

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apartemen Paragon Square Akibat Wanprestasi

*Marissa Kusumawati¹, M. Zamroni², Ahmad Heru Romadhon³

^{1,2,3}Universitas Maarif Hasyim Latif, Jl. Raya Ngelom Megare No.30, Sidoarjo, Jawa Timur, Indonesia

*marissa_kusumawati@student.umaha.ac.id

ABSTRACT

Apartments are included in the Commercial Apartment category as regulated in Article 1 number 10 of Law Number 20 of 2011 concerning Apartments (UURS), which are organized for commercial purposes to gain profit. In practice, developers as business actors often conduct promotions by offering various facilities and advantages of apartment units to consumers. However, it is not uncommon for the promised facilities to be not fulfilled, or the units are not handed over on time as stated in the Sales and Purchase Agreement (PPJB), resulting in default. This study aims to analyze the forms of default committed by developers in the delivery of apartment units and examine the form of legal protection for consumers who are harmed. The research method used is normative juridical with a statutory approach and literature study. The results of the study indicate that defaults committed by developers cause material losses and legal uncertainty for consumers, and place consumers in a weaker legal position in sales and purchase transactions. Legal protection for consumers should be sought through fair and balanced agreements, but in reality the PPJB has not provided adequate legal certainty. In the event of a default, consumers have the right to demand compensation as regulated in Articles 1238, 1243, and 1249 of the Civil Code, and can seek dispute resolution as regulated in Article 105 of the UURS through litigation in court.

Apartemen termasuk dalam kategori Rumah Susun Komersil sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS), yang diselenggarakan untuk tujuan komersial guna memperoleh keuntungan. Dalam praktiknya, pengembang sebagai pelaku usaha sering kali melakukan promosi dengan menawarkan berbagai fasilitas dan keunggulan unit apartemen kepada konsumen. Namun, tidak jarang fasilitas yang dijanjikan tidak dipenuhi, atau unit tidak diserahkan tepat waktu sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga menimbulkan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang dalam penyerahan unit apartemen serta mengkaji bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi yang dilakukan pengembang menyebabkan kerugian materiil dan ketidakpastian hukum bagi konsumen, serta menempatkan konsumen pada posisi hukum yang lebih lemah dalam transaksi jual beli. Perlindungan hukum terhadap konsumen seharusnya diupayakan melalui perjanjian yang adil dan berimbang, namun dalam kenyataannya PPJB belum memberikan kepastian hukum yang memadai.

Dalam hal terjadi wanprestasi, konsumen memiliki hak untuk menuntut ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238, 1243, dan 1249 KUHPdata, serta dapat menempuh penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 105 UURS melalui jalur litigasi di pengadilan.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Konsumen Apartemen.*

A. PENDAHULUAN

Keberadaan tanah bagi kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan, menjadi satu kebutuhan dasar manusia yang terus meningkat setiap tahunnya adalah pembangunan tempat tinggal atau pemukiman untuk ditempati (Setiawan, 2019). Dengan keterbatasan lahan, para pengembang mencari berbagai solusi untuk mengatasinya (Ramelan, 2015). Salah satu solusi yang digunakan adalah pembangunan perumahan vertikal. Selain itu, praktik jual beli apartemen yang masih dalam tahap pembangunan atau perencanaan juga diakomodasikan melalui dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, PPJB bukan merupakan jual beli yang bersifat riil dan tunai, melainkan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah bangunan selesai, bersertifikat, dan layak huni (Khairunyah et al., 2021).

Pembangunan apartemen atau bisa disebut juga rumah susun mempunyai tujuan untuk upaya memenuhi kebutuhan peningkatan daya guna dan kegunaan tanah pada kawasan yang padat penduduk dan luas namun memiliki keterbatasan lahan. Hasil dari pembangunan ini diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan dan efektifitas masyarakat yang akan menghuni tempat tersebut. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 1 Ayat 1 tentang Rumah Susun, merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu area lingkungan, dengan susunan yang berfungsi secara horizontal maupun vertikal. Gedung tersebut terdiri atas satuan-satuan yang dapat dimiliki serta dipergunakan secara terpisah, utamanya sebagai tempat tinggal, dengan dilengkapi bagian bersama, sarana bersama, serta tanah bersama, yang seluruhnya dikenal dengan sebutan Satuan Rumah Susun (UU No.1, 2011). Setiap unit apartemen wajib memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai dasar hukum kepemilikan properti, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Fenomena wanprestasi pengembang dalam penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas apartemen semakin sering terjadi dan menjadi perhatian masyarakat, terutama terkait dengan pembebanan biaya tambahan yang tidak transparan serta keterlambatan proses administrasi. Biaya merupakan segala bentuk pengeluaran atau pengongkosan yang nyata dan telah dikeluarkan oleh salah satu pihak (Adriarga et al., 2025). Pihak disini yaitu penghuni apartemen tersebut. Banyak pengembang yang menunda penyerahan SHM kepada pembeli meskipun seluruh kewajiban pembayaran telah dipenuhi, bahkan tidak jarang pengembang secara sepihak menetapkan biaya

tambahan yang memberatkan konsumen dalam proses pengurusan Sertifikat dan Akta Jual Beli (AJB). Keterlambatan administrasi ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli, tetapi juga berpotensi merugikan secara finansial dan menghambat hak kepemilikan yang sah atas unit apartemen.

