

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
PEMBELI SATUAN UNIT APARTEMEN THE SPRING
RESIDENCE APARTMENTS SECARA PRE PROJECT
SELLING**

SKRIPSI

**Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

FIRLY RENANDA

B10018458

Pembimbing:

Nelli Herlina, S.H., M.H

Sasmiar, S.H., M.H

JAMBI

2022

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi ini adalah karya tulisan saya sendiri dan belum pernah diajukan baik di Perguruan Tinggi maupun Universitas lainnya di Indonesia
2. Skripsi ini murni karya saya sendiri tanpa bantuan manapun kecuali arahan dan bimbingan dari dosen pembimbing skripsi
3. Dalam penulisan skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang tidak ditulis
4. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh tanpa ada tekanan dari manapun, jika didalam penulisan skripsi ini terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan saya, maka saya bersedia menerima sanksi dalam bentuk apapun, sesuai dengan peraturan yang berlaku di perguruan tinggi ini

Jambi, 23 September 2022
Yang membuat pernyataan:



Firly Renanda
NIM: B10018458

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Satuan Unit Apartemen

The Spring Residences Apartmens Secara Pre Project Selling

Oleh: FIRLY RENANDA (B10018458)

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum bagi pihak konsumen dan mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences dalam perjanjian jual beli yang dilakukan dengan pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana di kota Tangerang Selatan Banten, dimana pihak pengembang melakukan tindakan wanprestasi akibat keterlambatan serah terima unit apartemen. Metode dalam penelitian ini digunakan tipe penelitian yuridis empiris, pengumpulan data adalah wawancara. Hasil penelitian yang diperoleh adalah perlindungan hukum bagi pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences pada dasarnya telah terkandung dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen sebagai bentuk perlindungan dalam memenuhi hak bagi pihak konsumen, yang kemudian juga terkandung dalam dokumen perjanjian yang disepakati oleh para pihak yaitu dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), dimana dalam PPJB tersebut pihak PT.Kembang Sari Buana telah memeberikan ketentuan akan segala jaminan atas pemenuhan seluruh hak maupun kewajiban terutama langkah yang dapat ditempuh sebagai upaya hukum bagi pihak konsumen untuk meminta segala hak-hak yang seharusnya didapatkan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Apartemen, Wanprestasi

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

PERSETUJUAN SKRIPSI

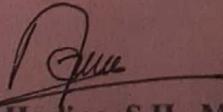
Proposal Skripsi ini diajukan oleh

Nama : **FIRLY REANND**A
Nomor Mahasiswa : **B10018458**
Program Kekhususan : **Hukum Perdata**
Judul Proposal Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
PEMBELI SATUAN UNIT APARTEMEN THE SPRING
RESIDENCE APARTMENTS SECARA PRE -PROJECT
SELLING**

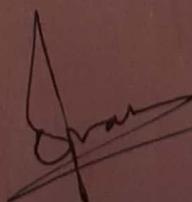
**Telah Disetujui Oleh Pembimbing Pada Tanggal Seperti Tertera Di Bawah
Ini Untuk Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jambi**

Jambi, 23 September 2022

Pembimbing I


Nelli Herlina, S.H., M.H
Nip.196304261989022001

Pembimbing II


Sasmiar, S.H., M.H
Nip. 196605311991032002

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

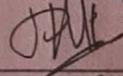
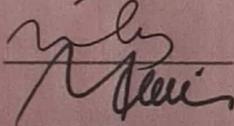
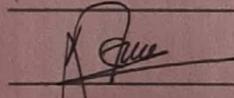
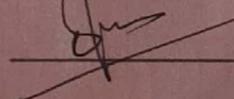
PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : **FIRLY RENANDA**
Nomor Mahasiswa : **B10018458**
Program Kekhususan : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
PEMBELI SATUAN UNIT APARTEMEN THE SPRING
RESIDENCES APARTMENTS SECARA PRE PROJECT
SELLING**

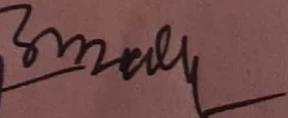
Skripsi ini telah disidangkan dihadapan Tim Penguji Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Jambi, Pada Tanggal 17 Oktober 2022 Dan
Dinyatakan Lulus

TIM PENGUJI

Nama	Jabatan	Tanda Tangan
1. Pahlefi, S.H., M.KN.	Ketua penguji	
2. Lili Naili Hidayah, S.H., M.HUM.	Sekretaris	
3. DR. Muskibah, S.H., M.HUM.	Penguji Utama	
4. Nelli Herlina, S.H., M.H	Anggota	
5. Sasmiar, S.H., M.H	Anggota	

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jambi




Dr. H. Usman, S.H., M.H.
NIP. 06405031990031004

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala. Alhamdulillah atas berkat dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PEMBELI SATUAN UNIT APARTEMEN THE SPRING RESIDENCES APARTMENTS SECARA PRE PROJECT SELLING”**. Tujuan dari penulisan ini adalah memenuhi persyaratan akhir akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Hukum Universitas Jambi.

Sebelumnya penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kesalahan yang tidak penulis sengaja dan penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan pengetahuan yang ada pada diri penulis. Untuk itu penulis menerima setiap kritik ataupun saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan pengetahuan dan bermanfaat bagi orang lain.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang membantu, terutama kepada pihak yang terhormat:

1. Dr. H. Usman, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan izin penelitian guna kelancaran penulisan skripsi ini.

2. Dr. Hj. Muskibah, S.H., M.Hum., Wakil Dekan I Bidang Akademik, Kerja Sama dan Sistem Informasi Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan kemudahan dan membantu dalam administrasi Pendidikan.
3. Dr. H. Umar Hasan, S.H., M.H., Wakil Dekan II Bidang Keuangan dan Kepegawaian yang telah membantu dalam perlengkapan sarana perkuliahan.
4. Dr. A. Zarkasih, S.H., M.Hum., Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah banyak membantu dalam bidang kemahasiswaan.
5. Dr. Muhammad Amin Qodri., LL.M., dan Lili Naili Hidayah, S.H., M.Hum. Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Jambi, yang telah memberikan kemudahan dalam proses administrasi selama perkuliahan dan proses penulisan skripsi ini.
6. Nelli Herlina, S.H., M.H. Pembimbing I dan Sasmiar, S.H., M.H., Pembimbing II penulis yang telah banyak membimbing, memberikan masukan, dukungan dan kritikan yang membangun serta membantu mempermudah segala kepentingan administrasi sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
7. Doni Yusra Pebrianto, S.H., M.H., Pembimbing akademik penulis yang telah membantu dan mendukung selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jambi.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan, bimbingan, petunjuk dan arahan kepada penulis selama masa perkuliahan.

9. Staff Karyawan dan karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah banyak membantu dalam bidang ke administrasian.
10. Terkhusus ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada kedua orang tua yang paling penulis cintai dan sayangi Papa Muhammad Noor dan Mama Maria Hetty, yang telah banyak mendukung dalam segi moril dan materil, terima kasih atas semangat yang selalu engkau berikan, terima kasih ridho dan do'a yang selalu kalian panjatkan untuk anakmu ini, terima kasih untuk selalu ada dalam kesulitan penulis, terima kasih mama dan papa. Terima kasih sudah menemani anak mu sampai pada tahap ini, terimakasih untuk tidak pernah mengeluh dengan apa yang anakmu lakukan dan terima kasih untuk kaka penulis Fiqih Alfarish yang juga memberikan semangat kepada penulis dan terimakasih juga untuk oom dan tante yang telah membantu kebutuhan penulis sejak pertama kuliah.

