

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT  
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN (Studi kasus:  
Jual Beli Apartemen Malioboro City)**

**SKRIPSI**



Oleh:

**FANIA ATHAYA SALSABILA**

No. Mahasiswa: 1641016

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2020**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT  
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN (Studi kasus:  
Jual Beli Apartemen Malioboro City)**

**SKRIPSI**



Oleh:

**FANIA ATHAYA SALSABILA**

No. Mahasiswa: 1641016

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2020**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT  
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN (Studi kasus:  
Jual Beli Apartemen Malioboro City)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh  
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Yogyakarta



Oleh:

**FANIA ATHAYA SALSABILA**

No. Mahasiswa: 16410165

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

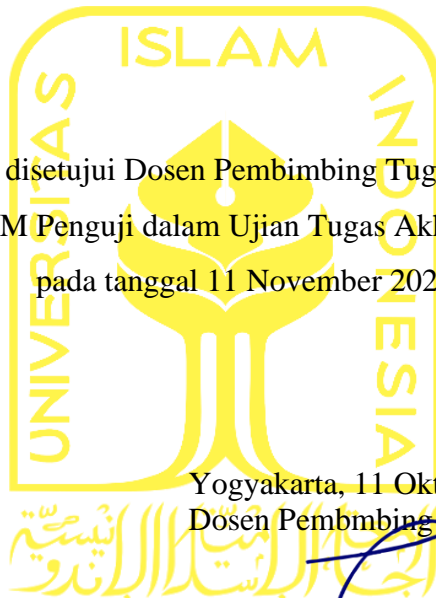
**2020**



## **TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI JUAL BELI APARTEMEN**

**(STUDI KASUS: JUAL BELI APARTEMEN MALIOBORO CITY)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada tanggal 11 November 2020



Yogyakarta, 11 Oktober 2020  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

  
Budi Agus Riswandi, Dr., S.H., M.Hum.



# TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI JUAL BELI APARTEMEN

## (STUDI KASUS: JUAL BELI APARTEMEN MALIOBORO CITY)

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal 11 November 2020 dan Dinyatakan LULUS



Yogyakarta, 11 November 2020

Tim Penguji

1. Ketua : Budi Agus Riswandi, Dr., S.H., M.Hum.
2. Anggota : Ratna Hartanto, S.H., LL.M.
3. Anggota : Abdurrahman Al-Faqih, S.H., M.A., LL.M.

Tanda Tangan



Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.**

NIK. 904100102

**SURAT PERNYATAAN  
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

**Nama: FANIA ATHAYA SALSABILA**

**NIM: 16410165**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul:

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT  
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN (Studi kasus:  
Jual Beli Apartemen Malioboro City)**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiasi);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah adalah milik saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 1 Oktober 2020

Pembuat Pernyataan



(FANIA ATHAYA SALSABILA)  
NIM: 16410165

## *CURRICULUM VITAE*

1. NamaLengkap : Fania Athaya Salsabila
2. TempatLahir : Mataram
3. TanggalLahir : 25 Desember 1998
4. JenisKelamin : Perempuan
5. GolonganDarah : B
6. AlamatTerakhir : Jalan Taman Siswa, Gang Brojowacono
7. AlamatAsal : Jalan Arya Banjar Getas Komplek Ubur-ubur Raya
8. Identitas Orang Tua/ Wali
  - a. Nama Ayah : Hamid FahmiArdiyanto  
Pekerjaan : PNS
  - b. NamaIbu : Marniah  
Pekerjaan : PNS
9. RiwayatPendidikan
  - a. SD : SD Negeri 13 Ampenan
  - b. SMP : SMP Negeri 02 Mataram
  - c. SMA : SMA Negeri 05 Mataram
10. Organisasi : UKM Musik  
UKM Futsal Puteri
11. Hobi : *Traveling* dan Olahraga

Yogyakarta, 1 Oktober 2020

(FANIA ATHAYA SALSABILA)

NIM. 16410165

HALAMAN MOTTO



***“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan,  
sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”***

*(QS Asy Syarh: 5-6)*

***“Success is the ability to go from failure to failure without losing  
your enthusiasm.”***

*(Winston Churchill)*

***“Make your faith larger than your fears and your dreams larger  
than your doubts “***

*(Robin Sharma)*



## HALAMAN PERSEMBAHAN



Tugas Akhir ini ‘ku persembahkan kepada:

Kedua orang tuaku Papah Hamid FahmiArdiyanto, dan Mamah ku tersayang Marniah,,  
kepada Almamater Universitas Islam Indonesia yang saya banggakan, dan Masyarakat di  
Seluruh Indonesia, semoga dapat berkontribusi dalam menambah khasanah ilmu  
pengetahuan.

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT atas segala rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir (skripsi) ini dengan baik. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW melalui petunjuk dan bimbingannya yang membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Skripsi ini penulis beri judul “TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)” dalam rangka menyelesaikan program tugas akhir pada Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, untuk meraih gelar sarjana hukum.

Pada kesempatan kali ini pula penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. **Allah SWT**, yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Rektor Universitas Islam Indonesia, Bapak **Prof. Fathul Wahid, S. T., M. Sc., Ph.D.**
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Bapak **Dr. Abdul Jamil, S.H.,M.H.**
4. **Abdurrahmann Al Faqih, S.H., M.A., LL.M** selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, kritik, dan dukungan kepada penulis dari awal hingga akhir penulisan tugas akhir ini.
5. Seluruh jajaran Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmu, nasihat, dan pengalaman yang sangat berguna bagi penulis selama menjalani masa perkuliahan.
6. PapahdanMamah,sertaadikkuyang selalu memotivasi, tiada henti untuk mendoakan dan membantu penulis dengan ketulusan hati untuk berjuang dalam menuntut ilmu dan meraih pendidikan yang tinggi.
7. Sahabat-sahabat ku tercinta, Vika Elmiatin, Anggun Winanda, Laurent Kila, Anggi Winanda. Terimakasih karena telah menghiiasi hari-hari penulis, menemani penulis melewati suka duka masa perkuliahan dan senantiasa memberikan dukungan kepada penulis.
8. Muhammad Rifqi Aulia yang telah percaya bahwa penulis mampu menyelesaikan tugas akhir tepat waktu, terimakasih atas dukungan, kebaikan, perhatian, dan kesabaran yang telah diberikan, juga tak lupa untuk memberikan dorongan yang memotivasi semangat penulis.

9. Fany, Amri, Kesa, Ridho, Aliya, Bagus, Dimas, yang selalu hadir untuk mendengarkan keluh dan kesah penulis serta memberikan support selama mengerjakan skripsi.
10. Tommy, Zippo, Refo yang telah memberikan arahan dan membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
11. Teman-teman KKN unit 09, noza, irfan, wulan, doan, tri, indah, romi, yang telah memberikan banyak pengalaman selama satu bulan bersama.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena terbatasnya kemampuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi pembelajaran di kemudian hari.

*Billahi taufiq wal hidayah, tsummassalamu'alaikum wr. wb.*

Yogyakarta, 1 Oktober 2020

**(Fania Athaya Salsabila)**  
NIM. 16410165

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PENDADARAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>v</b>
<b>CURRICULUM VITAE .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Orisinalitas Penelitian.....	8
E. Tinjauan Pustaka.....	12
F. Metode Penelitian .....	21
G. Sistematika Penulisan .....	25
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, RUMAH SUSUN, WANPRESTASI, DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN RUMAH SUSUN.....</b>	<b>26</b>
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	26
B. Tinjauan Umum tentang Rumah Susun.....	27
C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi .....	50
D. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun.....	51
E. Perlindungan Konsumen dalam Perspektif Hukum Islam.....	60
<b>BAB III TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI</b>	

<b>APARTEMEN (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City).....</b>	<b>69</b>
A. Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi Kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City) .....	69
B. Perlindungan Hukum Konsumen Apartemen Dalam Hal Pengembang Dinyatakan Pailit (Studi kasus: Sengketa Apartemen Malioboro City).....	90
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>112</b>
A. Kesimpulan.....	111
B. Saran .....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>117</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen di Apartemen Malioboro City. Penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah yakni Bagaimana tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen (Studi kasus: Sengketa Apartemen Malioboro City)? dan Bagaimana perlindungan hukum konsumen apartemen terhadap pengembang yang dinyatakan pailit (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)? Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi pustaka dan dokumen, serta wawancara dengan narasumber. Analisa data dilakukan dengan pendekatan yuridis (perundang-undangan). Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa belum adanya tanggung jawab yang diberikan oleh pihak pengembang, mestinya pengembang memberikan tanggung jawab berupa ganti rugi pengembalian uang yang sejenis atau setara nilainya. Dalam hal ini kerugian yang dialami konsumen yaitu berkisar antara Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) hingga Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah). Terkait tidak dipenuhinya fasilitas lapangan basket dan jogging track, maka pengembang dapat mendapat sanksi administratif sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Adapun perlindungan hukum bagi konsumen apartemen sebagai kreditur konkuren apabila pengembang dinyatakan pailit yaitu Perlindungan hukum preventif sebagai upaya pencegahan dan Perlindungan Hukum Represif. Saran yang penulis berikan dalam penelitian ini adalah konsumen diharapkan kritis dalam mencermati klausul-klausul yang terdapat di dalam PPJB kemudian pemerintah perlu membuat aturan hukum yang mengatur lebih lanjut mengenai hak hak kreditur konkuren tujuannya agar dapat meminimalisir kerugian yang ditimbulkan kepada konsumen, selain itu diperlukan keterbukaan informasi dan itikad baik oleh pihak pengembang kepada konsumen apartemen.

**Kata Kunci:** *Tanggung Jawab, Pengembang, Wanprestasi Apartemen*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Bagi Bangsa Indonesia, rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1), yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.<sup>1</sup> Khusus di kota-kota besar, dimana jumlah penduduknya sudah sangat padat dikarenakan laju pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut memperoleh hambatan pada terbatasnya lahan yang tersedia sebagai tempat membangun perumahan. Hal tersebut biasa diatasi dengan cara membangun perumahan secara vertikal atau bertingkat misalnya dengan membangun rumah susun, kondominium, maupun apartemen.

Meningkatnya permintaan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal dengan lahan yang semakin terbatas pada wilayah perkotaan dapat

---

<sup>1</sup>Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007, Hlm. 1.

memberikan peluang bisnis bagi pelaku usaha dibidang perumahan atau yang biasa disebut sebagai pengembang. Dengan keterbatasan lahan tersebut membuat para pengembang mencari berbagai solusi untuk dapat menyiasatinya. Salah satu caranya adalah dengan melakukan pembangunan rumah susun yang cocok diperuntukkan pada wilayah perkotaan yakni Apartemen. Aturan mengenai apartemen diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang selanjutnya disebut sebagai UU Rumah Susun karena apartemen merupakan jenis dari rumah susun. Namun didalam UU ini tidak ada pengertian khusus mengenai apa itu yang dimaksud apartemen. Pasa 11 angka (1) Undang-Undang No.20 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa:

“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 vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Kepemilikan apartemen dapat diperoleh melalui transaksi jual beli antara pelaku usaha (pengembang) dengan konsumen (pembeli). Pengaturan mengenai jual beli ini secara umum tercantum dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disebut KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Pemasaran apartemen biasanya dilakukan dengan sistem *Pre Project Selling* yaitu penjualan dilakukan dengan pemesanan atau inden terlebih



dahulu disertai dengan pembayaran uang muka (*down payment*) atas unit yang akan dibeli tersebut.<sup>2</sup> Adanya praktek jual beli Apartemen yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan ditampung atau diakomodasikan dengan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dasar pemikiran hukumnya, PPJB bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. PPJB merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni.<sup>3</sup> Pedoman tentang ini diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 090/KPTS/M/1995. Fungsi dari PPJB adalah untuk mengikat harga sebelum dilakukannya AJB.<sup>4</sup>

Tingginya ketertarikan daya beli konsumen terhadap apartemen menjadikan pihak pengembang semakin terus bersaing dalam menarik minat pembeli/konsumen dengan cara menawarkan fasilitas yang lebih lengkap dengan harga serta promosi yang cukup menggiurkan. Namun, seringkali terjadi suatu resiko dalam pembelian apartemen yang disebabkan oleh pihak pengembang akibat tidak dipenuhinya kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan atau yang biasa disebut dengan wanprestasi.

---

<sup>2</sup> Eman Ramelan, dkk, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/StarataTitle/Apartmen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015, hlm. 48.

<sup>3</sup> Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 78.

<sup>4</sup> <https://www.harianproperty.com/Hukum/details/495/Memahami-Perjanjian-Perikatan-Jual-Beli-PPJB-Sebelum-Membeli-Properti> diakses pada tanggal 17 Desember 2019 pukul 20.00 WIB.

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, ia dikatakan wanprestasi (kelalaian).<sup>5</sup>

Salah satu kasus yang akan penulis angkat terkait wanprestasi adalah kasus Apartemen Malioboro City. Apartemen Malioboro City merupakan salah satu apartemen yang cukup banyak menarik perhatian masyarakat, khususnya di Yogyakarta. Apartemen ini cukup menarik perhatian masyarakat karena lokasinya yang strategis, yaitu berdekatan dengan beberapa pusat perbelanjaan dan juga Bandara Internasional Adi Sucipto Yogyakarta. Tingginya antusias masyarakat terhadap kehadiran apartemen ini dapat dibuktikan dengan terjualnya hampir semua unit dalam waktu yang relatif singkat. Sistem jual beli apartemen dilakukan dengan cara *pre-project selling* dimulai pada awal tahun 2013 dengan adanya sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikat hubungan hukum antara PT. Inti Hosmed yang berperan sebagai pengembang dan pihak pembeli apartemen. Adapun proses pembangunan apartemen memakan waktu sekitar 18 bulan. Sehingga berdasarkan perhitungan, apartemen tersebut diperkirakan akan siap huni paling tidak pada bulan Juni 2015. Namun hingga bulan Juni 2015 pembangunan apartemen tidak kunjung selesai. Pembangunan Apartemen yang tak kunjung selesai disebabkan oleh kurangnya dana PT Inti Hosmed untuk melanjutkan pembangunan Apartemen Malioboro City. Hal ini

---

<sup>5</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas Asas Hukum Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2013, hlm. 218.

melatarbelakangi PT Inti Hosmed melakukan peminjaman dana secara kredit pada Bank MNC untuk melanjutkan pembangunan Apartemen Malioboro City, namun ketika dana telah dicairkan oleh pihak Bank MNC, PT Inti Hosmed tidak langsung menggunakan dana tersebut untuk membangun Apartemen melainkan digunakan untuk melakukan pembangunan Proyek Mall. Pada bulan Mei 2019 diketahui bahwa Bank MNC melakukan lelang atas Apartemen Malioboro City, perlelangan ini didasarkan karena tidak selesainya pembayaran pinjaman kredit oleh PT Inti Hosmed. Harga lelang apartemen yang cukup tinggi menimbulkan tidak adanya peminat Apartemen Malioboro City untuk membeli apartemen tersebut, sehingga pada akhirnya PT. MNC sendiri yang membeli Apartemen tersebut. Meskipun PT. MNC sempat menjadi pemilik sah dari apartemen Malioboro City, namun saat ini Apartemen Malioboro City dimiliki kembali oleh PT. Inti Hosmed dikarenakan alasan tertentu dalam pengelolaan yang dilakukan PT. MNC.

