sangat pesat. Hal ini tentu berdampak positif karena dengan banyaknya apartemen yang di bangun maka semakin banyak masyarakat yang terpenuhi kebutuhan tempat tinggalnya. Menurut UURS sebelum penjualan berlangsung, terdapat tahapan pemasaran dimana pelaku usaha atau dalam hal ini pihak pengembang wajib memenuhi beberapa syarat, antara lain mengenai kepastian-kepastian hak , perizinan dan jaminan atas pembangunan rumah susun.⁴⁾ kemudian adanya tahap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang biasanya dilakukan setelah tahap pemasaran. PPJB sendiri menjadi sebuah perikatan antara penjual dan pembeli suatu tanah bersifat akta non-otentik. Ketika suatu akta dibuat hanya oleh para pihak tanpa notaris atau tidak melibatkan notaris, maka akta ini merupakan akta non-otentik.

Perihal mengenai PPJB ini, konsumen atau calon pembeli harus memastikan bahwa pengembang telah memenuhi beberapa syarat yang diatur dalam UU Rusun. Diketahui bahwa berdasarkan data pengaduan konsumen mengenai rumah susun yang masuk, permasalahan mengenai rumah susun rata-rata mengenai ketidaksesuaian antara apa yang telah dijanjikan oleh

³⁾ Indonesia (2) , Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembar Negara 1999 Nomor 42, pasal 1 angka 3.

⁴⁾ Indonesia (1), *Op.Cit*, Pasal 42.

pengembang dan realita yang diterima konsumen, tidak diperolehnya informasi yang jelas dan transparan dari pengembang, sertifikat yang tidak diserahkan kepada konsumen, dan sistem penjualan rusun secara pre-sale.⁵⁾Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Pasal 12, pembangunan rumah susun harus terencana dan terstruktur serta memiliki komponen maupun bahan bangunan yang sesuai dengan syarat yang ditentukan. Telah dinyatakan pula dalam Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan bahwa rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas standar yang sesuai. Disamping itu, pelaku usaha wajib memperhatikan struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan dan kenyamanan, juga kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan sesuai dengan kebutuhan penghuninya maupun hal-hal lain terkait rancangan bangunan sebagai syarat teknis.⁶⁾ Terpenuhinya persyaratan teknis sesuai peraturan tersebut guna untuk meminimalkan risiko dan bahaya yang mungkin akan terjadi dimasa mendatang.

Pada umumnya, tidak hanya harus memenuhi persyaratan teknis, pengembang juga wajib mengantongi Sertifikat Laik fungsi (SLF) yang diterbitkan oleh pemerintah daerah. Pihak pengembang memang sudah seharusnya dan sepatasnya menyediakan apartemen yang menyediakan fasilitas sesuai dengan SLF sebelum apartemen tersebut diperjual belikan kepada konsumen. Sertifikat Laik Fungsi adalah Sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah atas permohonan dari *developer* terhadap bangunan bertingkat atau gedung yang telah selesai dibangun sesuai IMB serta telah memenuhi persyaratan teknis berdasarkan pemeriksaan dari instansi terkait. Secara singkat, SLF merupakan salah satu syarat terpenting dalam

⁵⁾ N.G.N. Renti Maharaini Kerti, "Implementasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Juli 2018, hal.42.

⁶⁾ Indonesia (1), *Op.Cit*, Pasal 35.

pembangunan sebuah apartemen yang telah selesai dibangun. Tanpa SLF gedung tersebut tidak dapat beroperasi secara legal.⁷⁾

Kenyataannya, dalam melakukan pembangunan tersebut tidak semuanya berjalan dengan lancar. Ada beberapa apartemen yang ternyata belum memiliki SLF sehingga merugikan para penghuni apartemen dan bahkan dapat membahayakan para penghuni tersebut. Selain itu, juga kerap terjadinya pengalihan fungsi guna fasilitas umum untuk di komersilkan oleh pihak pengelola dimana hal itu sangat amat merugikan pihak penghuni apartemen. Berdasarkan data yang diperoleh, jumlah Apartemen yang berada di wilayah Jakarta Utara ialah sebanyak 24 Apartemen.⁸⁾ Salah satunya adalah Apartemen Robinson yang terletak di Jembatan Dua, Penjaringan, Jakarta Utara. Apartemen tersebut terdiri dari 2 tower yang masing-masing tower terdiri dari dua puluh sembilan lantai. Apartemen ini didirikan oleh PT Putra Mas Simpati yang sudah dikelolah lebih dari 15 tahun.