Jambi, 23 September 2022

Penulis



Firly Renanda

B1001845

DAFTAR ISI

PERNYATAAN	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	2
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Landasan Teori.....	13
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, RUMAH SUSUN DAN WANPRESTASI	
A. Perjanjian.....	21
B. Rumah Susun	26
C. Wanprestasi.....	32
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PEMBELI SATUAN UNIT APARTEMEN THE SPRING RESIDENCES SECARA PRE PROJECT SELLING	
A. Perlindungan Hukum yang Dapat Diperoleh Pihak Konsumen Pembeli Apartemen The Spring Residences atas Keterlambatan Serah Terima.....	37
B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Pihak Konsumen atas Satuan Rumah Susun Yang Tidak Kunjung Dilaksanakan Serah Terima	45
BAB IV PENUTUP.....	51
A. Kesimpulan	51
B. Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA.....	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk yang mempunyai berbagai hal yang di butuhkan untuk menjalani kehidupan sehari-hari, kebutuhan manusia yang sangat di butuhkan adalah kebutuhan premier, sekunder dan tersier. Salah satu kebutuhan yang harus dipenuhi adalah kebutuhan premier, tempat tinggal yang meliputi perumahan dan kawasan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan premier yang harus dipenuhi agar manusia tersebut dapat menjalani kehidupan sehari-harinya.¹ Tempat tinggal adalah salah satu dari kebutuhan pokok (premier) yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 28 H Undang-Undang dasar 1945, yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Seiring berjalannya waktu jumlah pertumbuhan penduduk di indonesia semakin meningkat membuat ketersediaan lahan menjadi terbatas, maka dari itu pemenuhan kebutuhan pemukiman dalam perkotaan banyak dilakukan dengan pembangunan secara vertikal, yaitu pembangunan rumah susun atau apartemen.²

Di Indonesia pertumbuhan jumlah penduduk yang besar dapat menguntungkan beberapa kalangan, keadaan tersebut dapat dimanfaatkan sebagai

¹ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe dan Wardani Rizkianti, “jual beli apartemen kepada pihak ketiga atas dasar perjanjian pengikatan jual beli (ppjb)” *ADIL Jurnal Hukum*, Vol 11 No. 1, 2020, hlm. 69

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet. 4, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 77

terciptanya suatu usaha dalam proses pembangunan dan perekonomian untuk mendapatkan hasil keuntungan bagi kalangan pengusaha dalam bidang properti rumah susun atau apartemen.³

Pengaturan terkait rumah susun diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dalam penelitian ini yang akan menjadi fokus pembahasan adalah jenis rumah susun berbentuk komersial, seperti apartemen dan kondominium. Dengan dipilihnya jenis rumah susun komersial tersebut dikarenakan jenis rumah susun apartemen dan kondominium merupakan jenis tempat hunian yang sedang ramai di minati dan cukup berkembang pesat pada saat ini. Pembangunan rumah susun juga terlaksana dikarenakan kondisi kepadatan yang terjadi pada daerah perkotaan dengan jumlah penduduk yang padat, digunakan juga sebagai salah satu wujud pemanfaatan untuk memperluas daerah perkotaan yang dilakukan dengan proses pembangunan secara vertikal.⁴

Selaku alternatif pemecah masalah pada sistem pembangunan yang menjadi fokus akan kebutuhan tempat tinggal, pelaksanaan sistem rumah susun ini sendiri diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun itu sendiri⁵

Dalam beberapa tahun terakhir peningkatan jumlah penduduk yang terus meningkat mempengaruhi perkembangan pembangunan di kota-kota besar, maka

³ Eny Rochadia, "dampak pertumbuhan penduduk terhadap pertumbuhan ekonomi dan keluarga sejahtera di provinsi kalimantan timur" *Forum Ekonomi*, Vol 18 No. 1, 2016, hlm. 14-24

⁴ Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya "sistem pre project selling dalam penjualan satuan unit apartemen menurut undang -undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun (contoh kasus putusan pengadilan negeri jakarta pusat nomor: 616/pdt.g/2017/pn.jkt.pst jo. putusan pengadilan tinggi jakarta nomor: 20/pdt.g/2019/pt.dki)" *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 2 No. 2, 2019, hlm. 1-24

⁵ *Ibid*

dari itu karena adanya peningkatan yang cukup cepat akan kebutuhan masyarakat timbul berbagai cara dalam melakukan proses secara praktis dan cepat dalam penjualan unit properti berbentuk apartemen yang di lakukan oleh pengembang (*developer*) terutama dalam pemasaran (*marketing*) yang dikenal dengan sistem *Pre Project Selling*.⁶

Saat ini perkembangan sistem dari suatu kebiasaan dalam dunia bisnis perumahan dengan melakukan pemasaran rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan atau bahkan belum di bangun telah menjadi konsep persaingan dalam dunia bisnis, yaitu penjualan dengan sistem *Pre Project Selling*.⁷

Pre Project Selling (selanjutnya disebut PPS) merupakan salah satu strategi dalam sistem penjualan yang banyak dilakukan oleh pelaku usaha guna mendapatkan modal pembangunan dan keuntungan. Cara dari sistem PPS ini adalah dengan penawaran unit hunian berdasarkan brosur konsep dari hunian tersebut yang berisi mengenai konsep hunian, rancangan bangun, luas hunian dan lain sebagainya.⁸

Praktik sistem penjualan PPS ini merupakan suatu proses penjualan yang dilakukan pengusaha atau developer untuk mengetahui tingkat reaksi dan minat bagi konsumen terhadap produk properti yang diperjual belikan, kemudian dengan

⁶ Dhaniswara K Harjono, *Hukum Properti*, Cet. 1, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, 2016, hlm. 1

⁷ Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling" *Jurnal Yuridika*, Vol 31 No. 1, 2017, hlm 84-104

⁸ Farid Husin, "perjanjian kerjasama antara pelaku pembangunan rumah susun dengan bank terhadap penjualan rumah susun melalui sistem pre project selling" *E Jurnal Spirit Pro Patria*, Vol IV No. 1, 2017, hlm 31

adanya upaya praktik jual beli dalam sistem PPS ini dapat memudahkan dan menjadi harapan besar bagi pengusaha atau developer untuk menjual secara cepat dan sebanyak mungkin.⁹

Untuk melakukan sistem penjualan apartemen dengan sistem *Pre Project Selling* biasanya pengembang akan memberikan perjanjian pendahuluan jual beli atau yang bisa disebut sebagai PPJB kepada konsumen, PPJB yang biasa dilakukan oleh seorang pengembang pada umumnya dilakukan dengan cara seorang konsumen melakukan pembayaran secara bertahap dengan ketentuan sesuai dengan waktu yang sudah di tentukan oleh pengembang. Sebaliknya, seorang pengembang juga telah mengikatkan dirinya sesuai dengan perjanjian yang di tawarkan kepada pembeli untuk melakukan penyelesaian atas pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama.¹⁰

PPJB sendiri tidak diatur secara spesifik dalam buku III Burgerlijk Wetboek (untuk selanjutnya disebut BW) sehingga pembentukannya berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Para pihak yang setuju dapat membentuk sendiri aturan-aturannya sesuai dengan tujuan bisnis mereka. Meskipun aturan tersebut dibuat oleh para pihak, karena dituangkan dalam sebuah perjanjian dan sah sesuai persyaratan yang diatur pada pasal 1320 BW. Maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat bagaikan undang-undang bagi para pihaknya.¹¹ Menyitir pendapat R.