Akta Jual Beli (AJB) menurut pihak pengembang akan diserahkan pada tahun 2016 sesuai dengan yang tertuang dalam PPJB, namun ratusan konsumen Apartemen Malioboro City hingga saat ini belum memperoleh AJB. Dimana apabila konsumen belum memperoleh AJB, maka Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) yang bisa dikatakan sebagai tingkatan surat yang paling tinggi juga tidak dapat diperoleh. Sehingga dengan tidak diperolehnya AJB dan SHM Sarusun membuat konsumen mengalami kerugian. Sebelumnya para pembeli sudah menyelesaikan transaksi ketika melakukan perjanjian dengan PT Inti Hosmed selaku

pengembang yang menaungi Apartemen Malioboro City tersebut. Namun begitu, sejak 2017 akhir lalu ketika apartemen usai, sertifikat kepemilikan yang seharusnya diberikan oleh pihak pengembang tak kunjung sampai. Pembeli merasa khawatir apabila asset senilai 350 juta rupiah sampai 550 juta rupiah yang sudah dibayarkan akan hilang. Hingga saat ini, belum ada penjelasan lebih lanjut dari pihak pengembang terdahulu yaitu PT Inti Hosmed terkait penerbitan AJB dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Selain AJB dan SHM Sarusun yang tak kunjung diberikan oleh pengembang, fasilitas apartemen yang telah dipasarkan oleh pengembang pada brosur pemasaran Apartemen Malioboro City yang hingga saat ini belum selesai dibangun, contohnya seperti lapangan olahraga yaitu lapangan basket dan jogging track.

Kemudian pada tanggal 19 Agustus 2020 salah satu konsumen apartemen Malioboro City yang bernama Nova Amlina didatangi oleh salah satu pengacara yang berdomisili di Yogyakarta bernama Erlita S.H. yang kemudian menyampaikan kabar bahwa pengembang apartemen Malioboro City yaitu PT. Inti Hosmed akan mengajukan permohonan pailit ke Pengadilan Niaga dikarenakan PT. Inti Hosmed tidak dapat melunasi hutang hutangnya. Dimana dalam hal itu pihak konsumen sangat dirugikan, terlebih Nova Amlina merupakan salah satu dari sekian ratus konsumen apartemen Malioboro City yang belum mendapat AJB dan SHM Sarusun. Nova juga khawatir apabila status unit apartemen yang telah ia beli hilang dan pihak

pengembang tidak mau memberikan ganti rugi. Oleh karenanya pengacara tersebut mendatangi Nova untuk mengajukan gugatan mewakili konsumen apartemen yang belum menerima AJB dan SHM Sarusun sebelum pengembang diputus pailit oleh Pengadilan Niaga.

Berdasarkan hal tersebut PT Inti Hosmed selaku pengembang dari Apartemen Malioboro City telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah dituliskan dalam PPJB antara PT Inti Hosmed dan pembeli apartemen.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan maka penulis tertarik untuk membahas masalah dengan judul “TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)”

## **B. Rumusan Masalah**

Sehubungan dengan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen (Studi kasus: Sengketa Apartemen Malioboro City)?

2. Bagaimana perlindungan hukum konsumen apartemen terhadap pengembang yang dinyatakan pailit (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen (Studi kasus: Sengketa Apartemen Malioboro City).
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum konsumen apartemen terhadap pengembang yang dinyatakan pailit (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City).

### **D. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian hukum dengan judul “Tanggung Jawab Pengembang terhadap Konsumen akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi kasus: Sengketa Apartemen Malioboro City)” ini bukanlah plagiasi dari hasil karya peneliti lain, karena hasil dari penelitian hukum ini diperoleh melalui suatu penelitian hukum yang dilakukan sendiri oleh penulis. Ada beberapa penelitian hukum tentang tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen, yaitu :

1. Muhammad Pratomo A, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan judul *Tanggung Jawab Pengembang Apartemen dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen secara Pre Project Selling (Studi Kasus Gagal*

Serah Apartemen M-Icon) ditinjau dari sudut tanggung jawab dan perlindungan hukum terhadap pembeli. Rumusan masalah yang diangkat adalah bagaimana tanggung jawab pengembang apartemen dalam penjualan satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling* dan bagaimana perlindungan terhadap pembeli satuan rumah susun. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis lakukan, penelitian ini menjelaskan lebih kepada tanggung jawab pengembang dalam penjualan satuan unit apartemen secara *Pre Project Selling* dalam studi kasus gagal serah Apartemen M-Icon dan bagaimana perlindungan konsumen karena adanya kasus gagal serah tersebut.

2. Tita Nurhidayati, Fakultas Hukum Universitas Jember, dengan judul Tanggung Jawab Hukum PT Prioritas Land Indonesia atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen. Rumusan masalah yang diangkat adalah apa bentuk tanggung jawab hukum PT Prioritas Land Indonesia atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen, apa akibat hukum yang ditimbulkan oleh PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam jual beli apartemen, dan apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan karena PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu, penelitian ini menjelaskan lebih kepada tanggung jawab pengembang akibat wanprestasi karena tidak membangun apartemen PT Prioritas Land

Indonesia sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dan juga akibat hukum yang ditimbulkan akibat wanprestasi tersebut.

3. Vinna Khairunnisa, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan judul *Tanggung Jawab Pengembang (Developer) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta secara Pre Project Selling*. Rumusan masalah yang diangkat adalah Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling* dan bagaimanakah tanggung jawab pihak pengembang (*developer*) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling*. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis lakukan, penelitian ini menjelaskan lebih kepada bagaimana tanggung jawab pengembang apartemen dalam penjualan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling* apabila dari pihak *Developer* tidak bertanggung jawab misalnya dalam hal pembayaran uang muka yang sudah terlanjur dibayarkan sedangkan proyek tidak ada kejelasan sama sekali mengenai kapan pembangunan dimulai dan diakhiri.
4. Koes Mudargo Tanu Widjojo, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan judul *Tanggung Gugat Developer dalam Jual Beli Kondominium Best Western di Yogyakarta*. Rumusan masalah yang diangkat adalah Bagaimana Tanggung Gugat Developer dalam Jual Beli Kondominium (*Condotel*) *Best Western* (studi kasus gagal serah satuan unit kondominium). Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang



akan penulis lakukan, penelitian ini menjelaskan lebih kepada bagaimana tanggung gugat developer dalam jual beli kondominium akibat gagal serah satuan unit *Condotel Best Western*.

5. Rakhma Yulia Hastuty, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, dengan judul Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial yang belum dibangun. Rumusan masalah yang diangkat adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian jual beli rumah susun komersial yang belum dibangun. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis lakukan, penelitian ini menjelaskan lebih kepada bentuk perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian jual beli rumah susun komersial yang belum dibangun.

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa adanya perbedaan dalam penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya yakni pada objek penelitian yang mana penulis memfokuskan studi pada Apartemen Malioboro City dimana pengembang (PT. Inti Hosmed) telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasinya antara lain melakukan serah terima sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, tidak memberi Akta Jual Beli dan SHM Sarusun tepat pada waktunya, dan tidak memenuhi fasilitas lapangan basket dan jogging track sesuai dengan yang dipasarkan dalam brosur dan miniatur apartemen. Selain itu penulis juga membahas bagaimana perlindungan hukum konsumen apartemen tersebut dalam hal pengembang apartemen dinyatakan

pailit. Dapat disimpulkan bahwa sejauh ini permasalahan penelitian yang penulis lakukan belum pernah dilakukan oleh orang lain.

## **E. Tinjauan Pustaka**

### **1. Tinjauan Perjanjian**

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian perjanjian pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diuraikan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah :

- a. Suatu perbuatan;
- b. Ada dua orang/lebih;
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Pengertian perjanjian menurut R Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>6</sup>

R. Subekti menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu

---

<sup>6</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*: CVMandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 4.

timbulah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan.<sup>7</sup> Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian.<sup>8</sup> Untuk sahnyanya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnyanya suatu perjanjian adalah :

- a. Sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenal orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>9</sup>

74.

---

<sup>7</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditasi pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2004, hlm.

<sup>8</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 138.

<sup>9</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 19.

## 2. Tinjauan Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>10</sup>

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>11</sup> Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka.<sup>12</sup>

Wujud dari hukum jual-beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pihak-pihak, yang saling berjanji, yaitu penjual dan pembeli. Penyerahan yang dimaksud ialah penyerahan barang oleh penjual untuk menjadi kekuasaan dan kepemilikan dari pembeli. Dalam jual-beli, kewajiban penjual adalah untuk menyerahkan barang kepada pembeli. Dengan adanya perjanjian jual-beli maka hak

---

<sup>10</sup> A Qirom Syamsudin Meilala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 38.

<sup>11</sup> Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

<sup>12</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1983, hlm. 115.

milik dari benda yang di jual belum pindah hak miliknya kepada si pembeli. Pemindahan hak milik baru akan terjadi apabila barang yang dimaksud telah diberikan ke tangan pembeli. Maka selama penyerahan belum terjadi, hak-hak milik barang tersebut masih berada dalam kekuasaan pemilik/penjual. Tujuan utama dari jual-beli adalah memindahkan hak milik atas suatu barang dari seseorang tertentu kepada orang lain.<sup>13</sup>

Perjanjian jual-beli dan perjanjian pada umumnya menurut sistem Burgerlijk Wetboek adalah konsensual yang ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “*Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*”<sup>14</sup>. Dalam sistem tersebut berlaku asas yang dinamakan konsensualitas. Asas konsensualitas adalah bahwa pada dasarnya perjanjian itu timbul karena kesepakatan dan sudah ada sejak tercapai kata sepakat. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dan karena itu tidak diperlukan suatu formalitas.<sup>15</sup> Selain bersifat konsensual, perjanjian jual beli juga bersifat obligatoir dimana dengan adanya jual beli tersebut belum memindahkan hak milik dari benda yang menjadi objek jual-beli, perjanjian itu hanya meletakkan hak dan kewajiban

---

<sup>13</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1-2.

<sup>14</sup> Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>15</sup> Hartono Soerjopratiknyo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982, hlm. 3.

kepada kedua belah pihak, yakni meletakkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya kepada pembeli. Jadi, hak milik atas barang yang dijual tersebut tidak berpindah dari penjual kepada pembeli selama penyerahan belum dilakukan.<sup>16</sup>

### 3. Tinjauan Jual Beli Apartemen

Jual beli apartemen merupakan suatu persetujuan antara para pihak dengan mana penjual yakni developer (pengembang) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas apartemen yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada developer (pengembang) sesuai harga yang diperjanjikan. Kewajiban antara penjual dan pembeli apartemen secara umum tertuang pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.

### 4. Tinjauan Apartemen

Apartemen merupakan salah satu jenis dari rumah susun yang mengacu pada UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagai dasar pengaturannya. Menurut Pasal 1 angka 10 pada UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun tersebut, apartemen digolongkan dalam kategori rumah susun komersial yang berarti bahwa rumah susun diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Fungsi atau kegunaan apartemen hampir mirip dengan rumah susun, namun perbedaannya terdapat pada penghuninya, lokasinya, serta kondisi fisiknya. Sampai

---

<sup>16</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1987, hlm. 80.

saat ini masih belum ada ketentuan secara khusus yang mengatur tentang apartemen secara rinci.<sup>17</sup> Undang-Undang Rumah Susun menyatakan bahwa 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 terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

#### 5. Tinjauan Pengembang (*Developer*)

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu: “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman

---

<sup>17</sup> Tita Nurhidayati, “*Tanggung Jawab Hukum PT. Prioritas Land Indonesia atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen*”, Skripsi, Universitas Jember, Jember, 2019, hlm. 22.

yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”<sup>18</sup>

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian pelaku usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”<sup>19</sup>

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 PP Nomor 4 Tahun 1988 bahwa sebelum memulai pengerjaan pembangunan Rumah Susun, pengembang harus memperoleh dahulu Izin Mendirikan Bangunan (IMB), serta memintakan pengesahan atas pertelaan dari Pemerintah Daerah. Pertelaan, yang dibuat oleh pengembang yang menunjukkan batasan yang jelas dari Satuan Rumah Susun secara vertikal dan horizontal harus ada sebagai bagian dari gambar rencana arsitektur menjadi salah satu persyaratan yang harus dilampirkan pada waktu pengembang mengajukan permohonan IMB Rumah Susun.

---

<sup>18</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

<sup>19</sup> Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.



## 6. Tinjauan Tanggung Jawab

Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>20</sup> Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>21</sup> Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.<sup>22</sup>

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).<sup>23</sup> Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen

---

<sup>20</sup> Andi Hamzah, Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, 2005.

<sup>21</sup> Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 23

<sup>22</sup> Titik Triwulan, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

<sup>23</sup> Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 111.

penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.<sup>24</sup>

#### **F. Definisi Operasional**

1. Tanggung Jawab didefinisikan sebagai suatu sikap kesediaan dari orang atau badan untuk menanggung segala sesuatu yang dihasilkan yaitu berupa suatu produk, dari orang atau badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut.
2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
4. Apartemen adalah Tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai, bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal.
5. Malioboro City adalah sebuah nama apartemen yang dibangun di kawasan Depok, Sleman, Yogyakarta.