Berbagai penelitian telah membahas mengenai tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen, sebab tanggung jawab pengembang dalam menjual apartemen kepada konsumen pada umumnya timbul sejak pengembang membangun apartemen tersebut (Salsabila, 2020). Tanggung jawab Pengembang juga mulai timbul saat dibuatnya PPJB. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun ketika Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun belum diterbitkan, sehingga hak kepemilikan atas tanah belum berpindah meskipun pembeli dan pengembang telah menandatangani perjanjian tersebut (Saputra, 2020). Kembali lagi, sebagian besar kajian juga masih memfokuskan di keterlambatan penyerahan unit fisik sebagai bentuk wanprestasi secara umum.

Perjanjian yang telah disepakati wajib dilaksanakan oleh para pihak yang terlibat di dalamnya. Ketentuan ini sejalan dengan asas *pacta sunt servanda*, yakni prinsip bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun, dalam pelaksanaannya, sering kali terdapat pihak yang tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya, yang kemudian menimbulkan kondisi ingkar janji atau wanprestasi (*breach of contract*). Pembelian unit apartemen yang dilakukan sebelum pembangunan rampung menjadi salah satu bentuk transaksi yang cukup berisiko bagi calon pembeli. Selain berpotensi melanggar ketentuan hukum yang berlaku, kondisi ini juga membuka kemungkinan bagi pengembang untuk tidak merealisasikan pembangunan sebagaimana dijanjikan, sehingga diperlukan adanya perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen.

Dalam teori wanprestasi dan teori perlindungan konsumen menjadi landasan utama untuk menganalisis permasalahan yang terjadi dalam keterlambatan penyerahan unit apartemen oleh pengembang apartemen. Teori wanprestasi menjelaskan bahwa setiap pihak dalam perjanjian memiliki kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan isi kontrak, dan apabila salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya tepat waktu atau sesuai kesepakatan, maka terjadi wanprestasi yang dapat menimbulkan hak bagi pihak lain untuk menuntut pemenuhan kewajiban, pembatalan perjanjian atau ganti rugi. Jika ada kegagalan untuk memenuhi tanggung jawab tepat waktu juga dianggap sebagai bentuk wanprestasi (Hakim et al., 2024). Kemudian, teori perlindungan konsumen disini menekankan pentingnya memberikan jaminan keamanan, kepastian hukum dan keadilan bagi konsumen dalam transaksi jual beli, terutama dalam konteks properti seperti apartemen yang melibatkan kepentingan finansial dan hak milik jangka panjang dan Perlindungan konsumen merupakan isu yang sangat penting dan mendasar dalam

rangkaian pembangunan nasional suatu negara, tak terkecuali di Indonesia (Oktavia, 2020). Dengan mengintegrasikan kedua teori ini, penelitian bertujuan untuk mengkaji bagaimana wanprestasi pengembang dalam penyerahan unit apartemen berdampak pada hak-hak penghuni serta sejauh mana perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam menghadapi praktik wanprestasi tersebut.

Perlindungan hukum bagi konsumen diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain: Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS), Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUKPKPU), serta Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker). Selain itu, perlindungan juga diatur dalam sejumlah peraturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri. Secara filosofis, keseluruhan regulasi tersebut dirancang untuk menjamin perlindungan hak dan kepastian hukum bagi konsumen, khususnya dalam pembelian unit apartemen. Di mana pengembang diduga melakukan wanprestasi dengan menetapkan aturan sepihak dan membebankan biaya-biaya tidak wajar dalam proses Akta Jual Beli (AJB) dan pengurusan sertifikat. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian materiil bagi pembeli, sehingga perlindungan hukum bagi konsumen menjadi sangat penting untuk dikaji lebih mendalam, serta memberikan rekomendasi solusi hukum yang dapat memperkuat perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli apartemen.

B. METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menelaah dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen, khususnya dalam konteks wanprestasi pengembang apartemen sebagai pelaku usaha. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual, yang bertujuan untuk memahami dan mengkaji konsep-konsep hukum yang melandasi hubungan hukum antara pengembang dan konsumen, termasuk asas-asas hukum perjanjian, asas kepastian hukum, serta prinsip tanggung jawab pelaku usaha. Kajian dilakukan terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS), serta regulasi terkait lainnya.

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*). Data tersebut terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal ilmiah, artikel, dan pendapat para ahli), serta bahan hukum tersier (kamus hukum dan ensiklopedia hukum). Teknik pengumpulan data dilakukan

melalui penelusuran literatur dan dokumen yang relevan dengan topik penelitian. Seluruh data dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan cara mengolah dan menafsirkan data secara sistematis untuk menghasilkan argumentasi hukum yang logis dan mendalam. Hasil analisis kemudian digunakan untuk merumuskan kesimpulan mengenai bentuk wanprestasi pengembang apartemen dan perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh konsumen dalam konteks perjanjian jual beli satuan rumah susun.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Paragon Square Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Yang Dilakukan Oleh Pelaku Usaha

Hak dan tanggung jawab yang dikenal sebagai kinerja melekat dalam setiap perjanjian. Apabila tujuan perjanjian tidak tercapai, maka situasi tersebut disebut sebagai default atau wanprestasi. Jika salah satu pihak dalam suatu perjanjian dengan sengaja atau karena kelalaiannya tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati, maka pihak tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Sebaliknya, jika salah satu pihak tidak melaksanakan haknya sebagaimana yang telah dituangkan dalam perjanjian, pihak lain juga dapat dikategorikan mengalami wanprestasi. Pihak yang melakukan pelanggaran terhadap perjanjian wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan sebagai akibat dari pelanggaran tersebut. Kegagalan untuk memenuhi tanggung jawab tepat waktu juga dianggap sebagai bentuk wanprestasi (Hakim et al., 2024). Menurut Subekti dalam bukunya Hukum Kontrak, kelalaian debitur dapat terjadi dalam empat bentuk, yaitu tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan, tidak melaksanakan janji sesuai dengan yang diperjanjikan, melaksanakan janji tetapi terlambat melakukannya, dan melakukan sesuatu yang bertentangan dengan perjanjian atau melanggar larangan yang tercantum dalam perjanjian. Berdasarkan pendapat tersebut, pengembang yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar iuran pengelolaan (*service charge*), iuran dana cadangan (*sinking fund*), tagihan listrik, biaya pengelolaan lainnya, serta denda keterlambatan, dapat dianggap telah melakukan wanprestasi atau cedera janji terhadap pemilik dan penghuni apartemen.