⁹ Edi Krisharyanto dan Peni Jati Setyowati, "Pengendalian Pre-Project Selling Melalui Prinsip Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Prespektif*, Vol 24 No. 1, 2019, hlm. 125

¹⁰ Ariana Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", *Diponogoro Law Jurnal*, Vol V, No. 3, 2016, hlm. 2

¹¹ Moch, isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Cet. 1, Revka Petra Media, Surabaya, 2016, hlm. 81

Subekti yang menyampaikan pengertian tentang perjanjian pengikatan jual beli yakni, perjanjian antara pihak penjual serta pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang wajib dipenuhi untuk jual beli tersebut.¹²

Ketentuan terkait penjualan apartemen dengan menggunakan sistem *Pre Project Selling* ini diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyebutkan penjualan yang menggunakan sistem *Pre Project Selling* dapat dilakukan dengan menggunakan sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian pengaturan pelaksanaan sistem tersebut memiliki persyaratan yang terdapat dalam Pasal 42 dan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai syarat berjalannya perjanjian pendahuluan jual beli. Namun pada nyatanya praktik penjualan apartemen dengan sistem *pre project selling* dapat menimbulkan peluang kerugian bagi konsumen.

Pada tahun 2020 lalu transaksi jual beli satuan unit rumah susun yang belum dibangun dilakukan secara *pre project selling* oleh pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana, PT Kembang Sari Buana merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha properti penjualan apartemen. Dalam hal ini pihak pengembang PT Kembang Sari Buana telah membuat perjanjian pengikat jual beli (PPJB) dengan pihak pembeli atau konsumen atas perjanjian jual beli apartemen The Spring Residences yang didirikan secara bertahap dimulai dari Tower

¹² R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cet. 5, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988, hlm. 29

Springwood yang cukup banyak menarik perhatian segenap masyarakat di kawasan Ciputat Kota Tangerang Selatan.

Lokasi apartemen The Spring Residences terletak pada Jl Otista Raya No.23, RT. 005, RW. 011, Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Banten. Apartemen The Spring Residences juga berdekatan dengan salah satu Universitas terkemuka yang ada dikawasan Ciputat Tangerang Selatan yaitu Universitas Islam Negri Syarif Hidayatullah. Apartemen The Spring Residences menyediakan 138 (seratus tiga puluh delapan) unit hunian yang memiliki harga jual sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk setiap unit apartemen.

Dalam ketentuan Pasal 9 ayat 1 PPJB mengatur bahwa pihak pengembang PT. Kembang akan segera menyelesaikan pembangunan dan tersedia selambat-lambatnya pada semester kedua tahun 2020 dengan masa toleransi 180 hari yang kemudian akan melakukan proses serah terima kepada pembeli atau pihak konsumen secara bertahap pada bulan Juni 2021 sampai dengan bulan Desember 2021. Namun faktanya hingga saat ini yaitu pada tahun 2022 tersebut masih belum diserahkan kepada pihak konsumen karena pihak PT. Kembang Sari Buana belum menyelesaikan pembangunan unit apartemen yang seharusnya diselesaikan pada bulan Desember 2020 lalu sesuai dengan isi ketentuan perjanjian dalam PPJB yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pihak konsumen hingga saat ini belum mendapatkan kepastian dari pihak PT. Kembang Sari Buana baik informasi tentang penyelesaian pembangunan unit apartemen maupun tanggal proses serah terima yang akan dilakukan yang sudah melebihi batas waktu toleransi yaitu 180 hari sesuai dengan ketentuan yang

terkandung dalam PPJB yang mengakibatkan pihak pengembang PT. Kembang Satri Buana dapat dikatakan lalai dan melakukan wanprestasi karena tidak dapat mewujudkan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam PPJB yang dikeluarkan oleh pihak PT. Kembang Sari Buana menyatakan bawasannya pada Pasal 10 ayat 4 menyebutkan bahwa, apabila pihak pertama (pengembang) tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit apartemen pada priode serah terima maka pihak pertama diberi kesempatan untuk segera menyelesaikan pembangunan unit apartemen selambat-lambatnya dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari terhitung tanggal batas akhir priode serah terima.

Namun sampai saat ini pihak pengembang dari PT. Kembang Sari Buana belum juga memberikan kepastian kepada pihak pembeli tentang proses penyelesaian maupun serah terima unit apartemen yang telah diperjanjikan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli berupa kerugian materil.

Berdasarkan uraian analisis latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk membahas dan mengkaji lebih lanjut di dalam proposal skripsi dengan judul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Satuan Unit Apartemen The Spring Residence Apartments Secara Pre Project Selling”**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum bagi pihak konsumen atas keterlambatan serah terima yang dilakukan oleh pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana atas Apartemen The Spring Residences?

2. Bagaimanakah Upaya Hukum yang dapat dilakukan pihak konsumen atas satuan rumah susun yang tidak kunjung dilaksanakan proses penyelesaian pembangunan dan serah terima sesuai dengan hal yang diperjanjikan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Perlindungan Hukum bagi konsumen sebagai wujud perlindungan dalam perjanjian jual beli Apartemen The Spring Residences
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Upaya Hukum yang dilakukan oleh pihak konsumen sebagai wujud kepastian dalam perjanjian jual beli Apartemen The Spring Residences

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Akademik

Penelitian ini untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai kebulatan studi Strata Satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Jambi.

2. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan Menambah wawasan bagi masyarakat umum dan bagi peneliti khususnya terhadap

perkembangan ilmu hukum khususnya dalam hukum perdata tentang praktik suatu sistem jual beli apartemen yaitu sistem *Pre Project Selling*, selain itu penelitian ini juga dapat dijadikan bahan pengembangan dan informasi bagi peneliti yang ingin meneliti lebih lanjut mengenai hukum perjanjian.

3. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan atau masukan dan bahan informasi bagi semua pihak yang melakukan transaksi jual beli apartemen khususnya yang menggunakan sistem *Pre Project Selling*.

E. Kerangka Konseptual

Agar lebih mudah untuk memahami maksud penulis, maka perlu bagi penulis untuk memberikan definisi atau pembahasan mengenai konsep-konsep yang terdapat dalam judul skripsi ini, dimana definisi berguna bagi penulis sebagai pengantar pada pengertian awal. Adapun konsep-konsep tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu perlindungan hukum Preventif dan perlindungan hukum Represif;

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan

maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹³

2. Konsumen

Pengertian konsumen menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

3. Apartemen

Bentuk pengertian mengenai apartemen mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS). Dalam UURS Pasal 1 angka 1 yang memberikan pengertian, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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.

¹³ Dyag Permata Budi Asri, "Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta, *Journal Of Intellectual Property*, Vol. 1, No. 1, 2018, hlm. 18

4. *Pre Project Selling*

Menurut Yohanes Sogar Simamora pengertian *pre project selling* adalah sistem penjualan rumah susun atau apartemen sebelum pembangunan di laksanakan dimana properti yang dijual tersebut baru berupa gambaran atau konsep.¹⁴ Ketentuan konsep dalam sistem *pre project selling* terdapat pada Pasal 42 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang syarat pemasaran sebelum pembangunan yang harus memenuhi 5 ketentuan yakni, kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.¹⁵

Dalam sistem penjualan apartemen secara *pre project selling* dapat dikatakan salah satu sistem penjualan yang cukup menjanjikan bagi kalangan pengusaha di bidang properti apartemen bagi kalangan konsumen sistem ini juga merupakan sistem yang mempermudah suatu kegiatan jual beli karena pada dasarnya tingkat pertumbuhan jumlah penduduk yang ada di Indonesia semakin meningkat sehingga membuat ketersediaan lahan untuk memiliki tempat tinggal menjadi cukup sulit pada saat ini. Namun sistem *pre project selling* merupakan sistem yang memperjual belikan properti apartemen dalam bentuk brosur dan rancangan pembangunan yang akan dijual, tingkat keberhasilan dalam transaksi sistem perjanjian jual beli ini

¹⁴ [¹⁵ *Ibid*](https://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-projectselling/?lang=id#:~:text=jika%20dilihat&20dari%20segi&20istilah,bagi%20para%20pengebang%20(Developer), diakses 5 Maret 2022, Pukul 16.02.</p></div><div data-bbox=)

memiliki tingkat keberhasilan yang cukup baik namun juga rentan menimbulkan kegagalan oleh karena itu perlu adanya suatu perlindungan hukum bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian jual beli tersebut.