---

<sup>24</sup>*Ibid*, hlm. 113.

## **G. Metode Penelitian**

Di dalam memperoleh, mengumpulkan, serta menganalisa setiap bahan hukum maupun informasi yang sifatnya ilmiah, diperlukan metode agar karya tulis mempunyai susunan yang sistematis dan konsisten.

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan menganalisis Tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen Malioboro City.

### **3. Objek Penelitian**

- a. Tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen Malioboro City.
- b. Perlindungan hukum konsumen apartemen terhadap pengembang yang dinyatakan pailit (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City).

### **4. Subjek Penelitian**

Pihak Pengembang (Developer) Apartemen Malioboro City dan Konsumen Apartemen Malioboro City.

### **5. Sumber Data Penelitian**

- a. Data Primer

Data yang diperoleh penulis secara langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengambilan data dengan kajian pustaka

sebagai sumber informasi yang dicari yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti yang dapat berupa wawancara.

b. Data sekunder

Data Sekunder yakni berupa bahan-bahan hukum meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- d) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, misalnya buku, jurnal, hasil penelitian dan sebagainya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier, bahan pelengkap seperti, kamus, dan ensiklopedia.

c. Teknik Pengumpulan Data

1) Wawancara

Metode ini dilakukan dengan wawancara secara langsung yaitu dengan tanya jawab kepada pihak konsumen dan pengembang (developer) Apartemen Malioboro City dan meningkatkan timbulnya pertanyaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

2) Studi Kepustakaan atau Dokumen

Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan literatur- literatur yang berhubungan dengan penelitian ini, kemudian dianalisis dan diambil kesimpulannya.

d. Analisis Data

Data dan bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode penguraian deskriptif analisis, yaitu menguraikan dan menggambarkan data sebagaimana adanya, menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesimpulan yang bersifat umum.

## H. Sistematika Penulisan

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam proses gambaran hasil skripsi ini, maka disusun kerangka penelitian dalam bentuk bab-bab skripsi secara sistematis, serta memuat alasan-alasan logis yang ditulis dalam bab-bab dan keterkaitan antara satu bab dengan bab yang lain, yakni sebagai berikut :

### 1. BAB I

Bab ini mengandung pendahuluan yang merupakan Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penelitian.

### 2. BAB II

Bab ini menjelaskan tentang tinjauan umum mengenai perjanjian, rumah susun, penjualan dan pemilikan rumah susun, dan wanprestasi.

### 3. BAB III

Bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis serta pembahasannya sesuai dengan masalah yang diangkat oleh penulis.

### 4. BAB IV

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran, yang dapat dijadikan sebagai masukan terkait tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, RUMAH SUSUN, PENJUALAN DAN PEMILIKAN RUMAH SUSUN, WANPRESTASI, DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya.<sup>25</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf> diakses pada tanggal 25 April 2020 pukul 21.42 WIB

<sup>26</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, Jakarta, 1987, hlm. 29.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun**

### **1. Pengertian Rumah Susun**

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun diberi pengertian sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical, merupakan satuan satuan yang masing masing dapat memiliki secara terpisah terutama tempat-tempat hunian yang dilengkapi dengan bangunan bersama dan tanah bersama.

Di Barat, seperti Amerika Serikat rumah susun ini biasa disebut *apartment*, tetapi di Belanda biasa disebut *flat*. Mereka umumnya menggunakan istilah yang sama, baik untuk rumah susun yang dihuni oleh lapisan masyarakat kelas atas, menengah, maupun bawah. Akan tetapi ada kecenderungan di Indonesia istilah rumah susun digunakan oleh penghuni lapisan masyarakat bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana.

Di Indonesia tampaknya tempat tinggal bersusun memiliki istilah yang berbeda untuk masyarakat kelas atas, menengah, dan bawah. Gejala ini terjadi karena kesenjangan gaya hidup antara lapisan masyarakat cukup tinggi. Sebab kedua, pemerintah memperkenalkan dengan istilah yang berbeda-beda. Perumahan untuk golongan masyarakat menengah diperkenalkan dengan istilah perumnas (perumahan umum nasional) atau perumahan, sedangkan untuk



masyarakat bawah diperkenalkan dengan istilah rumah susun. Ada gejala pada masa Orde Baru, pemerintah menggunakan bahasa sebagai ungkapan budaya yang memberi jarak antara status sosial ekonomi lapisan atas, menengah, dan bawah.<sup>27</sup>

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternative pemecahan masalah kebutuhan akan perumahan dan permukiman terutama di perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.<sup>28</sup> Dengan pembangunan rumah susun, sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang. Melalui pembangunan rumah susun optimasi penggunaan tanah secara vertical sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal.<sup>29</sup>

## **2. Asas-Asas Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun di Indonesia berdasarkan pada:

- a. Asas kesejahteraan umum

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 156-157.

<sup>28</sup> Arie s hutagalung, *Condominium dan Masalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 2.

<sup>29</sup> Ridwan Halim, *Hak Milik, Kondominium, dan Rumah Susun*, Puncak Karma, Jakarta, 1990, hlm. 299.

Dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud bahwa pembangunan rumah susun dilakukan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.

b. Asas keadilan dan pemerataan

Asas ini memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak.

c. Asas keserasian dan keseimbangan dalam peri kehidupan .

Asas ini mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.

Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

### **3. Status Tanah Rumah Susun**

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah:

a. Hak Milik

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Milik adalah warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.

b. Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).

c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

d. Hak Pakai atas tanah negara

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Lembaga Pemerintah Non Kementrian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Otorita, badan keagamaan, badan sosial, badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).

e. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana disebutkan di atas, rumah susun umum dan/ atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

- a. Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah, untuk pembangunan rumah susun dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- b. Pendayagunaan tanah wakaf, untuk pembangunan rumah susun dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.<sup>30</sup>

#### **4. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun**

Yang melaksanakan pembangunan rumah susun disebut pelaku pembangunan rumah susun. Pelaku pembangunan rumah susun adalah setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman. Yang dimaksud orang adalah orang perorangan atau badan hukum. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Urip Santoso, *Hak Atas tanah, Hak Pengelolaan, & Hak milik Atas Satuan Rumah Susun*, PT Kharisma Putra Utama, 2017, hlm. 216.

<sup>31</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 411.

Pelaku pembangunan rumah susun dapat berupa perseorangan atau badan hukum, yaitu :<sup>32</sup>

- a. Perorangan Warga Negara Indonesia;
- b. Perorangan Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Usaha Swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT);
- d. Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
- e. Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota.
- f. Lembaga Negara, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Badan Otorita

Hendaknya perlu diingat ketentuan Permendagri No. 5 tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan bahwa :<sup>33</sup>

“Badan penyelenggara pembangunan perumahan harus berbentuk badan hukum yang didirikan di Indonesia, berkedudukan di Indonesia. Jika badan tersebut bermodal asing, harus berbentuk suatu perusahaan campuran atau patungan (*joint venture*) dengan modal nasional, sesuai dengan kebijaksanaan penanaman modal”.

## **5. Kewajiban Penyelenggara Pembangunan dalam Pembangunan Rumah Susun**

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 413

<sup>33</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004, hlm. 23

Penyelenggara pembangunan bangunan sistem rumah susun menurut ketentuan Pasal 25 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mempunyai kewajiban sebagai berikut “Memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horisontal dengan akta pemisahan. Dengan demikian, akta pemisahan rumah susun menjadi tanda bukti pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.<sup>34</sup>

Dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ditetapkan bahwa pelaku pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).<sup>35</sup> Yang dimaksud dengan layak fungsi adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rumah susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB).<sup>36</sup>

Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai

---

<sup>34</sup> Imam Kuswahyono, *Ibid*, hlm. 38.

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 416.

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 417.

rumah susun komersial yang dibangun. Kewajiban tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.<sup>37</sup>

## 6. Proses Kepemilikan Rumah Susun

Prosedur penyelenggaraan rumah susun dari tahap perolehan hak atas tanah hingga satuan rumah susun, yakni:<sup>38</sup>

### a. Perolehan izin lokasi

Bagi pelaku pembangunan rumah susun yang berbentuk perseroan terbatas (PT) diwajibkan memiliki izin lokasi yang diterbitkan oleh bupati/walikota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sebelum memperoleh hak atas tanah.

### b. Perolehan hak atas tanah

Perolehan hak atas tanah untuk pembangunan rumah susun dapat ditempuh melalui pemindahan hak atas tanah, atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah dengan atau tanpa pemberian ganti kerugian.

### c. Penerbitan sertipikat hak atas tanah

Sertipikat hak atas tanah yang di atasnya dibangun rumah susun diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah tersebut atas nama pelaku pembangunan rumah susun.

### d. Penerbitan izin mendirikan bangunan

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 416.

<sup>38</sup> Urip santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 422.

Pelaku pembangunan rumah susun harus memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh pemerintah kabupaten/kota.

e. Penerbitan akta pemisahan satuan rumah susun

Pelaku pembangunan rumah susun harus memiliki akta pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, benda bernama, bagian bersama, dan tanah bersama yang disahkan oleh bupati/walikota.

f. Penerbitan sertipikat layak fungsi

Pelaku pembangunan rumah susun setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan izin mendirikan bangunan (IMB) wajib memiliki sertipikat layak fungsi yang diterbitkan oleh bupati/walikota.

g. Penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun) dan sertipikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG) satuan rumah susun.

Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Sertipikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG) satuan rumah susun diterbitkan oleh instansi teknis pada Pemerintah Kabupaten/Kota. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun) dan Sertipikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG) diterbitkan atas nama pelaku pembangunan rumah susun.



Syarat-syarat dan prosedur pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT berikut pendaftarannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berkaitan dengan syarat dan prosedur jual beli dan pendaftaran sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut, sebelum membuat akta jual beli di hadapan PPAT, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi diantaranya:

- a. Sertipikat asli;
- b. Bukti identitas penjual dan pembeli;
- c. Surat persetujuan dari suami atau isteri penjual;
- d. Bukti pelunasan pembayaran PBB tahun terakhir;
- e. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB;
- f. Bukti pelunasan pembayaran PPH

Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun menyebutkan bahwa proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaries. PPJB tersebut dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:<sup>39</sup>

- a. Status kepemilikan tanah;

---

<sup>39</sup> Eman ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2014, hlm. 61.

- b. Kepemilikan IMB;
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% dan;
- e. Hal yang diperjanjikan.

Keterbangunan paling sedikit 20% maksudnya adalah 20% dari volume konstruksi bangunan rumah yang sedang dipasarkan. Hal yang diperjanjikan adalah kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media, promosi antara lain lokasi rumah susun bentuk satuan rumah susun, spesifikasi bangunan, harga satuan rumah susun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima satuan rumah susun<sup>40</sup>

Cara pembayaran transaksi terkait rumah susun yang dilakukan dengan pembuatan PPJB yaitu pembayaran melalui angsuran sebagaimana tahapan pembayaran yang disepakati dan tertuang dalam perjanjian tersebut.

## **7. Penjualan dan Pemilikan Rumah Susun**

Pelaku pembangunan rumah susun dapat menjual satuan rumah susun kepada masyarakat melalui dua cara, yaitu :

- a. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 62.

Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan rumah susun sekurang-kurangnya harus memiliki :<sup>41</sup>

- 1) Kepastian peruntukkan 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.

Proses jual-beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris.<sup>42</sup>

R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga.<sup>43</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli

---

<sup>41</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 428.

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, dikutip dari Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan", *Jurnal Arena Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 9, Badan Pertanahan Nasional Mataram, 2016, hlm. 205.

(PPJB) merupakan kesepakatan antara pengembang (*developer*) perumahan dan calon pembeli akan melakukan jual beli rumah beserta hak atas tanahnya.<sup>44</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dibuktikan dengan akta notaris yang berwenang untuk membuat perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :<sup>45</sup>

- 1) Status kepemilikan tanah;
- 2) Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 3) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- 4) Keterbangunan paling sedikit 20%; dan
- 5) Hal yang diperjanjikan.

Pihak-pihak yang terkait dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu:<sup>46</sup>

- 1) Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Penyelenggara pembangunan rumah susun adalah warga negara Indonesia, Perseroan Terbatas (PT), dan Perum Perumnas yang menyelenggarakan pembangunan rumah susun.

- 2) Pembeli Rumah

---

<sup>44</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 239.

<sup>45</sup> Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>46</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 243.

Pembeli rumah adalah orang atau badan hukum yang membeli rumah susun yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan rumah susun.

3) Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk akta.

Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh para pihak ini tentunya melahirkan hak dan kewajiban baik bagi penjual maupun pembeli, yaitu :

- 1) Hak Penyelenggara Pembangunan, antara lain :<sup>47</sup>
  - a) Mendapatkan izin usaha dalam bidang pembangunan perumahan sepanjang semua persyaratan dipenuhi;
  - b) Mendapatkan hak atas tanah dari Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sepanjang semua persyaratan dipenuhi;
  - c) Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sepanjang semua persyaratan dipenuhi;
  - d) Memasarkan rumah yang akan dibangunnya melalui media promosi;
  - e) Mendapatkan sejumlah uang sebagai pembayaran harga penjualan rumah susun;

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 244.

- f) Mendapatkan sejumlah uang sebagai angsuran penjualan rumah;
  - g) Mendapatkan sejumlah uang sebagai bunga penjualan rumah;
  - h) Mengenaikan denda kepada pembeli apabila pembeli melalaikan kewajiban; dan
  - i) Membatalkan perjanjian secara sepihak apabila pembeli rumah tidak membayar angsuran dalam sekian bulan secara berturut-turut sebagaimana yang diperjanjikan.
- 2) Kewajiban Penyelenggara Pembangunan, antara lain :<sup>48</sup>
- a) Memiliki izin usaha di bidang pembangunan perumahan;
  - b) Memiliki atau menguasai hak atas tanah;
  - c) Menyelesaikan sertifikat hak atas tanah;
  - d) Melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
  - e) Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - f) Membangun perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
  - g) Menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - h) Menjamin bahwa hak atas tanah dan bangunan rumah yang dibangunnya tidak berada dalam keadaan sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang;

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm 244-245.

