

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Seiring berkembangnya zaman, kenaikan jumlah penduduk terkhusus penduduk yang bertempat tinggal di kota – kota besar. Banyak penduduk yang memilih untuk bermukim di kota besar karena daya tarik yang dimiliki oleh kota tersebut. Daya tarik yang dimaksud antara lain berbagai lapangan pekerjaan yang lebih luas, fasilitas - fasilitas yang lebih lengkap dan berbagai aspek lainnya. Permasalahan yang sering terjadi di perkotaan besar adalah kepadatan kapasitas penduduk yang mempengaruhi tempat tinggal penduduk Indonesia. Hal ini biasanya disebabkan oleh urbanisasi, pertumbuhan penduduk, dan meningkatnya permintaan akan perumahan dan permukiman. Pembangunan unit hunian menjadi salah satu solusi yang umum digunakan untuk mengatasi tantangan ini. Perencanaan yang matang dan kebijakan perumahan yang bijak adalah kunci dalam memastikan bahwa pembangunan unit hunian dapat mengatasi masalah perumahan yang dihadapi kota-kota besar.<sup>1</sup>

Implementasi pembelian unit hunian yang belum dibangun, sering disebut pre-sale, melibatkan beberapa tahapan penting. Proses ini dimulai dengan pemesanan unit oleh konsumen. Konsumen memilih unit yang diinginkan dan biasanya memberikan uang muka atau deposit kepada pengembang. Langkah ini kemudian diikuti dengan penandatanganan PPJB, yang merupakan kontak formal antara pengembang dan konsumen. PPJB mencakup identitas pihak yang terlibat,

---

<sup>1</sup>Zipora, “ Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Yang Melakukan Wanprestasi”, *Vol 3, Hal.311* 2021

deskripsi lengkap unit yang dibeli, harga pembelian dan jadwal pembayaran, ketentuan serah terima unit, kewajiban dan hak para pihak. Sementara itu, berbagai permasalahan sering muncul dalam transaksi pembelian unit hunian. Dalam putusan Nomor 200/Pdt.G/Pn.Jkt.Utr, permasalahan antara developer dan konsumen kerap kali berkaitan dengan ketidaksesuaian spesifikasi unit, keterlambatan pembangunan, perselisihan mengenai jumlah dan jadwal pembayaran, serta kurangnya transparansi informasi dari pengembang. Ketidaksesuaian spesifikasi unit biasanya berkaitan dengan perbedaan antara deskripsi dalam PPJB dan kondisi unit yang diserahkan.<sup>2</sup>

Hukum Perdata menjelaskan bahwasanya jual beli adalah sebuah perikatan yang memuat komponen – komponen yang sah dan memperat para pihak. Proses terjadinya jual beli unit hunian hal ini berkaitan dengan perjanjian para pihak yang bersangkutan. Perjanjian dibuat dengan timbulnya kesepakatan antara konsumen dan developer. Perjanjian adalah sebuah keputusan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan suatu objek yang diperjanjikan. Itikad baik sangat diperlukan dalam pembuatan suatu proses pembelian. Itikad baik ini harus berasal dari kedua belah pihak.. Adanya itikad baik antara developer dan konsumen sangat mempengaruhi proses pembelian unit hunian. Hal tersebut tidak dapat diabaikan karena akan sangat berdampak buruk dan merugikan konsumen. Sebagai konsumen sangat perlu memperhatikan dan mengetahui tanggung jawab developer terhadap konsumen dalam melakukan proses jual beli unit hunian. Peneliti merasa perlu untuk melakukan pendalaman mengenai hal tersebut untuk menelusuri lebih dalam

---

<sup>2</sup> Avina Permata Sari dan Susanti Adi Nugroho, "Hak Kompensasi Denda Keterlambatan Sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berdasarkan Undang – Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 ( Studi Kasus : Putusan MA Nomor 930 /PDT.SUS-BPSK/2016), *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 2 No.2, Hal. 2 2019

terkait tanggung jawab developer dan dapat mengkaji perlindungan konsumen dalam situasi tersebut. Uraian diatas memaparkan hal-hal penelitian terkait : “Analisis Yuridis Terhadap Pembelian Unit Hunian yang mengandung *Obscuur Libel* Berdasarkan Putusan 200/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Utr.”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap pembelian unit hunian?
2. Bagaimana tinjauan yuridis atas pembelian unit hunian yang mengandung *Obscuur Libel* menurut Putusan 200/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Utr?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap pembelian unit hunian?
2. Bagaimana tinjauan yuridis atas pembelian unit hunian yang mengandung *Obscuur Libel* menurut Putusan 200/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Utr?