F. Landasan Teori

Landasan teori pada suatu penelitian merupakan dasar-dasar operasional penelitian. Landasan teori dalam suatu penelitian juga bersifat strategis artinya memberikan realisasi pelaksanaan penelitian.¹⁶

Demi menghindari kesalahan penafsiran dan serta mempermudah dalam pemahaman proposal skripsi ini. Proposal skripsi ini memiliki beberapa acuan pada beberapa teori sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan sebuah perlindungan yang diberikan oleh badan hukum pemerintah kepada setiap individu dengan jaminan bawasannya setiap hak akan senantiasa dilindungi dari gangguan dan perbuatan yang dapat merugikan hak yang dimiliki subjek hukum tersebut.¹⁷

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan jaminan kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan

¹⁶ Hartono, *Manajemen Perpustakaan Sekolah*, Cet. 1, Ar-ruzz Media, Yogyakarta, 2016, hlm. 26

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cet. 1, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2

perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar masyarakat tersebut dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁸

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum kedalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹⁹

b. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen

AZ. Nasution memberikan batasan dari hukum perlindungan konsumen yaitu keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalahnya dengan para penyedia barang dan/atau jasa konsumen.²⁰

Berdasarkan Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Cet. 1, Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 121

¹⁹ *Ibid*

²⁰ AZ Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. 1, Diadit Media, Jakarta, 2014, hlm. 4

2. Teori Kepastian Hukum

Hukum secara hakiki harus pasti dan adil, hukum juga merupakan kumpulan satu peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah yang berlaku dalam kehidupan bersama, yang pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan adanya suatu sanksi.²¹ Kepastian memiliki arti “ketentuan; ketetapan” sedangkan apabila kata “kepastian” digabungkan dengan kata “hukum” maka menjadi kepastian hukum, yang kemudian dapat diartikan sebagai perangkat hukum suatu negara yang dapat menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.²²

Nilai kepastian hukum artinya nilai yang perinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang bertindak sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggung jawab pada negara untuk memberikan jaminan perlindungan bagi bagi setiap warga negaranya dimana nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif.²³

Dalam hal ini suatu kepastian hukum berkedudukan sebagai suatu nilai yang harus ada dalam setiap hukum yang dibuat dan diterapkan, sehingga hukum tersebut dapat memberikan rasa keadilan dan dapat mewujudkan adanya ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat.²⁴

²¹ Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Cet. 1, Refika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 79

²² Nyoman Gede Remaja, “Makna Hukum dan Kepastian Hukum” *Kertha Widya*, Vol. 2, No. 1. 2014, hlm. 2

²³ *Ibid*

²⁴ *Ibid*. hlm 3

G. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kawasan Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

2. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian dalam penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian yuridis empiris. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum didalam masyarakat.²⁵ pangkal tolak penelitian ilmu hukum empiris adalah fenomena hukum masyarakat atau fakta sosial yang terdapat dalam masyarakat.²⁶ hukum empiris dalam penelitian ini peneliti melihat serta mempelajari secara langsung bagaimana penerapan perlindungan hukum bagi konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residence Apartments.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang peneliti gunakan berbentuk deskriptif. Karena pada penelitian ini dimaksudkan untuk melakukan pengukuran yang cermat terhadap fenomena sosial tertentu. Peneliti mengembangkan konsep dan menghimpun fakta tetapi tidak melakukan pengujian hepotesa.²⁷ Deskriptif

²⁵ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 1, Alfabeta, Jambi, 2016, hlm. 70

²⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 2, CV Bandar Maju, Bandung, 2016. hlm. 124

²⁷ Adiyanta, F.C. Susila Adiyanta, Hukum dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey Sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris, *Administrative Law&Governace Journal*, Vol. 2, No. 4, 2019, hlm. 702

dimaksudkan adalah terhadap data primer dan data sekunder yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli satuan unit apartemen. Selanjutnya dari penelitian yang dilakukan peneliti melakukan analisis dengan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.

4. Sumber Data

a. Data Premier

Sumber data yang langsung memberikan data kepada oengumpul data misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Data premier yang dimaksud merupakan wawancara langsung peneliti kepada informan sebagai pelaku tanpa ada perantara dari pihak manapun. Dalam penelitian ini yaitu wawancara dengan pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences.

b. Data Sekunder

Dalam penelitian ini yang merupakan data sekunder yaitu kajian pustaka, jurnal, karya ilmiah, berita dan lain-lain yang berkaitan dengan rumusan masalah. Dalam artian data yang tidak didapatkan langsung dari sumbernya.

5. Populasi dan Sample Penelitian

Populasi merupakan sekelompok orang-orang yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian.²⁸

²⁸ Ishaq, *Op.Cit.*, hlm. 72

Adapun populasi dalam penelitian ini yaitu yang dilakukan keterlambatan proses serah terima satuan unit apartemen The Spring Residences oleh PT. Kembang Sari Buana yang menyebabkan tidak tercapainya suatu prestasi berjumlah 15 orang.

Penarikan sampel data penelitian ini menggunakan sampling *random sampling* dengan metode *snow ball*, sehingga berdasarkan teknik ini adapun yang menjadi Sampel/objek dalam penelitian ini yaitu 10 orang konsumen yang telah melakukan atau melaksanakan kegiatan pembelian satuan unit apartemen The Spring Residences dengan pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana.

6. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data menggunakan sampling *random sampling* dengan metode *snow ball* yaitu subjek penelitian yang dipilih secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi

a. Wawancara

Pengumpulan data dengan melakukan wawancara (tanya jawab) dengan responden yang telah ditentukan dengan memakai pedoman wawancara yang sudah ditentukan terlebih dahulu.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu cara pengumpulan data-data dari dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti kemudian diolah dan dianalisis secara sistematis.

7. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yakni data yang didapat oleh peneliti dilapangan sebagai bahan primer disusun dan diuraikan secara sistematis, logis, efisien dan juga efektif. Selain itu peneliti menguraikan dalam bentuk keterangan dan penjelasan, selanjutnya akan dikaji berdasarkan argumentasi dari peneliti sendiri. Sehingga akan diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap serta dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang menjawab rumusan masalah yang ada dalam penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memahami isi penelitian ini, maka penulis mengkasifikasi pada beberapa bab yang terdiri dari beberapa bagian. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini akan dibagi menjadi empat bab yaitu:

BAB I: pendahuluan menjelaskan latar belakang yang menjadi dasar penulis mengambil topik ini sebagai subjek penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual landasan teoritis metode penelitian dan sistematika penulisan

BAB II: Tinjauan umum tentang perjanjian, rumah susun, sistem *pre project selling*, dan wanprestasi

BAB III: pembahasan yang merupakan hasil dari penelitian dan pembahasan yang didapat dari penelitian yang dilakukan, bab ini berisikan uraian tentang hasil penelitian tentang perlindungan hukum dan upaya hukum bagi pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences.

BAB IV: penutup yang menguraikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan menguraikan pokok-pokok pembahasan dari skripsi yang ditulis sekaligus jawaban tentang permasalahan yang diajukan dalam skripsi ini serta kritik dan saran yang diperlukan berkaitan dengan skripsi ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, RUMAH SUSUN DAN WANPRESTASI

A. Perjanjian

1. Perjanjian Pada Umumnya

Pasal 1313 KUHPerdara menentukan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Namun definisi tersebut dianggap tidak lengkap karena definisi yang disebutkan hanya mengacu kepada perjanjian sepihak saja.²⁹

Mengingat akan kelemahan tersebut, J. Satrio mengusulkan rumusan diubah menjadi “perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu atau dua orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.” Namun definisi tersebut dianggap terlalu luas karena “suatu perbuatan” dapat mencakup perbuatan hukum dan perbuatan melawan hukum.³⁰ Kemudian diperoleh definisi perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo “perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.”³¹

²⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, Cet. 1, FH-UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 58

³⁰ *Ibid*

³¹ Sydikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. 1, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 97-98

2. Unsur-Unsur dalam Perjanjian

Dari definisi perjanjian sebagaimana diuraikan diatas, dapat diketahui unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian yaitu:³²

- a. Unsur Esensialia, yaitu unsur yang harus ada dalam perjanjian, tanpa adanya unsur esensialia, maka tidak ada perjanjian.
- b. Unsur Naturalia, adalah unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang. Dengan demikian apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka Undang-Undanglah yang mengaturnya. Unsur naturalia merupakan unsur yang selalu dianggap ada didalam suatu perjanjian
- c. Unsur Aksidentalialia, merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak memperjanjikannya.