Debitur yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi hukum tertentu sesuai ketentuan dalam KUH Perdata, yaitu: a) Pasal 1234 KUHPerdata mengatur bahwa debitur wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan kepada kreditur akibat wanprestasi. b) Pasal 1266 KUHPerdata memberikan hak kepada kreditur untuk mengakhiri suatu perjanjian atau menuntut pembatalannya apabila perjanjian tersebut bersifat timbal balik. c) Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata menyatakan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi, risiko atas sesuatu yang telah disepakati untuk diserahkan berpindah kepada pihak kreditur. d) Pasal 1267 KUHPerdata menyebutkan bahwa

debitur wajib menyelesaikan kewajibannya selama masih memungkinkan atau membatalkan perjanjian dengan memberikan ganti rugi kepada kreditur. Jika kasus tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri dan debitur terbukti bersalah, maka debitur juga diwajibkan untuk membayar biaya perkara (Milaniawati & Sari, 2022). Dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa, “Barangsiapa melakukan kesalahan yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, wajib mengganti kerugian tersebut.” Dalam hubungan perjanjian, timbul suatu hubungan hukum yang mengikat, di mana salah satu pihak berhak meminta pelaksanaan kewajiban dari pihak lain, dan pihak tersebut wajib mematuhi (Sinaga, 2019).

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana satu pihak memberikan janji kepada pihak lain, atau kedua belah pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal tertentu. Para ahli membagi elemen-elemen dalam perjanjian jual beli menjadi tiga kategori utama, yaitu Unsur *essensialia*, Unsur *naturalia*, dan Unsur *accidentalia* (Satrio, 1992). Unsur *essensialia* merupakan elemen yang harus ada dalam suatu perjanjian, karena keberadaannya sangat krusial sehingga tanpa unsur ini, perjanjian tidak dapat dianggap sah atau terbentuk. Menurut Mariam Daruz Badruzaman, unsur *essensialia* adalah karakteristik yang menjadi syarat mutlak dalam sebuah perjanjian dan berperan menentukan terbentuknya perjanjian tersebut (*constructive ordeel*). Unsur perjanjian melibatkan dua pihak yang saling bersepakat, di mana kedua pihak harus memahami dengan jelas hak dan kewajiban masing-masing yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian, setiap pihak memiliki hak dan tanggung jawab yang telah disetujui bersama. Kesepakatan yang telah dicapai ini wajib dilaksanakan secara optimal agar tujuan perjanjian dapat tercapai sesuai harapan kedua belah pihak.

Wanprestasi terjadi juga dapat disebabkan oleh beberapa faktor utama. Pertama adalah keadaan memaksa (*force majeure*), seperti bencana alam atau peristiwa di luar kendali yang menghalangi pelaksanaan kewajiban, sehingga pihak yang bersangkutan tidak dapat dianggap bersalah (Satrio, 1992). Kedua, kelalaian dari salah satu pihak, baik karena kesalahan maupun ketidakhati-hatian, yang menyebabkan kewajiban tidak terpenuhi sebagaimana mestinya. Ketiga, adanya pelanggaran yang dilakukan secara sengaja oleh salah satu pihak, yang bertentangan dengan isi perjanjian dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, wanprestasi merupakan bentuk kegagalan dalam memenuhi kewajiban kontraktual yang dapat timbul baik dari faktor eksternal maupun kesalahan atau itikad tidak baik dari salah satu pihak. Bentuk Wanprestasi yang paling mencolok dalam kasus ini adalah saat pengembang yang menetapkan aturan secara sepihak terkait penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tanpa terlebih dahulu melakukan musyawarah atau kesepakatan bersama diawal perjanjian dengan para pemilik apartemen. Hal ini sebelumnya belum tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah diatur bahwa setiap hal yang belum disepakati harus dibahas dan disetujui bersama sebelum dituangkan dalam perjanjian tambahan. Namun, dalam kasus ini

pengembang tanpa pemberitahuan apapun langsung mengirimkan surat undangan AJB dengan ketentuan yang dibuat sendiri tanpa persetujuan dari para pembeli, sehingga melanggar ketentuan dalam PPJB dan prinsip musyawarah yang menjadi landasar perjanjian. Pengembang sudah seharusnya bertanggungjawab atas wanprestasi terhadap proses penyelesaian masalah ini berdasarkan PPJB yaitu tanggung jawab yang didasarkan karena kesalahan (*Liabelity based on fault*) tidak melaksanakan kewajibannya (Prasetiawan, 2021).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu instrumen hukum yang lazim digunakan dalam transaksi jual beli properti di Indonesia, termasuk dalam pembelian unit apartemen. PPJB berfungsi sebagai bentuk kesepakatan awal antara penjual dan pembeli sebelum transaksi jual beli secara resmi dilakukan di hadapan notaris (Miru & Yodo, 2004). Tujuan utama dari perjanjian ini adalah untuk memastikan bahwa kedua pihak memiliki komitmen terhadap hak dan kewajiban yang telah disepakati. Namun, dalam praktiknya, pelanggaran terhadap isi perjanjian tersebut tidak jarang menimbulkan konflik hukum, yang dikenal sebagai wanprestasi. Wanprestasi adalah kondisi ketika salah satu pihak, khususnya debitur, gagal memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian, baik karena unsur kesengajaan, kelalaian, maupun karena adanya keadaan kahar (*force majeure*) (Jaya, 2017). Dalam konteks PPJB apartemen, bentuk wanprestasi dapat berupa keterlambatan serah terima unit, spesifikasi bangunan yang tidak sesuai janji, atau kegagalan konsumen dalam melakukan pembayaran. Perselisihan yang timbul akibat wanprestasi umumnya diselesaikan melalui jalur litigasi atau pengadilan (Miru, 2007).