- i) Menyelesaikan pembangunan perumahan dan menyerahkan kepada pembeli dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak dengan berita acara penyerahan; dan
  - j) Membuat akta jual beli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang apabila harga hak atas tanah beserta bangunan rumah di atasnya dibayar lunas oleh pembeli.
- 3) Hak Pembeli, antara lain :<sup>49</sup>
- a) Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan rumah susun yang dibelinya;
  - b) Mendapatkan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - c) Mendapatkan rumah susun yang dibelinya pada waktu yang telah disepakati dengan penyelenggara pembangunan;
  - d) Mendapatkan jaminan bahwa hak atas tanah dan bangunan rumah susun yang dibelinya tidak berada dalam keadaan bersengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang;
  - e) Mengangsur harga pembelian rumah susun yang besarnya atas dasar kesepakatan dengan dengan penyelenggara pembangunan;
  - f) Membayar lunas bebas pajak dan beban bea;

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 245.

- g) Menggunakan hak atas tanah dan bangunan rumah susun untuk fungsi rumah tempat tinggal;
  - h) Mendapatkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang terdiri dari :
    - i. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah;
    - ii. Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
    - iii. Pertelaan mengenai besarnya hak bersama;Kesemuanya merupakan satu kesatuan tak terpisahkan
- 4) Kewajiban Pembeli<sup>50</sup>
- a) Menyatakan bahwa calon pembeli telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
  - b) Setiap calon pembeli setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;

---

<sup>50</sup> Bagian III Nomor 5 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.



- c) Yang menjadi tanggung jawab calon pembeli meliputi :
- i. Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan
  - ii. Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
  - iii. Biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, Biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- d) Setelah akta jual-beli ditandatangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat :
- i. Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual.
  - ii. Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.

Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, calon pembeli tidak dapat mengalihkan atau

menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

b. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Proses jual-beli satuan rumah susun yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.<sup>51</sup>

Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan notaris untuk Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) satuan rumah susun sebagai bukti peralihan hak atas tanah beserta bangunan rumahnya dari pengembang (*developer*) kepada pembeli rumah.<sup>52</sup>

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan ada dua macam sertifikat yang berkaitan dengan rumah susun, yaitu :

1) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)

Berdasarkan tujuan penyelenggaran rumah susun pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yaitu memberikan

---

<sup>51</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 428.

<sup>52</sup> *Ibid.*

kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.<sup>53</sup>

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam pemilikan satuan rumah susun tersebut, maka diberikan surat tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan.<sup>54</sup>

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :<sup>55</sup>

- a) Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan

---

<sup>53</sup> Pasal 3 huruf h Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>54</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>55</sup> Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

- c) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pemilik satuan rumah susun adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan sebanyak unit pada bangunan rumah susun dan diterbitkan atas nama pemilik satuan rumah susun.

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) sebagai surat tanda bukti hak mempunyai sifat pembuktian sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

b) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.<sup>56</sup>

2) Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun

Dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa pengertian Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) adalah tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>57</sup> Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:<sup>58</sup>

- a) Salinan buku bangunan gedung;
- b) Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- c) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
- d) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung dan sertifikat ini dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta harus didaftarkan di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum apabila Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) ini dijadikan jaminan utang secara fidusia.

---

<sup>58</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 432.

## C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

### 1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>59</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>60</sup> Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah di perjanjikan.<sup>61</sup>

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>62</sup>

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apayang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miruwan prestasi itu dapat berupa perbuatan :

---

<sup>59</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008, hlm.180.

<sup>60</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 74.

<sup>61</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. ArgaPrinting, Jakarta, 2007, hlm. 146.

<sup>62</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 12.

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.<sup>63</sup>

Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.

---

<sup>63</sup> A. QiromSyamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 26.



- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

## 2. Bentuk Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk wanprestasi menurut R. Subekti dalam Johannes Ibrahim terdapat ada empat macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>64</sup>

## D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consumenten/consumer* (Belanda).<sup>65</sup> Pengertian konsumen dan konsumen ini hanya bergantung di mana posisi ia berada, secara harfiah arti kata *consumer* itu adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang dan jasa.<sup>66</sup> Tujuan penggunaan barang dan jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana

---

<sup>64</sup> [https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen\\_dir/03ebd98a5e01a58589aa0c9f8ff1a83b.pdf](https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/03ebd98a5e01a58589aa0c9f8ff1a83b.pdf) diakses pada tanggal 20 Juni 2020 pukul 14.20 WIB.

<sup>65</sup> Rosmawati, Pokok pokok Hukum Perlindungan Konsumen, Kencana, Depok, 2018, hlm. 2.

<sup>66</sup> *Ibid*, hlm. 2.

pengguna tersebut, sama hal dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia member arti kata consumer sebagai pemakai atau konsumen. Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai terakhir dari produk yang diserahkan pada mereka, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan lagi.<sup>67</sup>

Konsumen sendiri dibedakan menjadi dua macam, yakni konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah konsumen yang mengkonsumsi secara langsung produk yang diperolehnya. Konsumen antara adalah konsumen yang memperoleh produk untuk memproduksi produk lainnya, seperti distributor, agen, dan pengecer.<sup>68</sup>

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mendefinisikan konsumen sebagai setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk yang lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>69</sup>

Pendapat lain merumuskan bahwa konsumen adalah setiap individu atau kelompok yang menjadi pembeli atau pemakai akhir dari kepemilikan khusus, produk, atau pelayanan dan kegiatan, tanpa memperhatikan apabila ia berasal dari pedagang, pemasok, produsen pribadi atau public atau apakah ia berbuat sendiri ataukah secara kolektif.<sup>70</sup>

---

<sup>67</sup> *Ibid*, hlm. 2.

<sup>68</sup> Philip Kotler, *Principles of Marketing*, Jakarta, Erlangga, 2000, hlm. 166.

<sup>69</sup> Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

<sup>70</sup> Az Nasution, *Hukum dan Konsumen*, pustaka sinar harapan, Jakarta, 1995, hlm. 19.

## 1. Pengertian Konsumen Apartemen

Prinsip mengenai munculnya kedudukan konsumen dengan pelaku usaha bermula dari doktrin dan teori yang dikenal dalam sejarah hukum perlindungan konsumen. Pengertian konsumen pada Pasal 1 angka (2) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya disebut sebagai UUPK menyatakan bahwa konsumen merupakan setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk yang lain dan tidak untuk diperdagangkan. Cara pelaku usaha dalam menarik dan menumbuhkan minat beli konsumen, harus memahami apa yang diinginkan oleh konsumen sebelum membeli suatu produk. Minat konsumen dalam membeli sesuatu muncul sebagai akibat dari rangsangan suatu perusahaan atas suatu barang yang ditawarkan. Oleh sebab itu, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh pelaku usaha (pengembang) apartemen untuk dapat menarik minat beli konsumen diantaranya adalah harga, lokasi, fisik bangunan, fasilitas, lingkungan, serta promosi apartemen yang menarik.<sup>71</sup>

### a. Harga

Keterjangkauan harga yang ditawarkan serta cicilan yang terjangkau dapat mempengaruhi dan menarik minat konsumen apartemen.

---

<sup>71</sup> Tommy Prayogo dkk., *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Calon Pembeli Apartemen Menengah-Bawah di Surabaya*, Petra Christian University, Surabaya, 2018, hlm. 2.

b. Lokasi

Masyarakat pada umumnya menginginkan lokasi apartemen yang memiliki akses mudah dan cepat. Pemilihan lokasi yang strategis akan memudahkan konsumen dalam menjangkau tempat kerja, fasilitas pendidikan, maupun sarana transportasi yang tersedia.

c. Fisik bangunan

Kualitas fisik bangunan seperti sistem drainase yang baik pada apartemen dalam arti tidak terjadi banjir menjadi pertimbangan calon konsumen apartemen. Selain itu, luas ukuran apartemen yang

ditawarkan pihak pengembang juga dipertimbangkan, karena konsumen akan menyesuaikan kebutuhan ruang sesuai dengan kebutuhannya.

d. Fasilitas

Konsumen apartemen yang rata-rata berasal dari golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas tertarik untuk membeli, dikarenakan fasilitas yang ditawarkan cukup lengkap mulai dari fitness center, tempat spa atau sauna, kolam renang, taman bermain, tempat parkir kendaraan yang memadai, mini market, cafe dan fasilitas lainnya. Tingkat keamanannya juga terjamin karena adanya penjagaan 24 jam melalui cctv sehingga penghuni apartemen tidak khawatir jika meninggalkan apartemen.

e. Lingkungan

Faktor kualitas lingkungan yang menjadi pertimbangan konsumen apartemen meliputi tingkat kebisingan di wilayah sekitar hunian, tingkat kemacetan lalu lintas, dan tingkat keamanan sekitar hunian, maksudnya bebas dari kejahatan dan pelanggaran sosial.

f. Promosi

Faktor promosi seperti iklan, reputasi pengembang, serta opini dari ahli properti merupakan hal-hal yang diperhatikan oleh calon konsumen ketika akan membeli suatu unit apartemen. hal-hal tersebut dirasa dapat menarik minat konsumen untuk membelinya.

Berdasarkan pengertian diatas maka konsumen apartemen dapat diartikan sebagai pihak yang telah memilih dan membeli sebuah unit apartemen melalui proses jual beli dengan pihak pengembang. Dimana pembelian tersebut dibuktikan melalui surat pemesanan yang telah ditandatangani dan disepakati kedua belah pihak sebagai persetujuan pembelian apartemen yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen.

## **2. Hak dan Kewajiban Konsumen**

Hak konsumen sebagai pembeli apartemen diatur lebih lanjut dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, adapun hak konsumen adalah sebagai berikut:

- 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/atau 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 barang 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.

Selain mendapatkan hak, konsumen juga mempunyai kewajiban yang tertera dalam Pasal 5 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, di antaranya:

- a. Membaca dan mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen.

### **3. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha**

Hak dan Kewajiban bagi Pelaku Usaha juga diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dimana isinya sebagai berikut:<sup>72</sup>

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;

---

<sup>72</sup> Pasal 6 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Adapun kewajiban bagi pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 Undang-undang Pasal 6 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut:<sup>73</sup>

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

---

<sup>73</sup> Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.



- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

## **E. Perlindungan Konsumen dalam Perspektif Hukum Islam**

### **1. Dasar-Dasar Perlindungan Konsumen**

#### **a. Landasan Hukum**

Sumber hukum dalam Islam yang telah disepakati oleh para *fuqaha* ada 4 (empat), yaitu berdasarkan *Al Qur'an*, *Sunnah*, *Ijma'*, dan *Qiyas*. Sumber-sumber hukum ini dijadikan sebagai acuan dalam pengambilan hukum perlindungan konsumen dalam Islam. Al-Qur'an merupakan sumber hukum pertama dalam ajaran Islam. Sunnah adalah sumber hukum kedua setelah Al Qur'an, dan dapat di-jadikan sumber hukum pertama apabila tidak ditemukan penjelasan atas suatu masalah di dalam Al-Qur'an. Ijma' adalah kesepakatan semua mujtahid dari kalangan umat Islam pada suatu masa, setelah wafatnya Rasulullah SAW atas suatu hukum syara' mengenai suatu kejadian maupun kasus. Qiyas adalah menghubungkan suatu kejadian yang tidak ada nash-nya kepada kejadian yang ada nash-nya, dalam hukum yang telah ditetapkan oleh nash.

#### **b. Asas Perlindungan Konsumen**

Untuk melindungi kepentingan para pihak di dalam perdagangan/berbisnis, hukum Islam menetapkan beberapa asas yang dijadikan sebagai pedoman dalam melakukan transaksi baik dalam jual beli/jasa, yaitu *at-tauhid*, *istiklaf*, *al-ihsan*, *al-amanah*, *ash-shiddiq*, *al-adl*, *al-khiyar*, *at-ta'wun*, keamanan dan keselamatan, dan *at-taradhin*.

- 1) *At-Tauhid*, merupakan asas pokok atau pondasi dari seluruh kegiatan bisnis di dalam hukum Islam di-tempatkan pada asas tertinggi, yaitu tauhid (mengesakan Allah SWT).
- 2) *Istiklaf*, yang menyatakan bahwa apa yang dimiliki oleh manusia hakekatnya adalah titipan dari Allah SWT, manusia hanyalah sebagai pemegang amanah yang diberikan kepadanya.
- 3) *Al-Ihsan*, artinya melaksanakan perbuatan baik yang dapat memberikan kemanfaatan kepada orang lain tanpa ada kewajiban tertentu yang mengharuskannya untuk melaksanakan perbuatan tersebut.
- 4) *Al-Amanah*, artinya setiap pelaku usaha adalah pengemban amanah untuk masa depan dunia dengan segala isinya (kholifah fil ardhi), oleh karena itu apapun yang dilakukannya akan dipertanggungjawabkan di hadapan manusia dan di hadapan sang pencipta (Allah SWT).

- 5) *Ash-Shiddiq*, adalah perilaku jujur, yang paling utama di dalam berbisnis adalah kejujuran.
- 6) *Al-Adl*, adalah keadilan, keseimbangan, dan kesetaraan yang menggambarkan dimensi horizontal dan berhubungan dengan harmonisasi segala sesuatu di alam semesta ini.
- 7) *Al-Khiyar*, adalah hak untuk memilih dalam transaksi bisnis, hukum Islam menetapkan asas ini untuk menjaga terjadinya perselisihan antara pelaku usaha dengan konsumen.
- 8) *At-Ta'wun*, memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan ini karena tidak ada satupun manusia yang tidak membutuhkan bantuan dari orang lain, sehingga tolong menolong antara sesama manusia merupakan keniscayaan, terutama dalam upaya meningkatkan kebaikan dan ketakwaan kepada Allah SWT.
- 9) Keamanan dan keselamatan, dalam hukum Islam ada lima hal yang wajib dijaga dan dipelihara (*al-dharuriyyat al-khamsah*), yaitu: (1) memelihara agama (*hifdh al-din*), (2) memelihara jiwa (*hifdh al-nafs*), (3) memelihara akal (*hifdh al-aql*), (4) memelihara keturunan (*hifdh nasl*), dan memelihara harta (*hifdh al-maal*).
- 10) *At-Taradhin* (kerelaan), salah satu syarat sahnya jual beli di dalam Islam adalah aqad atau transaksi. Aqad atau transaksi tidak pernah akan terjadi kecuali dengan shighat (ijab-qabul),

yaitu segala hal yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan kedua belah pihak (penjual dan pembeli).<sup>74</sup>

c. Tujuan Perlindungan Konsumen

Tujuan perlindungan konsumen dalam hukum Islam secara umum tidak lain adalah untuk mewujudkan mashlahah (kemaslahatan) bagi umat manusia.<sup>75</sup>

2. Hak dan Kewajiban Konsumen

a. Hak Konsumen

Salah satu hak konsumen dalam Islam adalah hak untuk memilih yang dikenal dengan istilah *khiyar*. Melalui hak *khiyar* ini, Islam memberikan ruang yang cukup luas bagi konsumen dan produsen untuk mempertahankan hak-hak mereka dalam perdagangan apakah melanjutkan *aqad*/ transaksi bisnis atau tidak. Para ulama' membagi hak *khiyar* menjadi tujuh macam yaitu: *khiyar majlis*, *khiyar syarath*, *khiyar aibi*, *khiyar tadlis*, *khiyar ru'yah*, *khiyar al-ghabn al-fahisy (khiyar al-murtarsil)*, dan *khiyar ta'yin*.