3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Dalam suatu hukum perjanjian atau perjanjian memiliki suatu persoalan yang penting mengenai penentuan keabsahan suatu perjanjian. Tolak ukur keabsahan perjanjian tersebut didalam sistem hukum perjanjian Indonesia ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPdata. Pasal tersebut menentukan 4 (empat) persyaratan esensial bagi keabsahan perjanjian, yaitu:³³

³² R. Soeroso, *Perjanjian DiBawah Tangan*, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 16

³³ *Ibid.* hlm, 12-14

a. Adanya Kesepakatan

Kata kesepakatan ini dalam artian sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dengan didasarkan diperoleh tanpa adanya tekanan, paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Adanya Kecakapan

Para pihak yang melakukan suatu perjanjian harus memiliki kecakapan atau kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

c. Adanya Suatu Hal Tertentu

Dalam ketentuan KUHPerdara suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdara)

d. Suatu Sebab yang Halal

Dalam suatu perjanjian siapa saja dapat membuat suatu perjanjian, namun meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian tetap saja suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketentuan umum dan kesusilaan.

4. Asas-asas dalam Hukum Perjanjian

Asas-asas hukum perjanjian yang membangun konstruksi hukum perjanjian yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi: “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:³⁴

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- 3) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- 6) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional.

b. Asas Konsensualisme

Dalam hukum perjanjian juga berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari kata Latin *consensus* yang berarti sepakat. Hal tersebut berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, atau dengan

³⁴ Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis Contract Drafting*, Cet. 1, PT Citra Aditya Bakti, 2003, Bandung, hlm. 15-16

perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal yang pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Perjanjian ini juga dinamakan perjanjian konsensual.³⁵

c. Asas Kepastian Hukum

Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini bermaksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Apabila para pihak tidak menjalankan perjanjian seperti apa yang telah disepakati, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.³⁶

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: "*perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik*". Asas ini menjelaskan bahwa para pihak yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan maupun kemauan dari para pihak.³⁷

³⁵ R. Soeroso *OP.Cit.*, hlm. 16

³⁶ Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, hlm. 21

³⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Cet. 1, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 374

Asas iktikad baik menentukan bahwa pelaksanaan perjanjian haruslah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas iktikad baik diartikan dalam dua pengertian:³⁸

- 1) Asas iktikad baik dalam pengertian objektif, yaitu iktikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.
- 2) Asas iktikad baik dalam pengertian subjektif, iktikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak.

B. Rumah Susun

1. Pengertian Rumah Susun

Dalam Negara Amerika Serikat rumah susun dikenal sebagai *apartment*, sedangkan di Belanda dikenal sebagai *flat*. Pada umumnya mereka menggunakan istilah yang sama baik untuk pengelompokan jenis rumah susun yang di huni oleh lapisan masyarakat kelas atas, menengah, maupun bawah.³⁹

Rumah susun, apartemen, dan kondominium merupakan istilah-istilah yang sering digunakan untuk merujuk pada hunian bertingkat. dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia sebenarnya hanya mengenal istilah rumah

³⁸ *Ibid.* hlm. 375

³⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Cet 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 156

susun. Istilah seperti apartemen, kondominium, flat, dan strata title merupakan istilah-istilah yang diserap dari bahasa asing.⁴⁰

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 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 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.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan empat jenis rumah susun, yaitu:

a. Rumah Susun Umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

b. Rumah Susun Khusus

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus

c. Rumah Susun Negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, setara dengan pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

⁴⁰ Wibowo Tunady, <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/>, diakses 28 Juli 2022, pukul 17.28

d. Rumah komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan

2. Asas-asas Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun di Indonesia berlandaskan pada:⁴¹

a. Asas Kesejahteraan Umum

Dipergunakan sebagai wujud dari landasan pembangunan rumah susun yang memiliki makna bahwa pembangunan rumah susun dilakukan dengan tujuan memberikan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap Warga Negara Indonesia.

b. Asas Keadilan dan Pemerataan

Asas ini melandaskan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan setiap warga negara dapat menikmati hasil pembangunan yang layak.

c. Asas Keserasian dan Keseimbangan dalam Peri Kehidupan

⁴¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Cet 1, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 157

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

3. Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun

Dalam melaksanakan pembangunan rumah susun hal tersebut dapat disebut dengan pelaku pembangunan rumah susun. Pelaku pembangunan rumah susun adalah setiap orang 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 dibidang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman.⁴²

Pelaku pembangunan rumah susun dapat berupa perorangan atau badan hukum, yaitu:⁴³

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

⁴² *Ibid.* hlm. 411

⁴³ *Ibid.* hlm. 413

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan pelaksanaan pembangunan rumah susun, yaitu:

- a. Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
- b. Pembangunan rumah susun umum yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
- c. Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat dilaksanakan oleh badan nirlaba dan badan usaha.
- d. Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang.

4. Kewajiban Penyelenggara Pembangunan dalam Pembangunan Rumah Susun

Dalam melakukan pembangunan rumah susun penyelenggara pembangunan menurut ketentuan Pasal 25 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mempunyai kewajiban yaitu, “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 horizontal dengan akta pemisahan. Dengan demikian wujud dari akta pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”⁴⁴

⁴⁴ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Perumahan*, Cet. 1, Bayumedia, Malang, 2004, hlm. 38

Dalam Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ditetapkan bahwa pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Bupati/Walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.

Yang dimaksud dengan laik 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).⁴⁵

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

5. Penjualan Satuan Rumah Susun

Pelaku pembangunan rumah susun dapat menjual satuan rumah susun kepada masyarakat melalui pembuatan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB).

Dalam ketentuan Pasal 42 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Menyebutkan bahwa seorang pengembang dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Dalam melakukan kegiatan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun

⁴⁵ *Ibid*

dilaksanakan seorang pelaku pembangunan rumah susun sekurang-kurangnya harus memiliki:

- a. Kepastian peruntukkan ruang;
- b. Kepastian hak atas tanah;
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. Perizinan pembangunan rumah susun;
- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Kemudian ketentuan tersebut memiliki persyaratan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyebutkan bahwa "proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikat Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris". Selanjutnya ditegaskan kembali oleh ketentuan Pasal 43 ayat (2) yang menyebutkan bahwa Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e. Hal yang diperjanjikan

C. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau dilakukannya tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakannya sama sekali. Secara umum wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.⁴⁶

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun Undang-Undang.⁴⁷

2. Bentuk Wanprestasi

Bentuk wanprestasi dapat berupa kesalahan pihak debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian atau karena keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu diluar kemampuan debitur. Dengan demikian seorang dinyatakan lalai atau wanprestasi itu dapat berupa hal-hal sebagai berikut yaitu;⁴⁸

a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur atau orang lain.

⁴⁶ Niru Anita Sinaga, Nurlily Darwis, Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol 7No. 2, 2015, hlm. 51

⁴⁷ *Ibid*

⁴⁸ *Ibid*

b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tetapi tidak sempurna.

c. Terlambat memenuhi prestasi.

