

BAB III

OBJEK PENELITIAN

A. Kasus Posisi

Kebutuhan manusia super adalah kebutuhan akan penginapan dan saat ini sudah banyak sekali engineer atau desainer yang mulai merakit penginapan dengan manfaat yang berbeda-beda masing-masing. Tidak hanya itu, banyak insinyur/perancang mulai mengiklankan unit-unit ini, terutama sebelum strukturnya selesai.

Jika salah satu masalah tersebut desainer atau insinyur penginapan Cikopo Permai adalah PT. Inti Karya Sejahtera secara proaktif telah menyelesaikan kesepakatan dan akuisisi penginapan dengan pembeli sebelum pembangunan gedung Perumahan Cikopo Permai selesai. Kesepakatan dan perolehan penginapan antara desainer atau insinyur dan pembeli diselesaikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan angsuran dilakukan dengan menggunakan uang dan pinjaman rumah.

Dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa dengan asumsi serah terima rumah kepada pelanggan diupayakan, maka pengesahan pembelian rumah pembeli juga akan diajukan. Bagaimanapun juga, apa yang terjadi bilamana insinyur/perancang tidak memberikan persetujuan kepemilikan, sementara pembeli telah menetap sepenuhnya untuk rumah, belum lagi serah terima rumah telah dicoba. Setelah diketahui bahwa perekayasa atau perancang telah memberikan bukti tanggung jawab pemilik rumah kepada Bukopin dan telah menghadapi kemacetan angsuran.

Ada 156 deklarasi yang dipastikan oleh insinyur atau desainer. Perancang atau teknisi yang memastikan keasliannya tidak bisa memberikan kredit kepada Bukopin, membuat Bukopin mendatangi pembeli yang telah membeli rumah tersebut dan Bukopin juga heran karena penginapan itu asli.

Karena melanggar Pasal 14 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pembeli yang membeli melalui kontrak mengajukan keberatan kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN). Setelah dilakukan penelusuran, dibedah oleh Badan Perlindungan Konsumen Nasional hingga diberikan Pesan Saran No. 2/BPKN/1/2018 terkait Saran BPKN Atas Pengaduan Masyarakat Perumahan Cikopo Permai Purwakarta yang berisi: Bank Peminta BTN dan Bank BRI untuk ditangani sementara siklus penyelesaian kepada pembeli sampai jaminan memastikan bahwa pembeli perlu mendapatkan pengesahan dengan asumsi mereka telah membayar cicilan kontrak, sebut saja Bank BTN, Bank BRI.

PT. Inti Karya Sejahtera disebutkan menyelesaikan penyelesaian komitmennya untuk menyerahkan catatan autentikasi penginapan bagi pembeli penginapan Cikopo Permai Purwakarta yang sebelumnya sudah membayar KPR, Kepada seluruh nasabah Perumahan Cikopo Permai Purwakarta yang masih selama ini menghabiskan waktu menunda cicilan ke Bank BTN, Bank BRI dan PT. Inti Karya Sejahtera sampai ada jaminan dari Bank BTN, Bank BRI dan PT. Inti Karya Sejahtera meniadakan kehadiran dan kepastian pelanggan mendapatkan wasiat dengan asumsi mereka memenuhi komitmen mereka.

Anjuran yang telah diberikan oleh BPKN telah dilakukan oleh pembeli namun dari pihak Bank dan PT. Inti Karya Sejahtera belum melaksanakan semua usulan dari BPKN, sehingga dikhawatirkan pembeli tidak akan mendapatkan wasiat sehingga pembeli yang membeli akad untuk situasi ini menyelesaikan gugatan hukum untuk menggugat Bank BRI dan Bank BTN dengan alasan bahwa Pemilik rumah sudah mengurus rumahnya, namun Bank BRI dan Bank BTN tidak bisa membubarkan restu pemilik rumah.

Berbeda bagi pelanggan yang membeli dalam bentuk uang atau uang dengan desainer atau insinyur tidak dapat menuntut desainer atau insinyur karena desainer atau desainer sedang dituntut untuk likuidasi. Sampai pelanggan yang membeli dengan uang asli atau uang harus menunggu sampai ada klarifikasi dari insinyur atau desainer.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ada pengaturan dalam Pasal 2 bahwa perancang atau insinyur menjamin kepada pembeli bahwa sebidang tanah di samping struktur dan setiap bagian terakhir tidak tergantung pada perampasan, adalah milik /kebebasan desainer atau desainer dan harus dijual atau dipindahkan oleh insinyur atau insinyur. Selain itu, tuan rumah yang tidak ditawarkan kepada kelompok dan pembeli yang berbeda, baik sekarang atau nanti, mereka lebih suka tidak menemukan klaim dari kelompok lain yang memiliki hak sebelumnya atau juga memenuhi syarat untuk bagian dari sebidang tanah di samping bangunan dan semua yang ada di atasnya. tanah, tidak dipergunakan sebagai jaminan suatu kewajiban, dalam hal syarat-syarat tersebut di atas tidak dipenuhi oleh perencana atau perancang maka hubungan