## **D. Manfaat Penelitian**

Peneliti berharap agar penelitian ini dapat berguna untuk para pihak yang membutuhkan mengenai penelitian yang terkait . Adapun manfaat penelitian ini :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat dimanfaatkan menjadi bahan rujukan dalam penyusunan karya ilmiah di bidang ilmu hukum khususnya mengenai pembelian unit hunian .

1. Manfaat Praktis

Memberikan informasi secara menyeluruh dan juga menambah wawasan perihal pembelian unit hunian sehingga dapat dijadikan bahan untuk menambah kualitas. Penelitian ini diharapkan dapat menambah edukasi masyarakat tentang pembelian unit hunian . Berdasarkan penelitian ini maka penduduk dapat lebih berhati-hati serta kooperatif dalam melakukan suatu keputusan dan kesepakatan dalam pembelian unit hunian.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. Kerangka Teori**

Perlindungan hukum merupakan bentuk asilum pemerintah bagi masyarakat atas hal - hal yang tidak diinginkan. Perlindungan hukum berwujud undang - undang atau aturan yang memiliki sanksi. Dalam kesepakatan jual beli unit hunian harus sesuai dengan takaran, ukuran, timbangan dan jumlah yang sudah disepakati antara developer dan konsumen. Meskipun demikian, masih banyak ditemukan developer - developer yang melanggar ketentuan tersebut. Jika hal tersebut terjadi terhadap konsumen, maka konsumen memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan dari pemerintah. Menegakkan perlindungan hukum yang adil adalah hal yang dibutuhkan oleh seluruh konsumen untuk mendapatkan kompensasi atas ketidaksesuaian yang diterima.

### **2. Kerangka Konsepsi**

Kerangka konsepsi adalah gabungan dari beberapa konsep-konsep khusus yang saling berkesinambungan. Konsep yang digambarkan adalah konsep yang berasal dari abstraksi dan gejala yang terjadi.

Sumber-sumber yang diaplikasikan dalam kerangka konsepsi ini adalah regulasi hukum, peraturan pemerintah, buku, jurnal, karya ilmiah dan sumber lainnya yang sesuai dengan aturan hukum.

- a. Rumah susun adalah struktual multi-level yang dibangun dalam pengaturan yang tersegmentasi menjadi bagian yang terorganisasi secara fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal, berfungsi sebagai entitas individu yang ddaat dimiliki dan digunakan secara individual, terutama untuk tempat tinggal yang dilengkapi dengan area komunal, fasilitas bersama, dan properti kolektif lainnya <sup>3</sup>.
- b. Konsumen adalah individu/kelompok yang membeli, menggunakan, memanfaatkan dan pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia di masyarakat dan tidak untuk diperdagangkan.
- c. Abdulkadir Muhammad mendefenisikan perjanjian jual beli sebagai kesepakatan dimana penjual mengalihkan atau setuju mengalihkan hak milik atas barang dan/atau jasa kepada pembeli sebagai ganti sejumlah dana yang diberikan.
- d. Wanprestasi adalah tindakan seseorang yang tidak melaksanakan kewajiban yang sudah di sepakati dalam perjanjian yang di buat antara konsumen dan developer.
- e. *Obscuur Libel* adalah gugatan yang cacat formil. Gugatan ini tidak jelas, samar dan kabur dan tidak dapat dimengerti dengan baik oleh pihak tergugat dan pengadilan yang mengadili perkara.

---

<sup>3</sup> Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 ayat (1)