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tetapi terlambat.

3. Hak pembeli terhadap penjual yang wanprestasi

Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan bahwa apabila pembeli menderita kerugian karena penjual melakukan wanprestasi, maka pembeli memiliki cara untuk melakukan upaya hukum atau hak, yaitu

- a. Meminta pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan perjanjian
- b. Meminta ganti rugi
- c. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi, atau
- d. Dalam perjanjian timbal balik, dapat diminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.

4. Pernyataan Lalai

Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur, KUHPerdara menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingerekestelling*).⁴⁹ Maksud berada dalam keadaan lalai adalah peringatan atau

⁴⁹ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Cet. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 90

pernyataan dari kreditur saat selambat-lambatnya debitur wajib berprestasi. Apabila tenggang waktu tersebut dilampaui, maka debitur wanprestasi.⁵⁰

5. Ganti Rugi

Pengertian rugi (*schade*) menurut KUHPerdara adalah kerugian nyata (*feitelijkschade*) yang dapat diduga atau diperkirakan oleh para pihak pada saat mereka membuat perjanjian, yang timbul sebagai akibat dari tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Jumlah kerugian ditentukan berdasarkan perbandingan antara jumlah harta kekayaan setelah terjadinya wanprestasi dengan jumlah harta kekayaan seandainya tidak terjadi wanprestasi.⁵¹

Secara prinsipil, tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. KUHPerdara telah mengatur secara limitatif kerugian sebagai akibat dari wanprestasi yang harus dibayar oleh pihak yang memiliki kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian (debitur) kepada pihak yang memiliki hak menerima prestasi dalam perjanjian (kreditur) berupa,⁵²

- a. Kerugian yang dapat diduga pada saat perjanjian dibuat
- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi

Menurut Mariam Danus Badruzaman, bentuk ganti rugi yang timbul akibat dari wanprestasi yang bisa digunakan adalah uang, karena uang

⁵⁰ *Ibid.* hlm. 91

⁵¹ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Perjanjian: Memahami Perjanjian Dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 345

⁵² *Ibid.* hlm. 348

merupakan alay yang paling praktis dan paling sedikit berpotensi menimbulkan konflik dalam penyelesaian sengketa. Selain uang, bentuk ganti rugi lainnya adalah pemulihan ke keadaan semula dan larangan untuk mengulangi yang apabila tidak ditepati dapat diperkuat dengan pengenaan uang paksa. Selain hal lain yang dapat dijadikan bentuk dari ganti rugi adalah benda.⁵³

⁵³ *Ibid*

BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PEMBELI
SATUAN UNIT APARTEMEN THE SPRING RESIDENCES SECARA
PRE-PROJECT SELLING

A. Perlindungan Hukum yang Dapat Diperoleh Pihak Konsumen Pembeli Apartemen The Spring Residences atas Keterlambatan Serah Terima

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁵⁴

Dalam penelitian ini perjanjian yang dibuat antara lain berupa perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli dilakukan oleh dua pihak, pihak pertama sebagai pihak penjual satuan unit apartemen dan pihak kedua sebagai pihak pembeli satuan unit apartemen. Dalam penelitian ini pihak pertama adalah PT. Kembang Sari Buana (*developer*) sebagai penjual sekaligus pengembang The Spring Residences Apartments, dan pihak kedua adalah konsumen yang membeli The Spring Residences.

Praktik jual beli pada apartemen The Spring Residences PT. Kembang Sari Buana (*developer*) dengan konsumen dikuatkan dalam bentuk perjanjian baku yaitu Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB). Dalam melaksanakan suatu PPJB para pihak yang telah mengikatkan dirinya harus melaksanakan ketentuan yang terkandung

⁵⁴ Setiono, *Supermasi Hukum*, Cet. 1, UNS, Surakarta, 2004, hlm. 3

didalam PPJB tersebut dengan itikad baik termasuk segala hal yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Sesuai Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yaitu bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Itikad baik yang terkandung dalam PPJB apartemen The Spring Residences antara PT. Kembang Sari Buana dengan konsumen adalah ditunjukkan dengan cara masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli yang terdapat dalam ketentuan PPJB No. 299/SW-NORTH-22-03-STD B/XII/LGL/20. PPJB yang telah dibuat oleh pihak PT. Kembang Sari Buana telah mengandung segala hak dan kewajiban masing-masing pihak terutama hak dan kewajiban bagi pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti hasil perjanjian maupun kesuksesan dalam melakukan perjanjian jual beli dalam jual beli apartemen The Spring Residences dapat dikatakan tidak sesuai dengan isi ketentuan PPJB yang telah disetujui oleh kedua pihak karena pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences merasa dirugikan oleh pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana. Berikut adalah hasil wawancara penulis dengan pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences di kawasan Ciputat Tangerang Selatan Banten;

1. Ni Wayan Imelda

Pihak konsumen melakukan pembelian unit apartemen The Spring Residences dengan PT. Kembang Sari Buana pada tanggal 28, November 2020. pihak konsumen belum mendapatkan hasil dari apa yang seharusnya menjadi

hak pihak konsumen, diungkapkan bahwa pihak PT. Kembang Sari Buana belum menyelesaikan pembangunan dan juga terlambat melakukan serah terima. PT. Kembang Sari Buana juga belum memberikan kepastian apapun selain meminta pihak konsumen untuk tetap bersabar dalam menunggu unit apartemen yang akan segera diselesaikan.⁵⁵

2. Maulana Ricky Reynaldo

Pihak konsumen membeli satuan unit apartemen The Spring Residences pada tanggal 1 Desember 2020 dan pihak konsumen juga belum mendapatkan kepastian atas unit apartemen yang menjadi pokok perjanjian yang telah melewati batas waktu pembangunan dan serah terima.⁵⁶

3. Astari Arisanti Gunawan

Pihak konsumen merupakan pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences yang dilakukan pada tanggal 15 November 2020 pihak konsumen menyatakan bawasannya pihak PT. Kembang Sari Buana telah mengingkari janjinya yaitu telah melebihi batas waktu ketersediaan pembangunan dan penyerahan unit apartemen sesuai dengan apa yang telah ditentukan⁵⁷

4. Maudy Lorenza

Pihak konsumen juga merupakan pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences pada tanggal 19 Desember 2020, pihak konsumen menyatakan bahwa keterlambatan pembangunan maupun serah terima yang

⁵⁵ Wawancara dengan Pihak Konsumen, Ni Wayan Imelda, Tangerang, 20 Juni 2022

⁵⁶ Wawancara dengan Pihak Konsumen, Maulana Ricky Reynaldo, Tangerang 24 Juni 2022

⁵⁷ Wawancara dengan Pihak Konsumen, Astari Arisanti Gunawan, Tangerang 24 Juni 2022

telah melebihi batas waktu belum ada wujud kepastian maupun kebijakan dari pihak PT. Kembang Sari Buana.⁵⁸

5. Rita Artauli Sihombing

Pihak konsumen merupakan pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences pada tanggal 15 Januari 2021, Pada awalnya sebelum melewati batas waktu toleransi untuk pihak pengembang, pihak konsumen telah diberikan informasi bawasannya keterbangunan dan proses penyelesaian akan segera selesai pada bulan mei 2022 hal tersebut dikarenakan pihak konsumen mendesak pihak pengembang untuk segera menyelesaikan unit apartemen. Namun nyatanya sampai saat ini yaitu saat wawancara ini dilakukan kenyataan yang sebenarnya adalah pihak PT. Kembang Sari Buana belum memenuhi apa yang seharusnya telah diperjanjikan.⁵⁹

6. Fatimah

Pihak konsumen membeli satuan unit apartemen The Spring Residences pada tanggal 26 November 2020. Seiring berjalannya waktu pihak konsumen merasa PT. Kembang Sari Buana telah merugikan dirinya karena adanya keterlambatan dalam pembangunan maupun penyerahan unit apartemen tersebut dan masih belum ada kepastian dari pihak PT. Kembang Sari Buana atas apartemen The Spring Residences.⁶⁰