Salah satu prinsip fundamental yang wajib dijadikan pedoman oleh hakim dalam menyelesaikan suatu sengketa adalah asas keadilan. Keadilan tidak semata-mata dimaknai sebagai pemberian hak kepada pihak yang berhak, namun juga mencakup pertimbangan terhadap berbagai faktor yang dapat memengaruhi tercapainya keadilan substansial bagi semua pihak yang terlibat. Dalam perkara wanprestasi terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen, penerapan asas keadilan harus mencerminkan keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak, memperhatikan kondisi faktual yang terjadi, serta mempertimbangkan dampak putusan hukum terhadap kedua belah pihak yang bersengketa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), penyerahan apartemen sebagai benda tidak bergerak harus dilakukan melalui pengumuman sebagaimana diatur dalam Pasal 620 KUHPerdato, termasuk pencatatan dalam register resmi. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), proses pendaftaran dan pengalihan hak milik atas tanah beserta sertifikat Satuan Rumah Susun wajib mengikuti ketentuan pelaksanaan serta merujuk pada Pasal 19 UUPA. Selanjutnya, sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun melalui mekanisme seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau bentuk pemindahan hak lainnya—kecuali melalui lelang—hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Wanprestasi, atau ingkar janji, adalah kondisi di mana seseorang gagal atau lalai untuk memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam suatu perjanjian antara kreditur dan debitur. Ketidakpatuhan terhadap perjanjian ini dapat terjadi baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian. Dalam praktiknya, pihak yang dianggap melakukan wanprestasi harus terlebih dahulu diberikan peringatan resmi atau teguran yang dikenal dengan istilah "somasi." Somasi merupakan bagian penting dalam proses wanprestasi dan diatur dalam Pasal 1238 serta Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam konteks hukum perdata, gugatan biasanya muncul karena salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian, seperti tidak melakukan suatu tindakan yang dijanjikan, tidak menyerahkan sesuatu, atau melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian. Sementara itu, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang tentang Rumah Susun, rumah susun didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu kawasan, terbagi dalam unit-unit secara horizontal dan vertikal, serta dimiliki dan dihuni secara terpisah, dilengkapi dengan bagian, benda, dan tanah bersama untuk mendukung fungsi hunian.

Perjanjian jual beli unit apartemen dapat dilakukan meskipun bangunan belum selesai dibangun, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Ketentuan tersebut, khususnya dalam Pasal 3 ayat (2), memungkinkan pengembang atau pemilik bangunan untuk mulai memasarkan rumah susun sebelum proses pembangunan dimulai. Umumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) disusun sebagai bentuk kesepakatan awal antara pembeli dan pengembang agar transaksi jual beli dapat dilaksanakan di kemudian hari. PPJB merupakan bagian dari proses awal dalam pemasaran properti, yang dituangkan dalam bentuk perjanjian sebelum dibuatkan akta jual beli (AJB). Berdasarkan ketentuan Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa semua perjanjian, baik yang memiliki nama khusus maupun tidak, tetap tunduk pada aturan umum dalam buku tersebut, maka PPJB pun tunduk pada asas-asas perjanjian umum. PPJB wajib dibuat di hadapan notaris dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, serta memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, dalam perjanjian tersebut juga dimuat klausul mengenai pelaksanaan AJB yang akan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah seluruh syarat jual beli terpenuhi.

Surat somasi adalah bentuk peringatan resmi yang ditujukan kepada pihak yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam suatu perjanjian, khususnya apabila waktu pemenuhan prestasi tidak ditentukan secara jelas dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), seorang debitur dianggap lalai apabila telah diberikan surat perintah atau akta serupa, atau jika sifat perikatannya memang mengharuskan debitur dianggap lalai setelah melewati jangka waktu yang telah ditetapkan.

Selain itu, Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat atas kegagalan dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, yang merupakan hak dari pihak Penggugat. Tuntutan ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan menjadi kewajiban apabila debitur, meskipun telah diberi peringatan, tetap tidak melaksanakan kewajibannya, atau jika kewajiban tersebut hanya dapat dipenuhi setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan. Selain itu, gugatan juga didasarkan pada Pasal 1267 KUHPerdata, yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan untuk memilih antara memaksa pihak lawan memenuhi perjanjian jika masih memungkinkan, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Dalam gugatan yang diajukan, Penggugat telah menguraikan secara rinci kerugian yang diderita sebagai akibat dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga gugatan tersebut memiliki dasar hukum yang kuat dan jelas (Bhakti, 2019).

Dalam proses penjualan apartemen ini PPJB menjadi hapus karena adanya putusan pailit yang dijatuhkan kepada pengembang dan mengakibatkan para konsumen tidak memiliki perlindungan hukum lagi dan tidak dapat menuntut di hadapan pengadilan, sehingga upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh konsumen adalah dengan mengajukan klaim tagihan kepada tim kurator yang mengurus pemberesan harta pailit milik pengembang (*developer*) Apartemen/ Rumah Susun.