1) *Khiyar Majelis*, As-sunnah menetapkan bahwa kedua belah pihak yang berjual beli memiliki *khiyar* atau pilihan dalam melangsungkan atau membatalkan akad jual beli selama keduanya masih dalam satu majelis.

---

<sup>74</sup> Nurhalis, "Perlindungan Konsumen dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999", *Jurnal IUS*, Edisi No. 9 Vol. III, Institut Agama Islam Hamzanwadi NW Lombok Timur, 2015, hlm. 528.

<sup>75</sup> *Ibid.*

- 2) *Khiyar syarat*, hak untuk memilih melanjutkan atau membatalkan transaksi bisnis sesuai dengan waktu yang disepakati atau syarat yang telah ditetapkan bersama.
- 3) *Khiyar Aibi*, hak untuk membatalkan transaksi bisnis apabila objek transaksi cacat sekalipun tidak ada perjanjian sebelumnya.
- 4) *Khiyar Tadlis*, jika penjual mengelabui pembeli sehingga menaikkan harga barang maka hal itu haram baginya. Dalam hal ini pembeli memiliki khiyar selama 3 hari,
- 5) *Khiyar al-Ghabn al-Fahisy*, khiyar jenis ini suatu saat menjadi hak penjual dan suatu saat bisa menjadi hak pembeli. Jika seorang penjual dan/atau pembeli merasa ditipu dalam hal ini maka ia memiliki hak untuk menarik diri dari jual beli dan membatalkan akad .
- 6) *Khiyar Ru'yah*, hak pilih untuk melanjutkan atau membatalkan transaksi bisnis yang dilakukan terhadap suatu objek yang belum dilihat pada saat transaksi dilaksanakan. Jika pembeli kemudian melihat barang tersebut dan tidak berhasrat terhadapnya, maka pembeli berhak menarik membatalkan diri dari akad jual beli tersebut.
- 7) *Khiyar Ta'yin*, khiyar jenis ini memberikan hak kepada pembelinya untuk memilih barang yang diinginkan dari sejumlah atau kumpulan barang yang dijual kendatipun barang

tersebut berbeda harganya sehingga konsumen dapat menentukan barang dia kehendaki.<sup>76</sup>

b. Kewajiban Konsumen

Dalam hukum Islam tidak diatur secara spesifik mengenai kewajiban konsumen, tetapi bila melihat tujuan pengaturan mengenai konsumen untuk kemaslahatan konsumen dan pelaku usaha, maka pengaturan itu sesuai dengan hukum Islam dan *maqashid al-syari'ah*, yaitu untuk mewujudkan mashlahah (kebaikan).<sup>77</sup>

3. Hak dan Kewajiban Pelaku usaha

Dalam hukum Islam tidak diatur secara spesifik mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha, namun dapat ditarik kesimpulan dari penjelasan sebagai berikut mengenai praktik perdagangan yang dilarang Rasulullah pada masa pemerintahan Rasulullah di Madinah di antaranya:

- a. *Talaqqi Rukban*, ialah mencegat pedagang yang membawa barang dari tempat produksi sebelum sampai ke pasar.
- b. *Gisyah*, ialah menyembunyikan cacat barang yang dijual, bisa juga dengan mencampurkan produk cacat ke dalam barang yang berkualitas tinggi, sehingga konsumen kesulitan untuk membedakan kualitas barang.

---

<sup>76</sup> Zulham, *Op. Cit*, hlm. 58-62.

<sup>77</sup> Nurhalis, *Op. Cit*, hlm. 533.

- c. *Perdagangan najasy*, ialah praktik perdagangan di mana seseorang berpura-pura sebagai pembeli yang menawar tinggi harga barang disertai pujian, dengan tujuan untuk menaikkan harga barang.
  - d. *Produk haram*, ialah memperdagangkan barang-barang yang telah dilarang dan diharamkan oleh Al Qur'an dan Sunnah.
  - e. *Riba*, ialah pengambilan tambahan dalam transaksi jual beli maupun simpan pinjam dan bertentangan dengan prinsip muamalat secara Islami.
  - f. *Tathfif*, ialah tindakan yang mengurangi timbangan atau takaran barang yang akan dijual.<sup>78</sup>
4. Tanggung Jawab Pelaku Usaha

Islam mengistilahkan tanggung jawab dengan kata "*dhaman*". Sebab-sebab terjadinya *dhaman* ada dua macam yaitu tidak melaksanakan akad, atau alpa dalam melaksanakannya. Timbulnya *dhaman* (tanggung jawab) akad mengandaikan bahwa terdapat suatu akad yang sudah memenuhi ketentuan hukum sehingga mengikat dan wajib dipenuhi. Bilamana akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan isinya oleh debitor atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya (ada kealpaan), maka timbul kesalahan di pihak debitor baik kesalahan itu

---

<sup>78</sup> Zulham, *Op. Cit*, hlm. 42-43.

karenakesengajaannya untuk tidak melaksanakannya maupun karena kelalaiannya yang bertentangan dengan hak dan kewajiban.<sup>79</sup>

Agar terwujudnya *dhaman* (tanggung jawab), tidak hanya cukup ada kesalahan (*at-ta'addi*) dari pihak debitor, tetapi juga harus ada kerugian (*adh-dharar*) dari pihak kreditor sebagai akibat dari kesalahan tersebut. Kerugian ini yang menjadi sendi dari adanya tanggung jawab yang diwujudkan dalam bentuk ganti rugi. Menurut Syamsul Anwar kerugian adalah segala gangguan yang menimpa seseorang, baik menyangkut dirinya maupun menyangkut harta kekayaannya, yang terwujud dalam bentuk terjadinya pengurangan kuantitas, kualitas, ataupun manfaat.<sup>80</sup> Bila ternyata debitor tidak melaksanakan kewajibannya, baik untuk mewujudkan hasil maupun untuk memberikan upaya pada tingkat tertentu, maka ia dinyatakan bersalah karena tidak melaksanakan akad sehingga harus bertanggung jawab (memikul *dhaman*). Namun, tidak terlaksanakan perjanjian selain debitor sendiri yang tidak melaksanakannya, juga bisa disebabkan oleh keadaan lain diluar dirinya seperti adanya keadaan memaksa (keadaan darurat), atau perbuatan kreditor sendiri, atau perbuatan orang lain. Berdasarkan hal tersebut debitor harus membuktikannya, ia di anggap tidak melaksanakan kewajibannya sehingga ia memikul *dhaman*.

Dalam Islam semua perbuatan yang berbahaya tidak dibenarkan dan harus dipertanggungjawabkan. Karena itu, bahwa kerugian, bahaya

---

<sup>79</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007 hlm. 331.

<sup>80</sup>*Ibid.*, hlm. 335.



materiil atau jiwa yang menimpa konsumen sebagai akibat buruk yang disebabkan produk barang dan jasa pelaku usaha harus ditanggung oleh pelaku usaha sesuai dengan prinsip ganti rugi (dhaman) yang terdapat dalam Hukum Islam.

**BAB III**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP  
KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
JUAL BELI APARTEMEN (Studi kasus: Jual Beli Apartemen  
Malioboro City)**

**A. Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat  
Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi kasus:  
Sengketa Apartemen Malioboro City)**

Tanggung jawab dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara Hukum dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk dari orang atau Badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut.

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Kesalahan (*liability based on fault*);

Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan Pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

- a. Adanya perbuatan;
- b. Adanya unsur kesalahan;
- c. Adanya kerugian yang diderita;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

2. Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*);

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Jadi beban pembuktian ada pada pihak tergugat.

3. Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of non liability*)

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, di mana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah.

4. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

Prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun, ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan memaksa (*force majeure*).

5. Pembatasan tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*)

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausul eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab

ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya.

Setiap tuntutan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yakni hal yang menyebabkan seseorang harus bertanggung jawab, hal yang menyebabkan lahirnya kewajiban bertanggung jawab.

Dasar pertanggungjawaban menurut hukum perdata terbagi dalam dua bentuk yaitu kesalahan dan resiko. Untuk itu, dikenal pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab resiko (*risk ability*) atau tanggung jawab mutlak (*strich liability*).<sup>81</sup>

Prinsip pertanggungjawaban atas dasar kesalahan berarti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia telah bersalah, baik berupa kesalahan maupun kelalaian dalam melakukan sesuatu yang telah merugikan orang lain. Prinsip pertanggungjawaban atas dasar kesalahan ini contohnya penuntutan ganti rugi karena wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUH Perdata, sedangkan pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata, atau juga tindakan yang kurang hati hati sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUH Perdata.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 111.

<sup>82</sup> *Ibid*, hlm. 111.

Prinsip pertanggungjawaban tanpa kesalahan berarti seseorang harus bertanggung jawab atas kerugian yang timbul meskipun kerugian tersebut terjadi bukan karena kesalahannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1367 KUH Perdata. Dalam hal ini artinya seorang produsen/pelaku usaha wajib bertanggung jawab sebagai bagian dari resiko usahanya. Prinsip tanggung jawab resiko didasarkan pada pemikiran bahwa kewajiban menanggung kerugian dipandang sebagai resiko yang wajib dipikul sendiri sebab tidak ada pihak lain yang dapat dipersalahkan. Prinsip pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*) sebagai dasar pertanggungjawaban, maka konsumen tidak diwajibkan lagi membuktikan kesalahan produsen/pelaku usaha, melainkan produsen/pelaku usaha langsung bertanggung jawab sebagai resiko dari usahanya.<sup>83</sup>

Tanggung jawab *developer* dalam penjualan apartemen kepada konsumen secara umum sudah timbul sejak pengembang akan membangun apartemen tersebut. Ketika konsumen tertarik untuk membeli unit hunian apartemen dari developer maka terjadilah persetujuan penawaran antar keduanya yang dimulai dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak untuk melakukan proses transaksi awal dalam bentuk pembayaran *booking fee* atau pembayaran dimuka. Pembayaran ini mengindikasikan niat konsumen untuk mendapatkan unit apartemen, meski objek yang ditawarkan secara fisik masih dalam

---

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm. 113.

proses pembangunan yang tidak jarang masih berbentuk lahan tanah, dan belum berwujud bangunan sebagaimana ditawarkan. Hal ini dilakukan oleh developer dan konsumen sebagai tanda jadi untuk dilakukannya Jual Beli terhadap apartemen.

Pelaku pembangunan rumah susun dapat menjual satuan rumah susunnya kepada masyarakat melalui dua cara, yaitu:

- a. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan rumah susun sekurang-kurangnya memiliki:

- 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.

Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan rumah susun dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak.

Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- 1) Status kepemilikan tanah;
- 2) Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 3) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- 4) Keterbangunan paling sedikit 20%; dan
- 5) Hal yang diperjanjikan.

b. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan notaris untuk Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung.<sup>84</sup>

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan ada 2 (dua) macam sertifikat yang berkaitan dengan rumah susun, yaitu:

---

<sup>84</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 428.

a. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diterbitkan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Secara umum, pengertian sertifikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 19097 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, terdapat bermacam-macam sertifikat, yaitu sertifikat hak atas tanah, sertifikat hak pengelolaan, sertifikat tanah wakaf, sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun, dan sertifikat Hak Tanggungan.

Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) disebutkan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai



atas tanah negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan.

SHM Sarusun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. SHM Sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- 1) Salinan buku tanah dan surat ukur atas Hak Tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
- 3) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun.

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun. Pengertian Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun disebutkan

dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 yaitu tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- 1) Salinan buku bangunan gedung;
- 2) Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- 3) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
- 4) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung. SKBG satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. SKBG satuan rumah susun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 menetapkan bahwa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)

diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Ini menunjukkan bahwa pemilik satuan rumah susun adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah. Perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bergantung pada status hak atas tanah yang di atasnya dibangun rumah susun, yaitu:

- a. Kalau rumah susun dibangun di atas tanah Hak Milik, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah hanya warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial;
- b. Kalau rumah susun dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Kalau rumah susun dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Penguasaan Hak Milik atas satuan rumah susun oleh pemiliknya tidak selalu untuk selama-lamanya, melainkan bergantung pada status hak atas tanahnya, yaitu:

- 1) Kalau rumah susun dibangun di atas tanah Hak Milik dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Pemilikan satuan rumah susun berlaku selama pemilik satuan rumah susun memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik;
- 2) Kalau rumah susun dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, maka penguasaan Hak Milik atas satuan rumah susun berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak pada Hak Milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
- 3) Kalau rumah susun dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, maka penguasaan Hak Milik atas satuan rumah susun berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25

(dua puluh lima) tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam pemilikan satuan rumah susun, kepada pemilik satuan rumah susun diberikan surat tanda bukti berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun). Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan sebanyak unit pada bangunan rumah susun. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan atas nama pemilik satuan rumah susun.