⁵⁸ Wawancara dengan Pihak Konsumen, Maudy Lorenza, Tangerang 28 Juni 2022

⁵⁹ Wawancara dengan Pihak Konsumen, Rita Artauli Sihombing, Depok 28 Juni 2022

⁶⁰ Wawancara dengan Pihak Konsumen, Fatimah, Jakarta 30 juni 2022

7. Anastasya Almaira

Pihak konsumen melakukan pembelian satuan unit apartemen The Spring Residences pada tanggal 13 Desember 2020 lalu. Pihak konsumen menyatakan bahwa saat dimintai keterangan mempertanggungjawabkan ketersediaan bangunan dan melakukan proses serah terima pihak PT. Kembang Sari Buana hanya memberikan keterangan yang sama terus menerus tanpa adanya bukti nyata yang dilakukan, yang membuat pihak konsumen merasa dirugikan.⁶¹

8. Ilham Setiawan

Pihak konsumen membeli satuan unit apartemen The Spring Residences pada tanggal 15 Januari 2021. Pihak konsumen mencoba untuk meminta keterangan secara langsung dari pihak PT. Kembang Sari Buana namun informasi yang diberikan adalah tetap sama yaitu PT. Kembang Sari Buana terus menerus meminta waktu kepada pihak konsumen untuk memaklumi dan bersabar dalam menunggu atas keterlambatan pembangunan dan serah terima unit apartemen tersebut.⁶²

9. Maulana Arief

Pihak konsumen membeli satuan unit apartemen pada tanggal 28 Mei 2021, Awalnya pihak konsumen tidak merasa keberatan atas perbuatan dari pihak PT. Kembang Sari Buana karena pihak konsumen berfikir mungkin hanya butuh waktu sebetulnya dan bersedia memberikan waktu untuk pihak PT. Kembang Sari Buana dalam menyelesaikan unit apartemen dan melangsungkan

⁶¹ Wawancara dengan Pihak Konsumen, Anastasya Almaira, Ciputat 26 Juni 2022

⁶² Wawancara dengan Pihak Konsumen, Ilham Setiawan, Jakarta 30 Juni 2022

proses serah terima. Namun ketika pihak konsumen meminta keterangan lebih lanjut pihak PT. Kembang Sari Buana belum juga dapat memastikan kapan akan memenuhi prestasinya.⁶³

10. Wildan Wijaya

Pihak konsumen membeli satuan unit apartemen The Spring Residences pada tanggal 1 April 2021, pihak PT. Kembang Sari Buana telah membuat dirinya rugi dalam menghasilkan keuntungan dari penyewaan unit apartemen karena adanya keterlambatan yang disebabkan oleh pihak PT. Kembang Sari Buana. Sudah berulang kali pihak konsumen meminta keterangan yang pasti namun hasil yang didapatkan tetap sama yaitu pihak PT. Kembang Sari Buana belum dapat memastikan kapan akan memberikan unit apartemen The Spring Residences.⁶⁴

Berdasarkan kasus perjanjian jual beli apartemen The Spring Residences pihak penjual sekaligus pengembang (PT. Kembang Sari Buana) dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Pihak pengembang dianggap melakukan wanprestasi karena tidak dapat menyanggupi apa yang seharusnya disanggupi. Pihak pengembang tidak melakukan penyerahan fisik akan satuan unit apartemen apartemen kepada pihak konsumen sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan sebagai wujud prestasi dalam perjanjian, bahkan sampai batas waktu yang menjadi toleransi waktu perpanjangan yang sudah disepakati dalam PPJB, pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana belum dapat mempertanggung jawabkan

⁶³ Wawancara dengan pihak Konsumen, Maulana Arief, Depok 16 Juli 2022

⁶⁴ Wawancara dengan pihak Konsumen Wildan Wijaya Kusuma, Jakarta 20 Juli 2022

kewajibannya yang telah jatuh tempo akan penyerahan serah terima fisik satuan unit apartemen The Spring Residences kepada pihak konsumen.

Perlindungan Hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli unit apartemen The Spring Residences sangat dibutuhkan dalam pemenuhan terhadap hak-hak bagi pihak konsumen itu sendiri. Dalam ketentuan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen The Spring Residences yang dilakukan pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana dengan pihak konsumen sebenarnya telah menimbulkan suatu perlindungan hukum bagi konsumen itu sendiri karena pada dasarnya perlindungan konsumen dimulai sejak adanya niat pelaku usaha untuk menawarkan produknya kepada calon konsumen yang timbul saat akan melakukan transaksi. Dalam PPJB hal yang dapat menjamin perlindungan hukum bagi konsumen telah diungkapkan oleh pihak PT. Kembang Sari Buana itu sendiri yaitu pada ketentuan Pasal 10 ayat (4) yaitu apabila pihak pertama tidak melakukan tidak dapat menyelesaikan pembangunan maka diberikan jangka waktu 120 (seratus dua puluh hari) untuk menyelesaikan pembangunan yang kemudian atas keterlambatan itu pihak pertama dikenakan denda sebesar 1 o/oo (satu permil) per hari dengan maksimal denda 3% (tiga persen) dari sisa nilai pekerjaan yang belum diselesaikan.

Ketentuan Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUHPerdara disebutkan bahwa dalam suatu perikatan apabila si berutang tidak dapat memenuhi kewajibannya maka dapat disebutkan tiga komponen kerugian yang harus diganti yaitu, penggantian biaya yang telah dikeluarkan, kerugian yang telah diderita, dan keuntungan yang diharapkan atau bunga. Ganti rugi sebagai wujud tanggung jawab yang diberikan kepada konsumen atas kesalahan pelaku usaha juga diatur dalam ketentuan Pasal

19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan
2. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana maksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Perlindungan bagi pihak pihak konsumen dalam hal ini adalah pemberian ganti rugi kepada konsumen, dan besarnya jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan oleh pihak pengembang yang dapat dituntut oleh konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences.

Berdasarkan pengamatan penulis kasus wanprestasi yang dilakukan pengembang PT kembang Sari Buana dalam penjualan apartemen The Spring

Residences, pihak pengembang tidak atau belum memenuhi tanggung jawabnya seperti yang tertuang dalam PPJB pada Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (1) a. PPJB No.299/SW-NORTH-22-03-STD B/XII/LGL/20 yang menyebutkan pihak pertama akan menyelesaikan pembangunan apartemen The Spring Residences Tower Springwood selambat-lambatnya pada semester kedua 2020 dengan masa toleransi 180 hari dan kemudian melaksanakan serah terima unit-unit apartemen kepada para pembeli termasuk pihak kedua secara bertahap yang akan dilaksanakan antara bulan Juni 2021 sampai dengan bulan Desember 2021 yang kemudian terkandung dalam ayat (2) yang menyebutkan apabila pihak kedua telah membayar lunas seluruh kewajibannya sesuai dengan yang telah tertulis dalam perjanjian tetapi pihak pertama tidak dapat melakukan serah terima pada tanggal penyerahan.

Dalam hal ini ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat menjadi landasan untuk perlindungan bagi konsumen sebagai wujud pemenuhan hak yang harus didapatkan oleh pihak konsumen itu sendiri. Namun pada kenyataannya pihak PT. Kembang Sari Buana tidak dapat mewujudkan prestasi maupun memberikan hak-hak yang harus diperoleh oleh pihak konsumen karena adanya kelalaian dari pihak penjual itu sendiri yang menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen.