Akibat dari wanprestasi ini, konsumen terpaksa menempuh jalur hukum untuk menuntut haknya, yang menyebabkan beban tambahan berupa biaya, waktu, serta ketidakpastian hasil (Riskawati, 2021). Konsumen memiliki dasar hukum untuk menggugat melalui jalur perdata atau melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagaimana diatur dalam Pasal 45 UUPK. Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan wanprestasi terjadi jika debitur lalai memenuhi prestasi setelah diberi peringatan, dan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata memberi hak bagi konsumen untuk meminta pembatalan perjanjian dan/atau pemenuhan perikatan beserta ganti rugi. Seluruh ketentuan ini tentunya memperkuat posisi hukum konsumen dalam menuntut keadilan atas pelanggaran yang dilakukan pengembang apartemen.

2. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Paragon Square Yang Dilakukan Oleh Pelaku Usaha

Istilah developer berasal dari bahasa Inggris yang berarti pembangun atau pengembang. Dalam konteks hukum Indonesia, menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, developer dikategorikan sebagai perusahaan. Yang dimaksud dengan Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dalam skala besar di suatu wilayah tertentu yang dirancang sebagai satu kesatuan lingkungan pemukiman lengkap dengan sarana dan prasarana serta fasilitas sosial bagi masyarakat penghuni. Sementara itu, menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, developer termasuk dalam kategori pelaku usaha. Dalam Pasal 1 angka 3 UUPK disebutkan bahwa pelaku usaha mencakup setiap individu atau badan usaha, baik yang berdomisili maupun menjalankan usahanya di wilayah hukum Indonesia, secara sendiri-sendiri atau bersama dengan pihak lain berdasarkan suatu perjanjian, yang menjalankan kegiatan usaha dalam berbagai sektor ekonomi (Winarto, 2008).

Sehubungan dengan peran pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha, maka secara otomatis melekat pula hak, kewajiban, serta tanggung jawab yang harus dipenuhi untuk menciptakan iklim usaha yang nyaman serta membangun hubungan yang seimbang antara developer dan konsumen. Oleh karena itu, penting untuk mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas. Ketentuan ini diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam kaitannya dengan tanggung jawab pelaku usaha, terdapat prinsip fundamental yang menjadi landasan penting dalam memberikan perlindungan kepada konsumen. Prinsip ini menjadi pedoman utama dalam menjaga keseimbangan kepentingan antara pengembang dan konsumen dalam praktik bisnis. Adapun prinsip yang dimaksud, yaitu:

Pertama, Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*Liability based on fault*) menyatakan bahwa seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila terdapat unsur kesalahan dalam perbuatannya. Prinsip ini secara umum diterapkan dalam hukum pidana maupun perdata. Dalam konteks Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), prinsip ini diatur secara khusus dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367. Pasal 1365, yang dikenal sebagai pasal mengenai perbuatan melawan hukum, menetapkan bahwa harus terpenuhi empat unsur utama, yaitu: (a) adanya tindakan atau perbuatan, (b) terdapat unsur kesalahan, (c) timbul kerugian yang dialami pihak lain, dan (d) adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan yang salah dan kerugian yang timbul. Unsur kesalahan di sini tidak hanya merujuk pada pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup tindakan yang bertentangan dengan norma kepatutan dan etika sosial dalam masyarakat.

Kedua, Prinsip praduga bertanggung jawab (*presumption of liability*) menyatakan bahwa pihak tergugat secara otomatis dianggap bertanggung jawab hingga ia mampu membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah. Dengan kata lain, beban pembuktian berada pada pihak tergugat. Prinsip ini berangkat dari anggapan bahwa seseorang bersalah sampai ia dapat menunjukkan bukti sebaliknya. Meskipun prinsip ini tampak bertentangan dengan asas umum dalam hukum pidana yakni asas praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*), dalam konteks perlindungan konsumen prinsip ini justru memberikan keuntungan dan perlindungan yang lebih kuat bagi konsumen. Dalam penerapannya, pelaku usaha sebagai tergugat wajib mengajukan bukti untuk menunjukkan bahwa ia tidak melakukan kesalahan sebagaimana yang dituduhkan oleh konsumen.

Dalam hal ini, konsumen tentu tidak memiliki kebebasan mutlak untuk mengajukan gugatan sesuka hati, karena terdapat kemungkinan pelaku usaha mengajukan gugatan balik jika konsumen tidak mampu membuktikan kesalahan pihak tergugat. Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), apabila pengembang (*developer*) melakukan tindakan yang merugikan konsumen—terutama dalam pembangunan properti yang tidak sesuai dengan penawaran atau kesepakatan dalam PPJB—maka tanggung jawab tetap berada pada pihak pengembang. Namun demikian, tanggung jawab tersebut hanya dapat dibebankan apabila konsumen berhasil membuktikan bahwa tindakan atau kelalaian pengembang memang menyebabkan kerugian.

Ketiga, Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*) merupakan kebalikan dari prinsip *presumption of liability*. Dalam prinsip ini, pihak tergugat pada dasarnya diasumsikan tidak bersalah atau tidak bertanggung jawab atas kerugian yang dituduhkan, kecuali apabila pihak penggugat dapat membuktikan adanya kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh tergugat. Artinya, beban pembuktian berada sepenuhnya pada pihak penggugat, yang harus menyajikan bukti-bukti kuat dan relevan untuk menunjukkan bahwa telah terjadi perbuatan yang merugikan serta bahwa perbuatan tersebut dilakukan oleh tergugat. Prinsip ini umum dijumpai dalam sistem hukum perdata klasik, termasuk dalam konteks sengketa kontraktual antara konsumen dan pelaku usaha. Dalam penerapannya, prinsip ini memberikan perlindungan hukum kepada pelaku usaha dari klaim yang tidak berdasar, sekaligus mengharuskan konsumen untuk bertindak cermat dan bertanggung jawab dalam mengajukan gugatan. Di sisi lain, jika dikaitkan dengan upaya perlindungan konsumen, prinsip ini cenderung menempatkan konsumen pada posisi yang kurang menguntungkan, terutama dalam hubungan hukum yang tidak seimbang secara ekonomi dan informasi. Oleh karena itu, dalam hukum perlindungan konsumen modern, prinsip ini sering dikritisi dan diimbangi dengan mekanisme pembuktian terbalik atau asas *strict liability* demi menjaga keadilan dan kesetaraan antara konsumen dan pelaku usaha.