Berkenaan dengan surat tanda bukti Hak Milik atas satuan rumah susun, Boedi Harsono menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun, merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. Dimana terdiri atas salinan buku tanah Hak Milik atas satuan rumah susun suat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun, letak satuan rumah susun, dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan.<sup>85</sup> Lebih lanjut Boedi Harsono menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susun,

---

<sup>85</sup> Boedi Harson, "*Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*", Majalah Hukum dan Pembangunan, Jakarta, 1986, hlm. 327.

juga merupakan alat bukti pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.<sup>86</sup>

Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun mempunyai karakteristik khusus bila dibandingkan dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya. Pada sertifikat hak atas tanah pada umumnya, nama sertifikatnya tergantung pada macam status hak atas tanahnya, misalnya sertifikat Hak Milik kalau status tanahnya Hak Milik, sertifikat Hak Guna Usaha kalau status tanahnya Hak Guna Usaha, sertifikat Hak Pakai kalau status tanahnya Hak Pakai. Karakteristik khusus Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dikemukakan oleh R. Soeprapto, yaitu: “Sertifikat tanda bukti Hak Milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti Hak Milik atas satuan rumah susun.<sup>87</sup> Meskipun rumah susun berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sertifikatnya tetap menggunakan nama sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. (SHM Sarusun). Jadi nama sertifikatnya tidak bergantung pada status hak atas tanah yang di atasnya dibangun rumah susun.

---

<sup>86</sup> *Ibid*, hlm. 354.

<sup>87</sup> R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Universitas Indonesia Press, Jakarta 1986, hlm. 105.

Dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), pemilik satuan rumah susun dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik satuan rumah susun. Dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun.<sup>88</sup>

Dapat disimpulkan urutan proses pembelian apartemen pada umumnya yaitu:

- a. Uang muka dan *booking fee*;
- b. Kelengkapan dokumen pembeli apartemen;
- c. Perjanjian jual beli secara tertulis atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB);
- d. Kelengkapan dokumen pihak pengembang apartemen mencakup administrasi izin prinsip, izin mendirikan bangunan, dokumen izin lokasi, izin kelayakan unit apartemen, dan sertifikat hak milik;
- e. Penyerahan AJB sekaligus Sertifikat Hak Milik, karena AJB dan SHM Sarusun merupakan bukti autentik pengalihan hak tanah dan bangunan apartemen dari penjual ke pembeli.

Pihak penjual dan pembeli sama-sama harus memiliki itikad baik dengan memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing sesuai

---

<sup>88</sup> Urip santoso, *Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 229.

dengan yang sudah disepakati dalam perjanjian jual beli. Hal ini sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Handri Raharjo yaitu bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan di antara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.<sup>89</sup>

Terkait dengan perjanjian jual beli Apartemen Malioboro City Milik PT. Inti Hosmed (*developer*) dengan konsumen, pada intinya PT. Inti Hosmed (*developer*) memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran penuh dari konsumen sesuai dengan harga yang tercantum dalam perjanjian dan memiliki kewajiban untuk menyerahkan bangunan Apartemen Malioboro City sesuai spesifikasi konstruksi yang ada dalam perjanjian beserta Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam waktu yang disepakati. Konsumen memiliki hak untuk menerima Apartemen Malioboro City beserta Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sesuai yang ada dalam perjanjian dan

---

<sup>89</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 42.



berkewajiban untuk membayar penuh Apartemen seharga yang tercantum dalam perjanjian.

Suatu perjanjian jual beli akan berjalan baik-baik saja sepanjang tidak ada masalah di dalamnya. Perjanjian menjadi bermasalah apabila salah satu pihak melanggar perjanjian yaitu tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya yang merupakan hak pihak lain, atau biasa disebut dengan melakukan wanprestasi. Menurut Pasal 1234 KUHPdata seseorang dianggap melakukan wanprestasi apabila:

- a. Tidak melaksanakan yang disanggupi untuk dilaksanakan;
- b. Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak seperti yang dijanjikan;
- c. Melaksanakan yang diperjanjikan tapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Pada kasus perjanjian jual beli Apartemen Malioboro City yang melakukan wanprestasi adalah penjual sekaligus *developer* (PT.Inti Hosmed).*Developer* dianggap telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. *Developer* tidak melakukan penyerahan AJB dan SHM Sarusun sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan lalu tidak terpenuhinya fasilitas umum yang seharusnya bisa dinikmati oleh konsumen apartemen (wanprestasi), padahal konsumen sudah melunasi pembayaran satu unit Apartemen sesuai harga yang disepakati dalam perjanjian.

Wanprestasi dapat terjadi disebabkan oleh dua hal, yaitu:

- a. Karena kesalahan, baik karena kesengajaan ataupun karena kelalaian,
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), kejadian yang terjadi di luar kemampuannya.

Menilik dari kasus perjanjian jual beli Apartemen Malioboro City, wanprestasi yang dilakukan oleh oleh *developer* yaitu PT. Intio Hosmed adalah suatu kelalaian. Ingkar janji (wanprestasi) akan mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak yang berhak atas prestasi tersebut. *Developer* tidak menyerahkan property beserta sertifikat sertifikat yang dibeli oleh konsumen yang menjadi haknya sesuai dengan waktu yang dijanjikan merupakan salah satu bentuk ingkar janji. Dalam perjanjian sangat dimungkinkan banyak penyebabnya seperti kesulitan keuangan, kesulitan ijin, atau bahkan tidak ada itikad baik dari *developer* untuk memenuhi prestasinya.

Wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* ini berakibat hukum bagi *developer* itu sendiri, yaitu tanggung jawab secara hukum atas apa yang telah diperbuatnya. Tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Indonesia: Ghalia), 2005.

Dalam hukum perdata, tanggung jawab pihak yang melakukan wanprestasi diwujudkan dalam bentuk pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, sebagaimana pendapat Moegni Djojodirjo bahwa ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian.

Dalam pasal 1239 dan 1243 KUHPerdata disebutkan kerugian (yang harus diganti) meliputi tiga komponen yaitu Biaya (yang telah dikeluarkan), Rugi (kerugian yang diderita), dan Bunga (keuntungan yang diharapkan atau bunga). Ganti rugi yang diberikan kepada konsumen karena kesalahan pelaku usaha juga diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberi ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat menggunakan barang yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- b. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, perawatan kesehatan atau pemberian santunan sesuai ketentuan undang undang yang berlaku.
- c. Pemberian ganti rugi dilakukan dalam waktu 7 hari setelah tanggal transaksi.

- d. Pemberian ganti rugi pada ayat 1 dan 2 tidak menutup kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasar pembuktian lebih lanjut.
- e. Ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 dan ayat 2 tidak berlaku bila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berkaitan dengan kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang Apartemen Malioboro City bentuk ganti rugi yang dapat diberikan berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu berupa pengembalian uang yang sejenis atau setara nilainya, dalam hal ini kerugian yang dialami konsumen yaitu tidak dapat menjual dan/atau menyewakan kembali unit apartemen yang telah dibelinya karena tidak adanya bukti otentik berupa Akta Jual Beli dan SHM Sarusun yang seharusnya diberikan oleh pengembang. Harga jual awal unit apartemen di Malioboro City berkisar antara 300 hingga 600 juta rupiah, maka apabila konsumen ingin menjual unit apartemen dengan harga 300 hingga 600 juta rupiah pengembang juga harus memberikan ganti rugi pengembalian uang yang sejenis atau setara yaitu 300-600 juta rupiah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Refo Ardi Angkasa selaku konsumen apartemen malioboro city, hingga kini AJB dan SHM Sarusun belum juga diserahkan padahal pembayaran sudah lunas, hal itu mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap unit

apartemen yang diperjual belikan. Karena tidak adanya kepastian hukum, tentunya akan sulit apabila menjual unit apartemen tanpa adanya AJB dan SHM Sarusun sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik apartemen. Kebanyakan dari konsumen apartemen membeli apartemen untuk keperluan investasi dengan cara menyewakan unit apartemen dan/atau menjualnya kembali dengan harga yang lebih tinggi. Dengan adanya kasus ini sudah jelas bahwa dari pihak konsumen merasa dirugikan.<sup>91</sup>

Secara hukum pembeli baru dianggap sebagai pemilik setelah menandatangani AJB. Namun untuk bisa mencapai AJB perlu suatu proses yang sangat panjang dan lama. AJB hanya bisa dilakukan setelah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) telah terbit. Sedangkan SHMSRS baru bisa diurus setelah pertelaan, akta pemisahan disetujui kepala daerah dan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) telah terbit. SLF hanya bisa terbit setelah konstruksi bangunan sepenuhnya selesai.

Terkait pihak pengembang sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai. Dalam kasus ini tidak dibangunnya fasilitas lapangan basket dan jogging track, maka pengembang dapat dikatakan tidak memenuhi kewajiban pelaku pembangunan rumah

---

<sup>91</sup> Wawancara dengan Refo Ardi Angkasa melalui media elektronik, Konsumen Apartemen, 28 Juni 2020.

susun sebagaimana yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu:

“pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.”

Apabila pelaku pembangunan yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal diatas maka akan dikenai sanksi administratif berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- c. Penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
- e. Pengenaan denda administratif;
- f. Pencabutan IMB;
- g. Pencabutan sertifikat tak laik fungsi;
- h. Pencabutan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun;
- i. Perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
- j. Pencabutan izin usaha.

## **B. Perlindungan Hukum Konsumen Apartemen Dalam Hal Pengembang Dinyatakan Pailit (Studi kasus: Sengketa Apartemen Malioboro City)**

Dalam Hukum Perlindungan Konsumen, ada 3 (tiga) fase atau tahapan transaksi dalam perlindungan konsumen dimana baik pelaku usaha maupun konsumen dapat melakukan itikad tidak baik yang menyebabkan terjadinya suatu sengketa. Ketiga tahapan tersebut adalah tahap pra transaksi, tahap transaksi dan tahap pasca transaksi.<sup>92</sup>

Tahap pra-transaksi hanya dapat dilakukan oleh pelaku usaha. Pada tahap transaksi dan pasca transaksi dapat dilakukan baik oleh pelaku usaha maupun konsumen. Adapun uraian kasus Apartemen Malioboro City dalam 3 (tiga) tahapan transaksi perlindungan konsumen adalah:

### **1. Tahap Pratransaksi**

Tahap pertama yaitu tahap pratransaksi yang dimana sebelum terjadinya hubungan antara konsumen dan pelaku usaha.<sup>93</sup> Pengembang dalam tahap ini melakukan kegiatan usahanya sebelum terjadinya tahap jual-beli. Pada tahap ini pengembang berhubungan dengan hal-hal perizinan sebagaimana yang telah ditentukan dan diatur oleh peraturan yang ada. Kemudian salah satu kegiatan usaha yang dilakukan

---

<sup>92</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakri, Bandung, 2014, hlm. 59.

<sup>93</sup> *Ibid.*, hlm. 59.

oleh pengembang adalah pemasaran awal atau yang diketahui sebagai *pre-project selling*.

Pemasaran awal dilakukan dengan syarat 20% keterbangunan dari total pembangunan yang akan dibangun sesuai yang diatur dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun).

## 2. Tahap Transaksi

Tahap transaksi terjadi pada saat adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen. Lahirnya kesepakatan pada tahap transaksi ini yang dituangkan dalam suatu perjanjian antara pelaku usaha dan konsumen.<sup>94</sup> Hubungan hukum antara PT Inti Hosmed dan konsumen terjadi pada saat adanya transaksi jual-beli. Jual-beli tersebut melahirkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian yaitu pembuatan PPJB antara pengembang dan pembeli. PPJB yang merupakan perjanjian menimbulkan prestasi timbal balik antara pengembang dan konsumen sebagai pembeli.<sup>95</sup>

Pengembang memiliki hak maupun kewajiban begitu juga dengan konsumen yang memiliki hak maupun kewajiban. PT Inti Hosmed berhak mendapatkan pembayaran atas penjualan unit-unit rusun dan juga berkewajiban untuk menyelesaikan

---

<sup>94</sup> *Ibid*, hlm. 61.

<sup>95</sup> *Ibid*, hlm. 61.



pembangunan sampai konsumen mendapatkan barang yang diperjanjikan yaitu unit-unit rusun yang diperjual-belikan. Sebaliknya konsumen berhak atas unit rusun yang dibelinya dan berkewajiban untuk membayar secara penuh sesuai harga satuan unit rusun. PPJB dalam hal ini tidak dapat menjamin kepemilikan dari pembelian unit tersebut karena belum adanya AJB.

Konsumen dalam tahap ini menjalankan

### 3. Tahap Pasca Transaksi

Setelah tahap transaksi tahap yang terakhir adalah tahap pasca transaksi. Tahap ini jatuh pada pemenuhan dari prestasi setelah perjanjian dibuat pada tahap transaksi.<sup>96</sup> Banyak terjadinya sengketa konsumen pada tahap ini yang diakibatkan oleh salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

PT Inti Hosmed tidak dapat memenuhi kewajibannya karena adanya permasalahan finansial. Maraknya pengembang untuk mencari keuntungan yang lebih besar yang diam-diam mengalihkan sebagian asetnya untuk pembangunan proyek lainnya. Alhasil proyek yang seharusnya dimana dana itu digunakan mengalami permasalahan keuangan dan tidak dapat melanjutkan pembangunan karena tidak membayar utang kepada kreditor. Permasalahan finansial tersebut

---

<sup>96</sup>*Ibid*, hlm. 61-63.

mengakibatkan pengembang untuk mengambil jalan keluar yaitu mengajukan PKPU.

Pailit dijadikan jalan keluar yang mudah apabila pengembang berada dalam keadaan finansial yang sulit. Sesuai dengan Pasal 2 UUK syarat pengajuan PKPU ataupun kepailitan adalah adanya 2 (dua) atau lebih kreditor dan utangnya tersebut sudah jatuh tempo. Pengembang berdasarkan pasal ini mengajukan PKPU atau langsung mengajukan kepailitan untuk menghindari tanggung jawab penyelesaian utangnya. Kebanyakan pengembang akan mengajukan pailit. Akibat yang timbul setelah adanya keputusan pailit pengembang PT Inti Hosmed adalah terabaikannya hak-hak konsumen seperti yang terdapat pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Para konsumen selaku pembeli unit perumahan belum mendapatkan hak yang seharusnya dimiliki dan belum mendapatkan ganti rugi. Hal ini tentunya berkaitan dengan posisi konsumen sebagai kreditor konkuren yang tidak mendapatkan prioritas dalam pembagian harta pailit. Kreditor konkuren adalah kreditor yang akan mendapatkan pelunasan terhadap utangnya pada posisi paling terakhir.<sup>97</sup> Urutan pelunasan dalam kepailitan berurut mulai dari kreditor separatis, kreditor preferen, dan paling terakhir kreditor konkuren. Apabila pada saat pembagian pembayaran utang kreditor lainnya seperti separatis dan kreditor preferen sudah dibayarkan barulah utang kreditor

---

<sup>97</sup>M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 32-33.

konkuren dibayarkan itupun kalau ada sisa pembayaran. Putusan pailit pada kenyataannya tidak mempertimbangan hak-hak konsumen sehingga konsumen mengalami kerugian baik dari segi materiil maupun immateriil. Konsumen juga belum mendapatkan haknya berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang seharusnya didapatkan apabila telah membayar lunas unit-unit apartemen.<sup>98</sup>

Kasus Apartemen Malioboro City menunjukkan bahwa sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha ini meletakkan konsumen berada di posisi yang sangat lemah. Hal ini dapat di lihat dengan tidak terpenuhinya asas-asas perlindungan konsumen. Asas kepastian hukum dan keamanan dan keselamatan konsumen tidak dapat diberikan kepada konsumen. Ada hak-haknya dilanggar. Konsumen juga susah mendapatkan ganti rugi atau pembayaran karena adanya putusan pailit.