jual-beli barang itu akibatnya menjadi tidak sah dan batal dan dalam hal demikian kedua pemain itu selama mereka perlu menunda pengaturan-pengaturan yang dinyatakan dalam pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, sekali lagi, untuk keadaan ini perancang atau perancang diharapkan untuk mengurus berapa banyak uang yang telah diperoleh dari pelanggan dan menebus kemalangan yang dialaminya. mungkin ditanggung oleh pembeli karena pencabutan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati oleh pembeli dengan perancang atau perekayasa di hadapan Notaris menyiratkan bahwa perencana atau perancang berkewajiban untuk menyetujui kesepakatan tersebut, namun perancang atau perekayasa memiliki harapan yang buruk dan telah mengabaikan pengertian tersebut sebagai per faktor default. Keistimewaan pembeli adalah mendapatkan rumah di Perumahan Cikopo Permai dan surat pernyataan kepemilikan bagi pembeli. Komitmen nasabah adalah mengurus cicilan rumah di Perumahan Cikopo Permai secara penuh dan praktis tanpa turunan, cicilan diusahakan dengan uang asli atau melalui KPR.

Hak insinyur atau desainer adalah mendapatkan cicilan untuk Perumahan Cikopo Permai sesuai dengan pertunjukan. Komitmen perencana atau perancang adalah menyelesaikan pembangunan Perumahan Cikopo Permai dan melakukan pengangkutan aktual pada waktu yang telah ditentukan dan menunjukkan bukti tanggung jawab atas rumah Cikopo Permai, serta menyerahkan surat pernyataan kepemilikan kepada Bank BRI dan BTN yang menyebarkan rumah pinjaman kepada pembeli. Pembeli yang telah memenuhi

komitmennya berdasarkan Pasal 5 huruf b dan c UUPK wajib bertindak ikhlas dalam melakukan pertukaran untuk membeli tenaga kerja dan produk dan menindaklanjuti sesuai dengan biaya yang disepakati.

Untuk itu pihak pembeli telah melakukan pembayaran cicilan rumah di kawasan penginapan Cikopo Permai sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh berbagai pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut. Pembeli telah mempraktekkan kebebasan pelaku usaha karena Pasal 6 huruf a UUPK adalah syarat untuk mendapatkan angsuran sesuai dengan acara dengan memperhatikan keadaan dan biaya tenaga kerja dan produk yang dipertukarkan.

Sebaliknya pelakon usaha tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum bagi Pasal 7 huruf a serta b UUPK ialah wajib beritikad baik dalam melaksanakan aktivitas usahanya dan membagikan data yang benar, jelas, serta jujur menimpa keadaan serta jaminan benda serta jasa, membagikan uraian pemakaian, revisi serta pemeliharaan. Pelakon usaha dalam perihal ini PT. Inti Karya Sejahtera tidak beritikad baik dalam melaksanakan aktivitas usahanya sebab sertifikat kepemilikan yang sepatutnya diserahkan kepada konsumen dikala pelunasan yang sudah dicoba. Dengan aksi tersebut kalau pelakon usaha tidak jujur serta jahat dalam melaksanakan usahanya.

B. Dasar Pelaksanaan, Pengelolaan, dan Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Kantor dan kantor sosial yang tersebar luas di penginapan sangat penting untuk bantuan pemerintah dan kenyamanan penghuni di penginapan. Penataan

kantor-kantor ini menggabungkan desainer dan Pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyediaan Sarana, Prasarana, dan Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Pelaksanaan pemberian jabatan dan dinas sosial harus sesuai dengan apa yang dipersyaratkan selama mengikuti job grant, sehingga diupayakan siklus yang berbeda di dalamnya, mulai dari pertemuan dasar mengejar izin kerja, interaksi peningkatan, kemudian, pada hal itu, diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan dinas umum dan dinas sosial. Siklus ini merupakan siklus yang dikoordinasikan dengan proses perbaikan penginapan secara keseluruhan.

Hasil penelitian lapangan di penginapan Kopo Permai Purwakarta, pelaksanaan komitmen untuk menyebarluaskan kantor dan dinas sosial telah dicoba oleh site plan oleh insinyur penginapan Kopo Permai Purwakarta. Kantor umum dan dinas sosial yang diberikan oleh Kopo Permai Purwakarta penginapan wasiat adalah organisasi listrik 900 watt, organisasi air, organisasi jalan, air limbah, organisasi pembuangan limbah, penerangan jalan, masjid, lapangan futsal, kantor belajar sebagai halaman anak-anak. , pos satpam dan food court.