Apartemen Robinson yang telah dihuni oleh banyak masyarakat ini ternyata mengalami berbagai masalah, salah satunya ialah mengenai fasilitas umum dan sosial yang kurang memadai. Alasan dari terjadi kurangnya fasilitas ini ialah pengelola yang kurang bertanggung jawab atas kewajiban yang seharusnya dijalankan dan berakhir merugikan pemilik satuan unit apartemen yang sudah membelinya namun haknya tidak didapatkan secara keseluruhan karena nyatanya yang diperjanjikan pada saat dahulu sebelum apartemen ini jadi sangat menggiurkan, namun salah satu kenyataann yang terjadi ialah penghuni yang membeli unit itu, dilihat dari sudut investasi mengalami kerugian karena nilai jual apartemen sejak dibeli sampai sekarang tidak mengalami kenaikan yang signifikan karena fisik bangunan yang sengaja tidak

⁷⁾ <http://www.izinbangunan.com> diakses pada 4 Januari 2020

⁸⁾ Peneliti, Wawancara, dengan Suku Dinas Perumahan DKI Jakarta, (Jakarta: Suku Dinas DKI Jakarta Pusat, 6 Febuari 2019).

dirawat dan dibiarkan kumuh sehingga menjadi terkesan tidak layak huni, situasi lingkungan hunian sengaja dibuat ribut sehingga membuat penghuni tidak nyaman dan setelah diteliti ternyata diperoleh kenyataan bahwa bangunan Apartemen Robinson tersebut tidak memiliki Ijin Layak Huni sehingga membuat para penghuni khawatir akan keselamatan diri mereka masing-masing, hal ini jelas melanggar Pasal 29 jo Pasal 35 jo Pasal 36 jo Pasal 37 jo Pasal 39 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Selain melanggar ketentuan pasal tersebut Apartemen Robinson juga telah menerima SP1, SP2, dan SP3 dari Dinas Pemadam Kebakaran karena tidak memenuhi unsur keselamatan proteksi kebakaran.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab pelaku usaha terkait tidak terpenuhinya syarat Sertifikat Laik Fungsi dalam pembangunan Apartemen Robinson menurut Putusan Pengadilan Nomor 553/Pdt.G/2016/JKT.UTR?
2. Bagaimana akibat hukum bagi pelaku usaha yang tidak memiliki Sertifikat Laik Fungsi dalam Pembangunan Apartemen Robinson, Jakarta Utara?

C. Metode Penelitian

Penulis menggunakan pendekatan-pendekatan agar dapat menjawab pokok permasalahan, yaitu dengan pendekatan undang-undang (*statue approach*). Serta menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yang perlu memahami *ratio dencidendi* yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim sampai kepada putusannya⁹⁾

II. PEMBAHASAN

⁹⁾ *Ibid.* hal 158.

A. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terkait Tidak Terpenuhinya Syarat Sertifikat Laik Fungsi dalam Pembangunan Apartemen Robinson Menurut Putusan Pengadilan Nomor 553/Pdt.G/2016/JKT.UTR

Terjadinya tanggung jawab antara pelaku usaha kepada konsumen dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Tanggung jawab berdasarkan suatu perjanjian yang dibuat dua pihak atau
2. Tanggung jawab berdasarkan adanya suatu perbuatan melanggar hukum.¹⁰⁾

Prinsip mengenai tanggung jawab pelaku usaha secara umum dalam bidang hukum dapat dibedakan menjadi 5 (lima) tanggung jawab yaitu sebagai berikut:

1. Kesalahan (*liability based on fault*)
2. Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*)
3. Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of nonliability*)
4. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)
5. Pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*).¹¹⁾

Bentuk-bentuk tanggung jawab pelaku usaha dibagi dalam 3 macam, yaitu:

1. Tanggung jawab kontraktual (*Contractual Liability*), yang merupakan tanggung jawab yang didasarkan dari kontrak
2. Tanggung jawab produk (*Product Liability*), yang merupakan tanggung jawab akibat produk yang dihasilkan

¹⁰⁾ NHT Siahaan, *Hukum Konsumen Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hal.52.