Keempat, prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) adalah konsep yang tidak mensyaratkan adanya unsur kesalahan untuk menetapkan tanggung jawab pelaku usaha. Dalam prinsip ini, pelaku usaha tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami konsumen meskipun tidak terbukti bersalah. Namun demikian, terdapat kondisi-kondisi tertentu yang dapat menjadi pengecualian sehingga pelaku usaha dapat dibebaskan dari tanggung jawab tersebut. Prinsip *strict liability* banyak digunakan dalam kerangka hukum perlindungan konsumen, khususnya dalam menangani kasus-kasus yang melibatkan kerugian akibat produk yang dipasarkan. Tanggung jawab ini dikenal dengan istilah *product liability*, yaitu kewajiban produsen untuk menanggung kerugian yang timbul dari pemakaian produk yang dijualnya, meskipun produsen tidak secara langsung lalai. Tuntutan berdasarkan *product liability* dapat diajukan oleh konsumen dengan tiga dasar utama: pelanggaran terhadap jaminan produk, kelalaian produsen, dan tanggung jawab mutlak atas akibat dari penggunaan produk tersebut. Dengan prinsip ini, konsumen memiliki perlindungan lebih kuat terhadap kerugian yang disebabkan oleh cacat produk atau penyalahgunaan informasi dalam pemasaran.

Terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pengembang tetap memiliki tanggung jawab penuh atas produk yang ditawarkan kepada konsumen, khususnya terkait dengan kesesuaian spesifikasi bangunan yang telah dijanjikan. Namun, tanggung jawab tersebut dapat dikecualikan apabila terjadi situasi *force majeure* atau keadaan kahar, seperti bencana alam (gempa bumi, banjir), konflik bersenjata, kebakaran, dan keadaan luar biasa lainnya yang berada di luar kendali pengembang. Selain itu, jika terdapat kerusakan bangunan yang disebabkan oleh modifikasi, perbaikan, atau perubahan yang dilakukan secara sepihak oleh konsumen, maka tanggung jawab atas kerusakan tersebut sepenuhnya menjadi kewajiban konsumen. Dalam kondisi seperti itu, pengembang tidak berkewajiban untuk melakukan perbaikan karena penyebab kerusakan berada di luar tanggung jawabnya.

Kelima, Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*) menekankan bahwa pelaku usaha tidak diperkenankan menetapkan klausul secara sepihak yang dapat merugikan konsumen, termasuk membatasi besarnya tanggung jawab yang seharusnya dipenuhi. Jika terdapat batasan tanggung jawab, maka hal tersebut harus mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan atas kehendak sepihak pelaku usaha (Shidarta, 2004).

Berdasarkan temuan penelitian di lapangan, diketahui bahwa pengembang (*developer*) umumnya telah menyiapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam bentuk perjanjian standar atau baku. Ciri khas dari perjanjian baku meliputi: (1) seluruh isi perjanjian telah ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memiliki posisi ekonomi lebih dominan, (2) pihak konsumen atau debitur tidak diberikan kesempatan untuk merundingkan isi perjanjian, (3) konsumen menerima perjanjian

karena kebutuhan, bukan karena kesepakatan yang setara, (4) perjanjian disusun dalam bentuk tertulis, dan (5) perjanjian telah disiapkan terlebih dahulu, baik secara massal maupun individual, sebelum diserahkan kepada konsumen untuk ditandatangani (Badrulzaman, 1994).

Dalam praktiknya, konsumen umumnya menerima isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disodorkan oleh pengembang tanpa banyak pilihan. Hal ini terjadi karena konsumen hanya dihadapkan pada dua opsi, yaitu menerima sepenuhnya ketentuan yang telah ditetapkan (*take it*) atau menolak dan tidak melanjutkan proses pembelian (*leave it*). Jika konsumen memilih untuk menerima, maka secara otomatis ia harus siap menanggung seluruh persyaratan, konsekuensi, dan risiko yang melekat pada kepemilikan properti tersebut. Sebaliknya, jika menolak, maka konsumen kehilangan kesempatan untuk memiliki properti yang diinginkan.

Keberadaan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) diharapkan mampu memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi para pembeli apartemen. Pasal 4 UUPK menyebutkan bahwa konsumen memiliki hak atas informasi yang akurat, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa yang ditawarkan. Konsumen juga berhak menerima kompensasi, ganti rugi, atau penggantian jika barang atau jasa yang diberikan tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak layak. Sebaliknya, pelaku usaha, dalam hal ini pengembang, berkewajiban untuk beritikad baik dalam menjalankan usahanya serta memberikan ganti rugi jika produk yang diterima konsumen tidak sesuai. UUPK juga memberikan konsumen hak untuk menuntut ganti rugi melalui pengadilan atau penyelesaian di luar pengadilan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), seperti melalui mediasi, konsiliasi, arbitrase, serta konsultasi dan negosiasi (Rimbawa, 2021).