Permasalahan muncul pada saat perusahaan pengembang yang pada semulanya tidak terjadi apa-apa tiba-tiba mengalami masalah keuangan. Sebab terjadinya masalah keuangan tersebut terkadang muncul karena pengembang diam-diam menyalahgunakan dana proyek yang disalurkan kepada proyek lainnya untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya. Masalah tersebut menyebabkan adanya utang-utang yang tidak dapat dibayarkan oleh pengembang

---

<sup>98</sup> Putusan Nomor 144/Pdt.G/2013/PN.Mlg.

untuk kelanjutan pembangunan rusun. Terhadap utang-utang tersebut jalan keluar yang sudah diatur tertera dalam UUK.

Kepailitan yang ditempuh oleh pengembang yang berakhir dengan pailitnya pengembang tersebut telah melanggar hak-hak konsumen dalam Pasal 4 UUPK huruf a, e, dan h. berikut uraiannya:

1. Pasal 4 UUPK huruf a

Konsumen tidak mendapatkan haknya untuk mendapatkan barang tersebut sesuai dengan kondisi yang dijanjikan. Kepailitan menempatkan harta pengembang berada di bawah pengawasan kurator yang kemudian setelah pailit konsumen konsum dalam hal pelunasannya.

2. Pasal 4 UUPK huruf e

Konsumen juga tidak mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian apabila barang yang diterima tidak sesuai dengan sebagaimana mestinya.

3. Pasal 4 huruf h

Hak konsumen untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut tidak dapat dilewati karena adanya pengaturan daripada pailit tersendiri.

Teori Perlindungan hukum dalam penelitian ini berguna untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen Apartemen Malioboro City. Terdapat dua

jenis perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif dalam penelitian ini berguna untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen Perumahan agar dapat terhindar dari perkara-perkara kepailitan yang merugikan hak konsumen itu sendiri. Sementara perlindungan hukum represif berguna dalam hal mengetahui bentuk perlindungan hukum konsumen berkaitan dengan kasus kepailitan yang telah terjadi.

#### 1. Perlindungan Hukum Preventif

- a. Upaya Preventif *Developer* Prespektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen Berdasarkan ketentuan pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen pengembang termasuk kedalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

“pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Peran preventif yang dapat diberikan pengembang atau developer dalam perlindungan konsumen adalah dengan melakukan kewajiban sebagaimana mestinya seperti yang

tertuang pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen mengenai kewajiban pelaku usaha dan larangan pelaku usaha. Dengan melakukan kewajiban dan menghindari larangan pelaku usaha seperti yang tercantum dalam perundang-undangan, maka hak-hak yang didapatkan konsumen menjadi tidak terabaikan dan akan mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen. Kewajiban dan larangan pelaku usaha di dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat pada pasal 7 sampai dengan pasal 17.

Pasal-pasal yang berisi peran preventif yang dapat diberikan developer atau pengembang misalnya pada Pasal 7 huruf a mengenai itikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya sehingga dengan adanya itikad baik tersebut pelaku usaha tetap memenuhi hak-hak konsumen walaupun terjadi hal-hal yang menghentikan proses usaha misalnya kepailitan. Apabila terjadi kepailitan pelaku usaha atau pengembang hendaknya tetap memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Hal ini berkaitan dengan pasal 7 huruf f.

Pengembang dapat memberikan perlindungan hukum dengan memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan sesuai dengan pasal 7 huruf b. Pemberian informasi yang jelas tersebut dapat berupa penjelasan mengenai klausul-klausul yang tertulis pada kontrak baku pada perjanjian jual beli antara konsumen dan pengembang sehingga konsumen dalam perjanjian yang dibuat memiliki posisi tawar yang seimbang tanpa merugikan salah satu pihak.

kepada pengembang, yaitu; lokasi, identitas pengembang, perizinan, spesifikasi teknis bangunan, fasilitas, harga, dan prasarana dan sarana lingkungan.

b. Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LKPSM)

Rumusan Pasal 44 ayat (3) UUPK, menentukan bahwa LKPSM mempunyai tugas yang meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

- 1) Menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban dan kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

- 2) Memberikan nasihat kepada konsumen yang memerlukannya;
- 3) Bekerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen;
- 4) Membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen;
- 5) Melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen.

c. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Perlindungan hukum secara preventif dapat dilakukan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang merupakan suatu lembaga khusus yang dibentuk dan diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang tugas utamanya adalah menyelesaikan sengketa atau perselisihan antara konsumen dan pelaku usaha.<sup>99</sup> Ketentuan mengenai Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen terdapat dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 52 huruf b dan c mengenai tugas dan wewenang Badan penyelesaian Sengketa Konsumen yakni memberikan konsultasi

---

<sup>99</sup> Ahdi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 121.



perlindungan konsumen terkait perkara-perkara yang menyangkut pengabaian terhadap hak-hak 14 konsumen. BPSK juga dapat berperan dalam melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku agar tidak ada klausul-klausul yang merugikan serta memberatkan salah satu pihak, sehingga kesepakatan berjalan secara adil dan saling menguntungkan.

d. Upaya Preventif Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN).

Upaya pengembangan perlindungan konsumen sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 2001 tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional maka Badan Perlindungan Konsumen Nasional didirikan. Tugas Utama BPKN:<sup>100</sup>

- 1) Memberikan saran dan rekomendasi kepada pemerintah dalam rangka penyusunan kebijaksanaan di bidang perlindungan konsumen,
- 2) Melakukan penelitian dan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perlindungan konsumen,

---

<sup>100</sup> Direktorat Pemberdayaan Konsumen, Lembaga Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen (Online), <http://ditjenspk.kemendag.go.id/id/direktorat-pemberdayaan-konsumen/kelembagaan> diakses 14 September 2020, 12.33 WIB.

- 3) Melakukan penelitian terhadap barang dan/atau jasa yang menyangkut keselamatan konsumen,
  - 4) Mendorong berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat,
  - 5) Menyebarkan informasi melalui media mengenai perlindungan konsumen dan memasyarakatkan sikap keberpihakan kepada konsumen,
  - 6) Menerima pengaduan tentang perlindungan konsumen dari masyarakat, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pelaku usaha; dan
  - 7) Melakukan survei yang menyangkut kebutuhan konsumen.
- e. Upaya Preventif Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI).

Perlindungan hukum konsumen dengan upaya preventif dapat dilakukan dengan pembinaan terhadap konsumen, agar konsumen tidak terperangkap dalam kerugian yang dialami akibat posisi tawar yang tidak seimbang. Yayasan lembaga Konsumen Indonesia yang mewadahi aspirasi perkumpulan konsumen di Indonesia dapat melakukan pembinaan terhadap konsumen perumahan yang akan melakukan transaksi di bidang perumahan. YLKI dapat memberikan penyuluhan terkait kehati-hatian serta

ketelitian konsumen dalam melakukan kesepakatan dengan pengembang baik pada tahap prakontraktual, tahap kontraktual maupun tahap pascakontraktual. Selain peran pembinaan konsumen diatas, Yayasan lembaga Konsumen Indonesia juga memiliki peran dalam mensosialisasikan upaya yang dapat dilakukan konsumen ketika menghadapi sengketa. Seringkali konsumen mengalami ketidak tahuan mengenai hak-hak yang dapat dilakukan apabila terjadi kerugian yang dikarenakan perbuatan pelaku usaha. Salah satu upaya tersebut misalnya class action. BPKN dan YLKI dan lembaga perlindungan konsumen lainnya merupakan lembaga kontrol yang tidak memiliki wewenang dalam penanganan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen atau tak dapat menyelesaikan sengketa tersebut. Fungsi lembaga perlindungan konsumen adalah pemantauan serta pengawasan terhadap implementasi UU Perlindungan Konsumen di Indonesia. Sehingga dibutuhkan upaya lain dalam rangka perlindungan konsumen apabila telah memasuki ranah perkara yakni dengan menggunakan perlindungan hukum represif.

## 2. Perlindungan Hukum Represif

Kasus PT Inti Hosmed merupakan kasus yang terjadi karena akan adanya putusan pailit yang mengabaikan hak-hak

konsumen. Sehingga konsumen dapat melakukan upaya hukum terkait hak-haknya sebagai kreditor konkuren yang telah diatur di dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Ketentuan dalam kepailitan menyebutkan terdapat tiga kreditor yang mendapatkan jaminan ganti rugi. Diantaranya adalah kreditor separatis yaitu kreditor pemegang jaminan kebendaan<sup>101</sup>, kemudian kreditor preferen yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa<sup>102</sup> dan yang terakhir adalah kreditor konkuren yaitu kreditor yang tidak termasuk dalam kreditor separatis dan kreditor preferen.<sup>103</sup> Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU no 34 Tahun 2007 berisi ketentuan mengenai kepailitan dimana debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya. Penjelasan Pasal 2 ayat 1 yang dimaksud dengan "Kreditor" dalam ayat ini adalah baik kreditor konkuren, kreditor separatis maupun kreditor preferen. Khusus mengenai kreditor separatis dan kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan

---

<sup>101</sup> Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata yaitu Gadai dan Hipotik.

<sup>102</sup> KUH Perdata Pasal 1139-1149.

<sup>103</sup> Pasal 113 jo. Pasal 1132 KUH Perdata.

pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta Debitor dan haknya untuk didahulukan. Perlindungan hukum yang telah diberikan kepada kreditor konkuren dapat berkaitan dengan tiga pihak yaitu terhadap debitor pailit, kreditor separatis, kurator dan hakim pengawas. Perlindungan hukum kreditor konkuren terhadap debitor pailit telah diatur dalam Undang-Undang No 34 tahun 2007 tentang Kepailitan dan PKPU diantaranya berkaitan dengan sita jaminan, actio pauliana, paksa badan, Keberatan Terhadap Permohonan Rehabilitasi, Banding Atas Penetapan Hakim Pengawas.

a. Sita Jaminan

Permohonan untuk meletakkan sita jaminan dapat dilakukan oleh kreditor. Ketentuan mengenai sita jaminan terdapat pada pasal 10 Undang Undang No 34 Tahun 2007 Tentang Kepailitan dan PKPU. Pasal 10 ayat 1 menyebutkan selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum diucapkan, setiap Kreditor, Kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan Debitor atau menunjuk Kurator sementara untuk mengawasi pengelolaan usaha

Debitor dan pembayaran kepada Kreditor, pengalihan, atau pengagunan kekayaan Debitor yang dalam kepailitan merupakan wewenang Kurator.

b. Actio Pauliana

Actio Pauliana adalah suatu upaya hukum untuk membatalkan transaksi yang dilakukan oleh debitor untuk kepentingan debitor tersebut yang dapat merugikan kepentingan para kreditornya. Misalnya menjual barang-barangnya sehingga barang tersebut tidak dapat lagi disita, dijaminkan oleh pihak kreditor.<sup>104</sup> Ketentuan mengenai Actio Pauliana terdapat pada Pasal 30 dan Pasal 41-47 Undang-Undang No 34 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan PKPU. Pasal 30 menyebutkan: Apabila hal suatu perkara dilanjutkan oleh Kurator terhadap pihak lawan maka Kurator dapat mengajukan pembatalan atas segala perbuatan yang dilakukan oleh Debitor sebelum yang bersangkutan dinyatakan pailit, apabila dapat dibuktikan bahwa perbuatan Debitor tersebut dilakukan dengan maksud untuk merugikan Kreditor dan hal ini diketahui oleh pihak lawannya

c. Paksa Badan

---

<sup>104</sup> Munir Fuady, *Hukum Kepailitan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2002, hlm 93.