Ketersediaan sarana universal serta sarana sosial di atas sudah cocok dengan apa yang dijanjikan oleh perumahan Kopo Permai Purwakarta didalam brosur. Hasil wawancara yang sudah dicoba kepada sebagian konsumen perumahan perumahan Kopo Permai Purwakarta berkata kalau seluruh sarana universal serta

sarana sosial tersebut belum ada secara sempurna.¹ Maksudnya penerapan penyediaan sarana universal serta sarana sosial oleh perumahan Kopo Permai Purwakarta belum cocok serta belum terlaksana dengan baik, masih terdapat hambatan yang kerap terjalin di perumahan Kopo Permai Purwakarta menimpa banjir,² dikala masa hujan bagian perumahan yang dekat dengan sungai kerap hadapi banjir”, maksudnya meski saluran pembuangan air hujannya sudah dibagus tetapi tidak bekerja dengan baik sehingga memunculkan banjir di zona perumahan yang dekat dengan sungai.

Sesuai dengan kebutuhan Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyediaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, pemerintah provinsi menuntut perancang untuk memberikan landasan penginapan dan permukiman, perkantoran dan utilitas. Jangka waktu pengangkutan sangat lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana lokasi yang telah disahkan oleh pemerintah provinsi. Dalam pengangkutan pondasi, perkantoran dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka (3), sangat baik dapat diupayakan secara bertahap dalam hal penataannya dievaluasi secara bertahap dan diusahakan rangkap dalam hal dilakukan rencana perbaikan. tidak secara bertahap.

Untuk serah terima kantor dan dinas sosial yang tersebar luas, Perumahan Kopo Permai Purwakarta telah melakukan penyerahan seluruh dinas dan dinas sosial kepada Pemerintah Daerah. penghuni terdekat yang bekerja sama dengan

¹ Wawancara, Beberapa Konsumen Perumahan Kopo Permai Purwakarta, 5 Februari 2022

² Wawancara, Merlin Sukma, Konsumen Perumahan Kopo Permai Purwakarta, 5 Februari 2022

penghuni penginapan dalam pemerintahannya”.

Sesuai dengan kebutuhan pasal 22 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyediaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah Setelah kantor dan dinas sosial yang tersebar luas diserahkan kepada Daerah Pemerintah sampai insinyur tidak bertanggung jawab atas pemeliharannya.

Secara umum pertanggungjawaban sudah berpindah ke Pemerintah Daerah serta pengawas penginapan. Pemerintah Daerah dapat membantu insinyur, organisasi rahasia dan juga penduduk dalam administrasi kerangka kerja, kantor dan utilitas. Untuk situasi ini, individu yang memegang kendali adalah perancang atau insinyur. Dengan cara ini, desainer diizinkan untuk memberikan jabatan sosial dan umum tanpa menyebabkan kemalangan besar. Desainer hanya berkomitmen menyerahkan tanah yang sudah menghasilkan kepada Pemerintah Daerah, maka pada saat itu Pemerintah Daerah akan memilih satu Kantor Pelayanan lagi untuk menyelesaikan pembangunan kantor.

Hendak namun kasus timbul dengan terdapatnya ketidak- sesuaian diantara janji pengembang terhadap calon penunggu serta pula strategi pemasaran perumahannya. Kasus tersebut menimbulkan tak terlaksananya penyerahan sarana sosial serta sarana universal oleh pengembang kepada pemerintah wilayah yang menyebabkan terdapatnya kesempatan buat pengembang ataupun pihak ketiga buat menyalahgunakan sarana.³

³ Puspa Susilawati, Djumadi Purwoadmodjo, “*Tanggungjawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang*”, Jurnal Notarius, 2019, Vol. 12, No. 2, hal 670-671

Pengelolaan sarana universal serta sarana sosial di perumahan Kopo Permai Purwakarta dicoba oleh pemerintah wilayah setempat serta warga berikut hasil wawancara dengan perwakilan pengembang perumahan Kopo Permai Purwakarta:“ sebab sarana universal serta sarana sosial sudah dibentuk serta kami pihak pengembang telah tidak melaksanakan pengembangan lagi di perumahan tersebut, pula sudah diserahkannya sarana universal serta sarana sosial ke pemerintah wilayah, hingga pengelolaan terhadap sarana universal serta sarana sosial perumahan dicoba oleh pemerintah yang berkolaborasi dengan warga, terdapat pimpinan yang diseleksi dari warga perumahan yang ditunjuk selaku pengurus terhadap fasilitas- fasilitas tersebut, jadi bukan kewajiban kami lagi apabila terjalin sesuatu perihal semacam kehancuran serta lain- lain serta warga perumahan tidak bisa melaksanakan komplain kepada pihak pengembang”⁴

⁴ Wawancara, Ratnika, Developer Perumahan Kopo Permai Purwakarta, 10 Februrari 2022.