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan lembaga nonlitigasi yang berperan dalam menyelesaikan perselisihan antara konsumen dan pelaku usaha, dengan mempertimbangkan posisi konsumen yang cenderung lebih lemah. Sebagai forum di luar peradilan, BPSK memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa melalui tiga mekanisme utama, yaitu mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Ketentuan mengenai tugas dan wewenang BPSK ini tercantum dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 06/M-DAG/PER/2017.

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi konsumen yang melakukan pembelian properti dengan sistem pre project selling adalah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Proses umum dalam pembelian unit apartemen biasanya dimulai dari penandatanganan surat pesanan antara pembeli dan pengembang, dilanjutkan dengan pembayaran uang muka (*down payment*) sebesar sekitar 20%. Setelah itu, PPJB ditandatangani. Bila pembangunan telah rampung dan sertifikat kepemilikan telah diterbitkan, maka dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh kedua belah pihak. PPJB memuat hak dan kewajiban masing-masing

pihak, memberikan kepastian hukum, serta dapat dijadikan alat bukti jika terjadi perselisihan (Rahmani & Octarina, 2020). Apabila PPJB dibuat di hadapan notaris, maka pembeli memperoleh keuntungan lebih, antara lain karena dokumen tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, notaris berkewajiban bersikap netral, serta dapat memberikan penjelasan atau edukasi hukum kepada konsumen terkait isi dan implikasi dari PPJB tersebut (Rahmat et al., 2022).

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat unsur, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum untuk membuat perjanjian, objek yang jelas, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan. Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah susun, ketentuannya dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Berdasarkan Pasal 11 regulasi tersebut, PPJB paling tidak harus mencakup informasi mengenai identitas para pihak, rincian objek perjanjian, harga dan mekanisme pembayaran, jaminan dari pihak pengembang, hak dan kewajiban masing-masing pihak, waktu penyerahan bangunan, ketentuan pemeliharaan dan penggunaan bangunan, ketentuan pengalihan hak, pembatalan serta berakhirnya perjanjian, dan mekanisme penyelesaian perselisihan.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pihak penjual dapat dianggap melakukan wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajibannya, seperti gagal menyerahkan unit yang telah diperjualbelikan sesuai dengan waktu yang disepakati (Arisaputra & Gultom, 2022). Klausul dalam PPJB harus merujuk pada ketentuan dalam Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (SK Menpera) No. 11/KPTS/1994 mengenai Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun. SK tersebut diterbitkan oleh pemerintah sebagai upaya untuk menjamin prinsip keadilan antara pembeli dan pengembang. Oleh karena itu, pembeli disarankan untuk meninjau dan membandingkan isi klausul PPJB dari pengembang dengan ketentuan dalam SK Menpera sebelum menandatangani perjanjian (Kallo, 2009). Terlebih lagi, pembeli perlu memahami terlebih dahulu konsep penjualan dengan sistem pre-project selling agar menyadari hak dan kewajibannya. PPJB sendiri bersifat preventif karena memuat ketentuan mengenai hak, kewajiban, sanksi, dan denda bagi pihak yang melanggar perjanjian (Saraswita, 2019).

Apabila pihak pengembang tidak melaksanakan kewajibannya, seperti tidak membangun unit apartemen sebagaimana yang dijanjikan, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi atau pelanggaran kontrak. Menurut Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pelanggaran terhadap kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan dalam perjanjian mengharuskan pihak yang bersalah untuk memberikan ganti rugi, termasuk biaya, kerugian, dan bunga. Adapun bentuk perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh

konsumen dalam menghadapi wanprestasi pengembang telah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun (UURS), termasuk mekanisme penyelesaian sengketa sebagaimana tercantum dalam Pasal 105 UURS, yang berbunyi:

1. Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Tindakan pelaku usaha yang melanggar ketentuan dalam Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun (UURS) dapat dikenakan sanksi administratif. Hal ini menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap Pasal 43 ayat (2) huruf d UURS memiliki konsekuensi hukum dalam bentuk sanksi administratif. Selain itu, UURS juga mengatur kemungkinan dijatuhkannya sanksi pidana sebagaimana tercantum dalam Pasal 110. Pasal ini menyebutkan bahwa pengembang yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan yang ditawarkan kepada konsumen atau yang dibuat sebelum memenuhi syarat kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2), dapat dikenai hukuman pidana. Berdasarkan Pasal 98 UURS, pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB sebelum persyaratan tertentu dipenuhi, dan apabila larangan ini dilanggar, maka pelaku dapat dijatuhi pidana penjara maksimal empat tahun atau dikenai denda hingga Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah). Pasal 98 UURS Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

1. Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
2. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud maka selain pidana penjara dan denda, dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin usaha atau pencabutan status badan hukum. Sedangkan untuk penyelesaian sengketa konsumen dalam UUPK diselesaikan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menurut Pasal 1 angka 11 UUPK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Dasar bagi pembeli mengajukan permohonan pailit terhadap harta debitur adalah ketentuan Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak

bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Pembeli sebagai kreditur secara bersama-sama dengan pembeli-pembeli lainnya berkedudukan sebagai orang yang mempunyai piutang karena perjanjian dan dapat ditagih di muka pengadilan.