¹¹⁾ *Ibid*, hal.73.

3. Tanggung jawab pidana (*Criminal Liability*), merupakan tanggung jawab yang melibatkan antara pelaku usaha dengan negara.¹²⁾

Tanggung jawab pelaku usaha terhadap konsumen juga diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disebut dengan UUPK) Pasal 19 -Pasal 28, dalam Pasal 19 ayat (1) dapat disimpulkan tanggung jawab pelaku usaha adalah Tanggung jawab ganti rugi sebagian, ganti rugi larena suatu pencemaran, dan ganti rugi karena kerugian yang dialami konsumen. Selain itu terdapat pula Sanksi Pidana dan hukuman tambahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 62 dan Pasal 63.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur bahwa pelaku usaha memiliki sebuah kewajiban, serta larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pelaku usaha. Kewajiban Pelaku Usaha dituliskan secara rinci dalam Pasal 7, dimana pada intinya pelaku usaha wajib beritikad baik dan memberikan informasi yang sejujur-jujurnya. Sedangkan Larangan bagi pelaku usaha dirincikan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 8 yang menyatakan bahwa Pelaku Usaha dilarang untuk tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, mutu, tingkatan, serta janji yang dinyatakan..

Dari rincian diatas dapat disimpulkan bahwa Pelaku Usaha sudah melanggar kewajibannya sehingga menimbulkan sebuah tanggung jawab. Hal ini juga didukung dengan Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 39 dimana pengembang berkewajiban untuk

¹²⁾ Syukmi Tumi Pangata, Artikel, *Op.Cit*

memiliki dan mengurus perizinan terkait pembangunan rusun termasuk Sertifikat Laik Fungsi.

Adapun tanggung jawab yang diminta oleh para konsumen selaku penghuni Apartemen Robinson ialah:

1. Mengurus Akta Jual Beli dan sertifikat satuan unit Apartemen Robinson
2. Membenahi fasilitas yang telah dialihfungsikan
3. Membentuk PPPSRS yang beranggotakan para penghuni
4. Membayarkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000000 (sepuluh milyar rupiah) untuk memperbaiki fasilitas dan prasarana gedung, Rp.210.000.000 (dua ratus sepuluh juta rupiah) sebagai ganti rugi akan kerugian nilai investasi yang terjadi terhadap penghuni.

Putusan Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN .JKT.UTR memutuskan bahwa:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Kompensi untuk sebagian
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan anggota kelompok
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam posita gugatan Penggugat *a quo*, merupakan perbuatan melanggar hukum.
4. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp.541.560.000 (lima ratus empat puluh satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) untuk sarana dan prasarana dan Rp. 4.250.000.000 (empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum yang disewakan atau dijual, dan kedua uang atas ganti rugi tersebut harus digunakan untuk perbaikan sarana dan prasarana gedung apartemen Robinson yang sifatnya untuk kepentingan bersama para pemilik dan penghuni Apartemen Robinson.