Undang-Undang No 34 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan PKPU mengatur mengenai paksa badan pada Pasal 93-96. Pada pasal 93 ayat 1 disebutkan bahwa: (1) Pengadilan dengan putusan pernyataan pailit atau setiap waktu setelah itu, atas usul Hakim Pengawas, permintaan Kurator, atau atas permintaan seorang Kreditor atau lebih dan setelah mendengar Hakim Pengawas, dapat memerintahkan supaya Debitor Pailit ditahan, baik ditempatkan di Rumah Tahanan Negara maupun di rumahnya sendiri, di bawah pengawasan jaksa yang ditunjuk oleh Hakim Pengawas.

d. Keberatan Terhadap Permohonan Rehabilitasi

Ketentuan pada Pasal 218 menyebutkan bahwa dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari setelah permohonan rehabilitasi diumumkan paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar harian, setiap Kreditor yang diakui dapat mengajukan keberatan terhadap permohonan tersebut, dengan memasukkan surat keberatan disertai alasan di Kepaniteraan Pengadilan dan Panitera harus memberi tanda penerimaan.

e. Banding Atas Penetapan Hakim Pengawas

Perlindungan hukum bagi kreditor konkuren juga diberikan terhadap hakim pengawas, yaitu dengan adanya

ketentuan mengenai banding atas penetapan hakim pengawas melalui pengadilan niaga Berdasarkan pasal-pasal tersebut, maka Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 telah memberikan perlindungan hukum bagi kreditor konkuren untuk memperoleh pemenuhan haknya atas harta kekayaan debitor yang telah dinyatakan pailit. Pernyataan pailit memiliki akibat hukum bagi kreditor dimana kedudukan para kreditor yang sama (*paritas creditorium*) sehingga mereka mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi boedel pailit sesuai dengan besarnya tagihan mereka masing-masing (*paripassa pro rata parte*). Prinsip *paritas creditorium* (kesetaraan kedudukan para kreditor) berisi ketentuan dimana kreditor memiliki hak yang sama terhadap seluruh harta benda debitor.<sup>105</sup> Akan tetapi 17 asas tersebut terdapat pengecualian, yakni golongan kreditor yang haknya didahulukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan PKPU. Asas *paritas creditorium* tersebut hanya berlaku bagi para kreditor konkuren saja. Konsumen termasuk kedalam kreditor konkuren karena konsumen tidak memiliki jaminan kebendaan dan bukan yang diistimewakan oleh Undang-Undang. Undang-Undang

---

<sup>105</sup> Mahadi, *Falsafah Hukum : Suatu Pengantar*, Alumni, Bandung, 2003, hlm. 135.



kepailitan telah menentukan upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor termasuk didalamnya kreditor konkuren agar tetap mendapatkan haknya berkaitan dengan harta debitor pailit. Akan tetapi kenyataannya ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang No 34 Tahun 2007 tentang kepailitan dan PKPU tidak sepenuhnya dapat menjamin pelunasan piutang kreditor konkuren hingga seberes-beresnya. Akan tetapi kreditor konkuren dapat melakukan upaya hukum di luar ketentuan hukum kepailitan misalnya gugatan Perbuatan Melawan Hukum maupun Gugatan Wanprestasi yang diajukan ke pengadilan negeri

Perlindungan hukum represif pada dasarnya dapat dilakukan melalui peradilan umum (litigasi) maupun luar pengadilan (nonlitigasi). Gugatan yang diajukan oleh konsumen terlebih dahulu harus dilakukan dengan litigasi apabila tidak tercapai maka dapat diselesaikan melalui peradilan umum atau litigasi. Penyelesaian sengketa melalui peradilan umum dapat dilakukan oleh pengadilan niaga dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan oleh beberapa lembaga seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI)

a. Upaya Reptesif Oleh Peradilan

Upaya represif lainnya dapat dilakukan oleh Pengadilan Niaga. Ketentuan peran represif pengadilan niaga terdapat pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 pasal 45 dan pasal 46. Berdasarkan ketentuan tersebut setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan maupun ahli waris yang bersangkutan, kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat serta pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

b. Perlindungan Hukum Represif Oleh Badan Penyelesaian Sengketa

Terdapat alternatif lain dalam penyelesaian sengketa yaitu jalur di luar pengadilan. Mengenai ketentuan pengajuan gugatan perdata di luar pengadilan terdapat pada Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1365, dimana gugatan perdata yang diajukan bisa secara class action atau oleh lembaga swadaya masyarakat atau melalui Badan Penyelesaian Sengketa. Undang-Undang Perlindungan Konsumen membentuk suatu lembaga yang berkaitan dengan hukum perlindungan konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini ditempuh dengan cara Konsiliasi atau Mediasi, atau Arbitrase. Pasal 1 butir (11) UUPK menyatakan bahwa BPSK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Ketentuan mengenai Badan Penyelesaian Konsumen terdapat pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 49 sampai pasal 56.

Dalam hal kasus pengembang Apartemen Malioboro City akan mengajukan pailit maka bentuk perlindungan hukum konsumen apartemen sebagai kreditur konkuren diantaranya terdapat perlindungan hukum Preventif dan perlindungan hukum Represif. Perlindungan hukum preventif dapat dilihat berdasarkan upaya preventif developer prespektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang memuat mengenai kewajiban dan larangan pelaku usaha atau kewajiban developer dalam Industri Perumahan. Selain itu

konsumen dapat melakukan pengaduan kepada Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LKPSM), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) dan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). Sedangkan perlindungan hukum Represif dapat dilihat berdasarkan ketentuan Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang melindungi kreditor konkuren secara represif yang menentukan beberapa hal misalnya mengenai sita jaminan, *actio pabauliana*, paksa badan dan keberatan terhadap permohonan rehabilitasi. Terdapat pula perlindungan hukum represif melalui litigasi dan non litigasi berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yakni upaya Represif Oleh Peradilan Umum yang memuat ketentuan gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dan juga melalui Badan Penyelesaian Sengketa dengan jalan mediasi atau arbitrase atau konsiliasi.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian analisis diatas, maka dalam penulisan skripsi ini dapat disimpulkan jawaban atas pertanyaan masalah hukum dalam rumusan masalah penelitian ini yaitu:

1. Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

“Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, perawatan kesehatan atau pemberian santunan sesuai ketentuan undang undang yang berlaku.”

Maka tanggung jawab pengembang Apartemen Malioboro City terhadap konsumen yang belum mendapatkan AJB dan SHM Sarusun dapat berupa ganti rugi pengembalian uang yang sejenis atau setara nilainya. Dalam hal ini kerugian yang dialami konsumen yaitu tidak dapat menjual dan/atau menyewakan kembali unit apartemen yang telah dibelinya karena tidak adanya bukti otentik berupa Akta Jual Beli dan SHM Sarusun yang seharusnya diberikan oleh pengembang. Harga jual awal yang diberikan oleh pengembang untuk unit apartemen di Malioboro City berkisar antaraRp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) hingga Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah), apabila konsumen ingin menjual kembali unit apartemen dengan harga

Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) hingga Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) atau lebih maka pengembang juga harus memberikan ganti rugi pengembalian uang yang sejenis atau setara yaitu Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) hingga Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah).

Terkait pihak pengembang sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai. Dalam kasus ini tidak dibangunnya fasilitas lapangan basket dan jogging track, maka pengembang dapat dikatakan tidak memenuhi kewajiban pelaku pembangunan rumah susun sebagaimana yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu:

“pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.”

Apabila pelaku pembangunan yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal diatas maka akan dikenai sanksi administratif berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- c. Penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;

- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
  - e. Pengenaan denda administratif;
  - f. Pencabutan IMB;
  - g. Pencabutan sertifikat tak laik fungsi;
  - h. Pencabutan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun;
  - i. Perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
  - j. Pencabutan izin usaha.
2. Dalam hal kasus pengembang Apartemen Malioboro City akan mengajukan pailit maka bentuk perlindungan hukum konsumen apartemen sebagai kreditur konkuren diantaranya terdapat perlindungan hukum Preventif dan perlindungan hukum Represif. Perlindungan hukum preventif dapat dilihat berdasarkan upaya preventif developer prespektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang memuat mengenai kewajiban dan larangan pelaku usaha atau kewajiban developer dalam Industri Perumahan. Selain itu konsumen dapat melakukan pengaduan kepada Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LKPSM), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) dan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). Sedangkan perlindungan hukum Represif dapat dilihat berdasarkan ketentuan Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang

Kepailitan dan PKPU yang melindungi kreditor konkuren secara represif yang menentukan beberapa hal misalnya mengenai sita jaminan, *actio pauliana*, paksa badan dan keberatan terhadap permohonan rehabilitasi. Terdapat pula perlindungan hukum represif melalui litigasi dan non litigasi berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yakni upaya Represif Oleh Peradilan Umum yang memuat ketentuan gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dan juga melalui Badan Penyelesaian Sengketa dengan jalan mediasi atau arbitrase atau konsiliasi.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka peneliti memberikan beberapa saran yang dapat digunakan sebagai masukan atau direkomendasikan kepada pihak-pihak yang terkait. Saran tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1. Hendaknya konsumen apartemen sebelum membeli apartemen perlu mencari tahu mengenai reputasi perusahaan melalui organisasi Perusahaan Real Estate Indonesia (REI). Ketika telah menemukan pengembang yang dipercaya, konsumen diharapkan kritis dalam mencermati klausul-klausul yang terdapat di dalam PPJB karena umumnya jual beli apartemen didasarkan pada perjanjian yang ditetapkan sepihak oleh pengembang. Selain itu, konsumen diharapkan dapat memahami segala hak dan kewajiban



yang harus dipenuhi dalam perjanjian. Tujuannya agar konsumen dapat menggunakan haknya untuk menuntut ganti rugi apabila pihak pengembang tidak memenuhi prestasinya.

2. Pemerintah hendaknya membuat aturan hukum yang mengatur lebih lanjut mengenai hak-hak kreditur konkuren terkait konsumen apartemen yang sudah melunasi pembayaran apabila pengembang akan dinyatakan pailit. Tujuannya agar dapat meminimalisir kerugian yang diderita oleh konsumen apartemen. Selain itu perlunya keterbukaan informasi dan itikad baik dari pihak pengembang apartemen.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- A. QiromSyamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ahdi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Indonesia: Ghalia), 2005.
- Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Univ Indonesia, Depok, 2007.
- Az Nasution, *Hukum dan Konsumen*, pustaka sinar harapan, Jakarta, 1995.
- Boedi Harson, “*Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*”, *Majalah Hukum dan Pembangunan*, Jakarta, 1986.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1983.
- Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/StarataTitle/Apartmen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta. 2015.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Hartono Soerjopratiknyo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982.
- Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004.

- Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2015.
- Mahadi, *Falsafah Hukum : Suatu Pengantar*, Alumni, Bandung, 2003.
- Munir Fuady, *Hukum Kepailitan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2002.
- Philip Kotler, *Principles of Marketing*, Jakarta, Erlangga, 2000.
- R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Universitas Indonesia Press, Jakarta 1986.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas Asas Hukum Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2013.
- Ridwan Halim, *Hak Milik, Kondominium, dan Rumah Susun*, Puncak Karma, Jakarta, 1990.
- Rosmawati, *Pokok pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana, Depok, 2018.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008.
- Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1987.
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. ArgaPrinting, Jakarta, 2007.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta, 1985.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2004.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Titik Triwulan, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.
- Tommy Prayogo dkk, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Calon Pembeli Apartemen Menengah-Bawah di Surabaya*, Petra Christian University, Surabaya, 2018.

Urip Santoso, *Hak Atas tanah, Hak Pengelolaan, & Hak milik Atas Satuan Rumah Susun*, PT Kharisma Putra Utama, 2017.

Urip santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta*, 2010.

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*: CVMandar Maju, Bandung, 2000.

Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

## **JURNAL**

Nurhalis, “Perlindungan Konsumen dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999”, *Jurnal IUS*, Edisi No. 9 Vol. III, Institut Agama Islam Hamzanwadi NW Lombok Timur, 2015.

R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, dikutip dari Supriyadi, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan”, *Jurnal Arena Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 9, Badan Pertanahan Nasional Mataram, 2016.

## **MAKALAH**

Tita Nurhidayati, “Tanggung Jawab Hukum PT. Prioritas Land Indonesia atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen”, Skripsi, Universitas Jember, Jember, 2019, hlm. 22

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

KUH Perdata

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

### **PUTUSAN PENGADILAN**

Putusan Nomor 144/Pdt.G/2013/PN.Mlg.

### **DATA ELEKTRONIK**

<http://ditjenspkkemendag.go.id/id/direktorat-pemberdayaan-konsumen/kelembagaan>  
<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf>[https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen\\_dir/03ebd98a5e01a58589aa0c9f8ff1a83b.pdf](https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/03ebd98a5e01a58589aa0c9f8ff1a83b.pdf)  
<https://www.harianproperty.com/Hukum/details/495/Memahami-Perjanjian-Perikatan-Jual-Beli-PPJB-Sebelum-Membeli-Properti>

### **WAWANCARA**

Wawancara dengan Refo Ardi Angkasa, Konsumen Apartemen Malioboro City, melalui media elektronik, 28 Juni 2020.



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151  
T. (0274) 379178  
F. (0274) 377043  
E. fh@uii.ac.id  
W. fh.uii.ac.id

## SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 277/Perpus/20/H/VI/2020

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Ngatini, A.Md.**  
 NIK : **931002119**  
 Jabatan : **Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Fania Athaya Salsabila  
 No Mahasiswa : 16410165  
 Fakultas/Prodi : Hukum  
 Judul karya ilmiah : **TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP  
 KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
 JUAL BELI APARTEMEN**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **18.%**  
 Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 9 Oktober 2020 M  
 22 Shafar 1442 H

a.n. Dekan  
 u.b. Ka. Divisi Perpustakaan



Ngatini, A.Md.

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG <sup>13</sup> TERHADAP KONSUMEN AKIBAT  
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN (Studi kasus:  
Jual Beli Apartemen Malioboro City)**

**SKRIPSI**



Oleh:

**FANIA ATHAYA SALSABILA**

No. Mahasiswa: 1641016

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2020**

## TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN

### ORIGINALITY REPORT

<b>18%</b>	<b>18%</b>	<b>2%</b>	<b>7%</b>
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<b>fh.unsoed.ac.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>2</b>	<b>lib.ui.ac.id</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>3</b>	<b>id.123dok.com</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>4</b>	<b>fidageulis.blogspot.com</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>dspace.uii.ac.id</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>journal.uniku.ac.id</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>issuu.com</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>id.scribd.com</b> Internet Source	<b>1%</b>



9	<a href="http://eprints.walisongo.ac.id">eprints.walisongo.ac.id</a> Internet Source	1%
10	<a href="http://repository.unpas.ac.id">repository.unpas.ac.id</a> Internet Source	1%
11	<a href="http://digilib.ulm.ac.id">digilib.ulm.ac.id</a> Internet Source	1%
12	<a href="http://asdarmunandar.blogspot.com">asdarmunandar.blogspot.com</a> Internet Source	1%
13	<a href="http://hukum.studentjournal.ub.ac.id">hukum.studentjournal.ub.ac.id</a> Internet Source	1%
14	<a href="http://repository.uinjkt.ac.id">repository.uinjkt.ac.id</a> Internet Source	1%
15	Submitted to Universitas Ibn Khaldun Student Paper	1%
16	<a href="http://ejournal2.undip.ac.id">ejournal2.undip.ac.id</a> Internet Source	1%
17	<a href="http://e-journal.president.ac.id">e-journal.president.ac.id</a> Internet Source	1%
18	<a href="http://repository.radenintan.ac.id">repository.radenintan.ac.id</a> Internet Source	1%
19	<a href="http://digilib.unila.ac.id">digilib.unila.ac.id</a> Internet Source	1%
20	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	1%

1%

---

Exclude quotes Off  
Exclude bibliography Off

Exclude matches < 1%