Salah satu syarat pengajuan pailit adalah ketika pengembang memiliki sedikitnya dua kreditur dan gagal melunasi minimal satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Namun, sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUKPKPU), maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dianggap batal demi hukum setelah putusan pailit dijatuhkan. Dalam kondisi ini, pengembang kehilangan hak untuk menguasai dan mengelola harta kekayaannya, yang sepenuhnya dialihkan kepada kurator. Pembeli dalam posisi ini hanya dapat mendaftarkan diri sebagai kreditur konkuren kepada curator (Fuady, 2017). Perlindungan hukum terhadap kreditur konkuren mengacu pada prinsip dasar dalam hukum kepailitan, yaitu asas *pari passu prorata parte*, yang berarti bahwa pelunasan utang kepada para kreditur dilakukan secara seimbang dan proporsional sesuai besarnya piutang masing-masing. Dalam hal ini, pembeli sebagai kreditur konkuren tidak memiliki hak istimewa untuk didahulukan pembayarannya dibandingkan dengan kreditur separatis maupun preferen. Kreditur konkuren hanya akan menerima pelunasan setelah seluruh kewajiban kepada kreditur yang didahulukan diselesaikan, dan itu pun hanya jika masih terdapat sisa dari aset harta pailit pengembang (Prasetyo, 2018).

D. SIMPULAN

Peraturan perundang-undangan yang ada belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan optimal bagi konsumen, terutama dalam kasus wanprestasi pengembang apartemen seperti keterlambatan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan biaya tambahan yang tidak transparan. Berdasarkan Pasal 1238, 1243, 1247, dan 1249 KUHPerdara serta Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Konsumen dapat menempuh jalur hukum melalui pengadilan atau menggunakan mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dengan metode konsiliasi, mediasi, atau arbitrase. Pemerintah juga perlu memperketat pengawasan terhadap praktik pengembang dan mendorong transparansi untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak konsumen.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Adriarga, N. A. B., Sudiro, A. A., & Safik, A. (2025). Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt. G/2021/PN. Jkt. Utr. *Binamulia Hukum*, 14(1), 19–31. <https://doi.org/10.37893/jbh.v14i1.973>
- Arisaputra, A., & Gultom, E. R. (2022). Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II). *Jurnal Pendidikan Dan Konseling (JPDK)*, 4(6), 11643–50. <https://doi.org/10.31004/jpdk.v4i6.10307>
- Badruzaman, M. D. (1994). *Aneka Hukum Bisnis, Alumni. Bandung, Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bhakti.
- Bhakti, R. T. A. (2019). Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 7(1), 228–47. <https://doi.org/10.33884/jck.v7i1.1196>
- Fuady, M. (2017). *Hukum Pailit Dalam Teori Dan Praktek (VI)*. Jakarta: PT Citra Aditya Bhakti.
- Hakim, F. L., Sulistiyono, A., & Suwadi, P. (2024). Consumer Dispute Resolution Body Authority: An Examination of The Components of Default In Consumer Disputes. In Proceedings of the International Conference on Law, Economic & Good Governance (IC-LAW 2023). *Springer Nature*, 827(2), 96–100. https://doi.org/10.2991/978-2-38476-218-7_15
- Jaya, W. J. (2017). Wanprestasi Pengusaha Toko Mitra Makmur Kakap Dalam Perjanjian Jual Beli Rokok Pada Pengusaha Ud. Langgeng Jaya Di Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya. *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan. Jurnal Mahasiswa SI Fakultas Hukum*, 5(3). <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/21611>
- Kallo, E. (2009). *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen Dan Rusunami)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Khairunsyah, E., Purba, H., Sunarmi, S., & Sembiring, R. (2021). A Legal Position Of Buying Binding Agreement Which Payment Is Made In Stages Which Has Been Canceled By The Supreme Court (Study Of Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015). *Visi Sosial Humaniora*, 2(2), 256–268. <https://doi.org/10.51622/vsh.v2i2.420>
- Milaniawati, W., & Sari, E. K. (2022). Tanggung Jawab Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni (P3srs) Terhadap Peningkatan Kualitas Bangunan Apartemen Sejahtera Surabaya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Studi Kasus Putusan Nomor 586/Pdt. G/2019/Pn. Sby). *Metrik Serial Teknologi Dan Sains*, 3(1), 21–26. <https://doi.org/10.51616/teks.v3i1.274>
- Miru, A. (2007). *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Miru, A., & Yodo, S. (2004). *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Oktavia, J. W. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli Apartemen Belum Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan. *Al Yasini: Jurnal*

- Keislaman, Sosial, Hukum Dan Pendidikan*, 5(2), 507–20.
<https://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/alyasini/article/view/3991>
- Prasetyawan, D. G. (2021). Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan. *Lex Administratum*, 9(1), 50–59.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/32348>
- Prasetyo, E. (2018). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/Pdt. Sus Pemb.*
- Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 10(1), 36–46. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i1.895>
- Rahmat, P. B., Widhiyanti, H. N., & Anggraini, E. (2022). Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris. *Jurnal Suara Hukum*, 4(2), 379–407. <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n2.p379-407>
- Ramelan, E. (2015). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Rimbawa, I. M. A. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Vyavahara Duta*, 16(2), 137–48.
<https://doi.org/10.25078/vyavaharaduta.v16i2.1920>
- Riskawati, S. (2021). Rasio Decidendi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 Dan Perubahan Konstruksi Norma Eksekusi Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Indonesia. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(1), 33–48. <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.613>
- Salsabila, F. A. (2020). *Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi Kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)*.
- Saputra, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan. *Arena Hukum*, 13(1), 117–34.
<https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.7>
- Saraswita, D. A. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre Project Selling. *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*, 5(2), 223–29.
<https://doi.org/10.29062/jmh.v5i2.89>
- Satrio, J. (1992). *Perjanjian Pada Umumnya*. Bandung: CV Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, A. (2019). *Hukum pertanahan:(pengaturan, problematika dan reformasi agraria)*. LaksBang Justitia.
- Shidarta, S. (2004). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Grasindo.
- Sinaga, N. A. (2019). Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1), 1–20.

<https://doi.org/10.35968/jh.v10i1.400>

UU No.1. (2011). *Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.*

Winarto, A. A. (2008). *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan Di Kabupaten Pati (Doctoral Dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).*