5. Menghukum Para Tergugat untuk melakukan pembongkaran bangunan yang terletak diatas lahan bagian bersama untuk dikembalikan seperti semula sesuai izin peruntukannya, dengan ancaman bahwa Para Tergugat diharuskan membayar uang paksa/ *dwangsom* sebesar Rp.1.000.000 (Satu Juta Rupiah), tiap kali keterambatan atas pelaksanaan putusan *a quo*.
 6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk melakukan pemecahan sertifikat induk dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun
 7. Memerintahkan kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini
 8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya
- Sesuai dengan penjelasan singkat diatas, dapat penulis simpulkan bahwa PT Putra Mas Simpati telah melanggar beberapa hal dan memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab atas hal-hal yang telah dilanggarnya, antara lain :
1. Tanggung jawab dikarenakan adanya suatu perbuatan dimana hal tersebut melanggar kontrak (*contractual liability*). Perbuatan PT Putra Mas Simpati sebagai pelaku usaha yang membangun apartemen Robinson sekaligus menjabat sebagai pengelola apartemen tersebut sebenarnya sudah melanggar hukum, dimana dalam hukum dinyatakan bahwa pengurus apartemen seharusnya ialah para penghuni sesuai dengan yang tercantum dalam UURS Pasal 59 yang menyatakan bahwa sebelum terbentuknya PPPSRS pelaku pembangunan dapat mengelola rumah susun dengan batas waktu maksimal 1 (satu) tahun. Kenyataannya, sampai saat ini PPPSRS masih tetap dipegang oleh pihak pengelola bukan pihak penghuni.

2. Kenyataan bahwa PT Putra Mas Simpati tidak mempunyai Sertifikat Laik Fungsi atas apartemen Robinson merupakan kesalahan fatal yang pantas untuk diminta pertanggungjawabannya oleh para penghuni selaku konsumen atas apartemen tersebut dan selama PT Putra Mas Simpati belum sanggup untuk memberikan bukti bahwa Surat Laik Fungsi tersebut ada maka PT Putra Mas Simpati menurut UUPK Pasal 19, PT Putra Mas Simpati wajib untuk mengganti rugi atas ada suatu kerusakan yang terjadi yang merupakan awal mula dari terjadinya gugatan dari para penghuni terhadap PT Putra Mas Simpati yang merupakan pelaku usaha pembangunan serta pengelola yang kemudian diputus dalam Putusan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN .JKT.UTR
3. Kurangnya fasilitas standar keamanan yang membahayakan para penghuni berupa keberadaan Sertifikat Laik Fungsi merupakan kesalahan fatal dan pelaku usaha dapat dikenakan sanksi pidana disertai hukuman tambahan merupakan pencabutan izin usaha sebagaimana diatur dalam UUPK Pasal 63 huruf f.

Lebih lanjut, Putusan Hakim Nomor 553/Pdt.G/2016/PN .JKT.UTR menurut penulis belum memenuhi atau tidak sesuai dengan bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pelaku usaha menurut UUPK , karena pelaku usaha sudah melakukan pelanggaran terhadap pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 16 mengenai itikad baik pelaku usaha, kewajiban pelaku usaha, dan larangan bagi pelaku usaha. Berdasarkan Pasal 62 dan Pasal 63 UUPK, selain diberikan sanksi berupa ganti rugi, pelaku usaha seharusnya dapat dijatuhi hukuman berupa sanksi pidana dan hukuman tambahan berupa sanksi administratif (pencabutan izin usaha).

B. Akibat Hukum Bagi Pelaku Usaha yang Tidak Memiliki Sertifikat Laik Fungsi dalam Pembangunan Apartemen Robinson, Jakarta Utara

Pendapat R.Soeroso mengenai akibat hukum merupakan akibat dari tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu.¹³⁾ Secara umum, terdapat 2 (dua) macam akibat hukum yang dapat terjadi, yaitu akibat hukum secara perdata dan secara pidana. Akibat hukum secara perdata memiliki 2 (dua) macam, yaitu gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Sedangkan akibat hukum secara pidana ialah dengan cara memberikan sanksi pidana.¹⁴⁾ Adapun akibat hukum bagi PT Putra Mas Simpati selaku pelaku usaha yang membangun Apartemen Robinson yang tidak memiliki Sertifikat Laik Fungsi yang termasuk dalam persyaratan teknis pembangunan rumah susun, maka menurut penulis berdasarkan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan mengenai setiap orang yang melanggar pasal-pasal yang dimaksudkan maka akan dikenakan sanksi administratif.

Pelaku usaha dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud terdapat dalam pasal 108 UURS. Selain itu, dari data yang diperoleh dapat dinyatakan bahwa Apartemen Robinson juga telah melanggar Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3) dan Pasal 74 ayat (1), sehingga PT Putra Mas Simpati harus dijatuhkan hukuman berupa sanksi administratif dan ganti rugi serta sanksi pidana sesuai dengan pasal –pasal di dalam UURS dan UUPK tersebut.

Adapun keputusan dari hakim sebagai mana tertuang di dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 553/Pdt.G./2016/JKT.UTR. yang isinya:

¹³⁾ Soeroso, *Op.Cit*, hal.295.

¹⁴⁾ Anda Setiawati, “Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun yang Diikat dengan PPJB”, *e-journal Universitas Trisakti*,hal.7.

1. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam posita gugatan merupakan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian
2. Menghukum para tergugat membayar Rp.541.560.000 (lima ratus empat puluh satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) untuk sarana dan prasarana dan Rp. 4.250.000.000 (empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan menggunakan uang tersebut untuk perbaikan sarana dan prasarana gedung Apartemen Robinson untuk kepentingan bersama
3. Melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang terletak diatas lahan bagian bersama untuk dikembalikan seperti semula sesuai izin peruntukannya

Berdasarkan putusan tersebut, penulis berpendapat bahwa sanksi yang diberikan oleh hakim belum memenuhi atau tidak sesuai dengan sanksi yang seharusnya dikenakan kepada pelaku usaha berdasarkan UUPK dan UURS oleh karena penerapan atas putusan hakim ini di lapangan tidak sepenuhnya sudah dilaksanakan oleh pelaku usaha, di satu sisi pelaku usaha sudah menjalankan kewajibannya untuk melakukan beberapa pembongkaran terhadap bangunan yang terletak diatas lahan bagian bersama dan sudah dikembalikan fungsinya dengan sebagaimana mestinya (salah satunya ialah area parkir *basement* yang tadinya dialihfungsikan menjadi kos-kosan) namun untuk hal lain seperti perbaikan sarana dan prasarana belum dilaksanakan, yang terbukti dengan masih tidak adanya SLF dan pengelolapun sampai sekarang belum ada niat untuk membuatnya, tidak memadainya fasilitas prasana keselamatan walaupun sudah mendapatkan Surat Peringatan dari pemerintah, pengalihan fungsi beberapa sarana seperti kolam renang, taman bermain anak-anak dan atap bangunan yang masih menimbulkan kerugian dan hak penghuni serta tidak dibentuknya PPPSRS yang beranggotakan pemilik atau penghuni apartemen

melainkan masih pengelola sendiri yang menjadi PPPSRsnya. Selain itu, bila dilihat dari kefatalan yang terjadi, pelaku usaha juga dapat dikenakan pencabutan izin usaha karena pelaku usaha telah membahayakan nyawa penghuni dengan tidak memadainya fasilitas prasarana keamanan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat dikemukakan dalam pembahasan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tanggung jawab pelaku usaha terkait tidak terpenuhinya Syarat Sertifikat Laik Fungsi dalam pembangunan Apartemen Robinson menurut Putusan Pengadilan Nomor 553/Pdt.G/2016/JKT.UTR ialah tanggung jawab berupa ganti rugi, namun putusan hakim tersebut tidak tepat menurut UUPK, karena pelaku usaha sudah melakukan pelanggaran terhadap pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 16 mengenai itikad baik pelaku usaha, kewajiban pelaku usaha, dan larangan bagi pelaku usaha. Berdasarkan Pasal 62 dan Pasal 63 UUPK, selain diberikan sanksi berupa ganti rugi, pelaku usaha seharusnya dapat dijatuhi hukuman berupa sanksi pidana dan hukuman tambahan berupa sanksi administratif (pencabutan izin usaha).
2. Akibat hukum yang terjadi bagi pelaku usaha yang tidak memiliki Sertifikat Laik Fungsi dalam pembangunan Apartemen Robinson, Jakarta Utara menurut penulis melanggar UURS Pasal 107 yang berisikan bahwa setiap orang yang melanggar Pasal 39 ayat (1) , Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3) dan Pasal 74 ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal
108.

B. Saran

Berdasarkan pengkajian hasil penelitian maka penulis bermaksud untuk memberikan saran kepada konsumen agar lebih teliti dan berhati-hati saat hendak menyewa atau membeli suatu unit apartemen dan disisi lain pelaku usaha juga wajib memenuhi persyaratan dan kondisi sebagaimana telah ditentukan oleh Undang-Undang kepada konsumen untuk menghindari adanya konflik di masa yang akan datang. Peran pemerintah atau negara harus lebih ditingkatkan dan lebih ditegaskan kembali sehingga dapat meminimalisir sanksi-sanksi dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 108 yang terjadi akibat pelanggaran Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mengacu pada Pasal 107. Salah satu upaya yang dapat dilakukan pemerintah ialah membuat suatu *data base* atau meningkatkan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang dioperasikan oleh Pemerintah Daerah agar kedepannya dapat mendeteksi atau mengolah data mengenai apartemen yang belum mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat Laik Fungsi dan melakukan pengawasan yang ketat terhadap pelaku usaha yang belum memenuhi syarat tersebut sehingga kasus seperti ini tidak terulang kembali.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Haris Hamid, Abd. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. (Makassar: SAH MEDIA, 2017).

Mahmud Marzuki, Peter. *Edisi Revisi. Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana, 2005).

_____. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Prenada Media Grup, 2012).

Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004).

Prawirohamidjojo, R. Soetojo dan Marthalena Pohan. *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht)*. (Surabaya: Airlangga University Press, 1991).

Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. (Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2014).

Siahaan, NHT. *Hukum Konsumen Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*. (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2006).

Soeroso, R. . *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006).

Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

_____. *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2008).

Widjaya, Gunawan. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman . Lembar Negara 2011 Nomor 7*.

_____. *Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembar Negara 2011 Nomor 108 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252*.

_____. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung . Lembar Negara 2002 Nomor 134*.

_____. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembar Negara 1999 Nomor 42.*

C. Jurnal

Anonim. “Tinjauan Umum Rumah Susun”. *e-journal Universitas Atma Jaya.*

Ari Yudha Brahmanta, Dewa Gede dan Anak Agung Sri Utari. “Hubungan Hukum Antara Pelaku Usaha Dengan Konsumen”. *Jurnal Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana.*

Maharaini Kerti, N.G.N. Renti. “Implementasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen”. *Jurnal Legislasi Indonesia*, Juli 2018.

Muntiasih. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Atas Tindakan Wanprestasi Pengembang”. *Jurnal Hukum Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya.*

Anda Setiawati. “Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun yang Diikat dengan PPJB”. *e-journal Universitas Trisakti.*

Tunardy, Wibowo T. “Larangan dan Ketentuan Pidana dalam Penyelenggaraan Rumah Susun”. www.jurnalhukum.com. 25 Maret 2015.

D. Makalah

Zumrotin. “Problematika Perlindungan Konsumen di Indonesia. Sekarang dan yang Akan Datang”. Makalah. disampaikan pada Seminar Nasional Perlindungan Konsumen dalam Era Pasar Bebas. (Surakarta: FH Universitas Sebelas Maret.1997).

E. Internet

Anonim. “Developer adalah “. www.finansialku.com. 10 Agustus 2017 .

_____. “Perizinan Bangunan. Sertifikat Layak Fungsi “. www.izinbangunan.com. diakses pada 28 Januari 2020.

<http://www.izinbangunan.com> diakses pada 4 Januari 2020

<https://kbbi.web.id/konsumen> diakses pada 4 April 2020.

<https://kbbi.web.id/konsumen> diakses pada 24 Januari 2020.

<https://kbbi.web.id/pemilik> diakses pada 3 Maret 2020.

<https://kbbi.web.id/perlindungan> diakses pada 4 April 2020.

Rizkie Fauzian. “Ketahui Pentingnya Sertifikat Laik Fungsi”. *www.medcom.id*.
20 Febuari 2019.

Syukni Tumi Pengata. “*Apa Saja Bentuk-Bentuk Pertanggungjawaban Pelaku Usaha terhadap Konsumen*”. *www.mediakonsumen.com*. 17 April 2018