B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Pihak Konsumen atas Satuan Rumah Susun Yang Tidak Kunjung Dilaksanakan Serah Terima

Pada dasarnya pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana memasarkan apartemen yang menjadi pokok perjanjian kedua belah pihak secara *pre project*

selling atau bisa disebut penjualan apartemen sebelum apartemen dibangun atau dalam proses pembangunan yang kemudian dijelaskan kembali oleh pihak pengembang bawasannya pihak pengembang akan menyelesaikan pembangunan selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2020 dan akan melangsungkan serah terima pada bulan Juni 2021 sampai dengan Desember 2021. Namun nyatanya pihak konsumen belum juga mendapatkan kepastian tentang satuan unit apartemen hingga pertengahan bulan Juni 2022 ini yang menyebabkan pihak konsumen harus mencari tempat tinggal sementara dikarenakan keterlambatan pihak pengembang dalam melakukan pembangunan dan melakukan serah terima kepada konsumen dan pihak pengembang tidak bisa memastikan kapan akan menyelesaikan proses pembangunan dan menyerahkan satuan unit apartemen tersebut kepada pihak konsumen.

Dalam hal ini dapat dikatakan bawasannya pihak pengembang PT. Kembang Sari buana dikatakan lalai dalam mewujudkan prestasinya dan langkah yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen untuk meminta ganti rugi kepada pihak pengembang dapat dilakukan dengan cara melakukan somasi sebagai langkah awal untuk menegur pihak tergugat untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian, meminta ganti rugi, atau mengakhiri perjanjian antara kedua belah pihak sebagai bentuk penyelesaian secara efektif dan efisien serta mengasilkan *win-win solution* bagi kedua belah pihak. Menurut Jonaedi Efendi dalam buku Kamus Istilah Hukum Populer somasi (*somatie* atau *legal notice*) adalah teguran terhadap pihak calon tergugat. Dalam ketentuan pada KUHPerdara dasar hukum somasi terkandung dalam Pasal 1238 yang menyatakan, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah,

atau dengan akta jenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dalam melakukan somasi pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences dapat mencantumkan permintaan yang harus didasarkan pada isi perjanjian seperti halnya meminta penyelesaian pembangunan seperti yang telah diungkapkan pada Pasal 10 ayat (1) PPJB dimana dalam Pasal tersebut pihak PT. Kembang Sari Buana akan menyerahkan unit apartemen kepada pihak konsumen yang akan dilaksanakan pada bulan Juni 2021 sampai dengan Desember 2021 yang pada kenyataannya hingga akhir ini yaitu bulan Juli 2022 pihak PT Kembang Sari Buana belum juga melakukan serah terima karena belum selesainya unit apartemen yang menjadi pokok perjanjian, pihak konsumen dapat memberikan kesempatan kepada pihak PT. Kembang Sari Buana untuk menyelesaikan pembangunan dan segera melakukan serah terima unit apartemen tersebut dengan memberikan batas waktu yang telah ditentukan yaitu selama 30 hari terhitung pada saat surat somasi diberikan kepada pihak PT. Kembang Sari Buana.

Dalam hal melakukan peneguran dalam bentuk surat somasi pihak konsumen juga dapat meminta pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana untuk memberikan ganti rugi kepada pihak konsumen sesuai dengan isi Pasal 10 ayat (4) PPJB berupa pembayaran denda keterlambatan penyerahan unit apartemen berupa pembayaran denda sebesar 1 o/oo (satu permil) per hari dengan maksimal 3% (tiga persen) dari sisa nilai pekerjaan yang belum diselesaikan atas unit apartemen.

Terkait dengan peneguran untuk menyelesaikan pembangunan dan pemberian ganti rugi apabila pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana tidak dapat memberikan kepastian maupun mewujudkan tanggung jawab atas perjanjian yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut dalam hal ini dapat disimpulkan bawasannya pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana terlambat dan lalai dalam melaksanakan prestasinya yaitu menyerahkan apartemen kepada konsumen sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan maupun peneguran berupa kesempatan yang telah diberikan oleh pihak konsumen dalam wujud surat somasi, pihak konsumen dapat melakukan pembatalan perjanjian sesuai dengan ketentuan pada Pasal 10 ayat (4) b PPJB yang menyebutkan apabila pihak pertama setelah jangka waktu yang telah ditentukan tidak dapat menyerahkan unit apartemen, maka pihak kedua dapat membatalkan perjanjian dan pihak pertama diwajibkan untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama berikut dengan denda keterlambatan tanpa bunga maupun kompensasi lainnya.

Oleh karna itu pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana telah melakukan wanprestasi berupa keterlambatan serah terima apartemen dan juga telah melanggar ketentuan Pasal 4 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu tentang hak seorang konsumen sebagaimana telah diuraikan di atas. Dalam hal ini, pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri serta meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi atas kerugian yang dideritanya akibat keterlambatan serah terima yang dilakukan oleh pengembang PT. Kembang Sari Buana.

Dari hasil penelitian serta wawancara peneliti mendapatkan ungkapan bahwasannya salah satu pihak responden yaitu Ni Wayan Imelda telah melakukan somasi yang dilakukan dengan kuasa hukumnya pada tanggal 17 Juli 2022. Somasi yang dilakukan adalah pihak konsumen serta kuasa hukumnya menegur pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana dengan berdasarkan tuntutan untuk tetap melakukan pembangunan sebagaimana mestinya dengan memberikan keterangan bawasannya pihak pengembang diminta untuk segera menyelesaikan unit apartemen dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari serta membayar ganti rugi sesuai dengan ketentuan PPJB No. 299/SW-NORTH-22-03-STD B/XII/LGL/20. Namun saat diberikan surat somasi oleh kuasa hukum pihak konsumen pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana menyatakan keberatan akan tuntutan yang diberikan oleh saudara Ni Wayan Imelda, pihak PT. Kembang Sari Buana menyatakan tidak dapat memastikan untuk menyelesaikan pembangunan dan melakukan proses serah terima selama 30 (tiga puluh) hari karena itu pihak PT. Kembang Sari Buana mengabaikan surat somasi yang telah diberikan sebagai wujud peneguran awal dari pihak konsumen.

Setelah jangka waktu surat somasi awal diserahkan, pada tanggal 21 Agustus 2022 pihak konsumen mengeluarkan surat somasi yang kedua. Berbeda dengan halnya surat somasi pertama, dalam tuntutan surat somasi kedua dari pihak konsumen disebutkan bahwa pihak konsumen meminta pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana untuk melakukan pengembalian seluruh biaya pembayaran sekaligus meminta tanggung jawab berupa ganti rugi yaitu denda sebesar 1 o/oo (satu permil) perhari dengan maksimal 3% (tiga persen) dari sisa nilai pekerjaan

yang belum diselesaikan karena pihak konsumen ingin membatalkan perjanjian jual beli sesuai dengan ketentuan pada Pasal 10 ayat (4) b. dimana dalam ketentuan pasal tersebut pihak konsumen dapat membatalkan perjanjian dan diwajibkan untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan. Pihak konsumen juga memberikan batasan waktu untuk pihak PT. Kembang Sari Buana selama 30 (tiga puluh) hari kerja untuk membayar seluruh tuntutan yang telah diberikan kepada pihak pengembang.

Setelah surat somasi dinyatakan telah diterima oleh pihak PT. Kembang Sari Buana lagi dan lagi pihak PT. Kembang Sari Buana menyatakan keberatan atas jangka waktu yang diberikan oleh pihak konsumen, pihak pengembang menyatakan tidak dapat membayar seluruh pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh pihak konsumen termasuk denda ganti rugi selama 30 (tiga puluh) hari kerja dan menyatakan akan melakukan seluruh pengembalian biaya dan pembayaran denda secara mengangsur selama 1 (satu) tahun. Dalam hal ini pihak konsumen merasa keberatan dan apabila selama 30 hari pihak pengembang belum juga mewujudkan permintaan yang dinyatakan oleh pihak konsumen dalam bentuk surat somasi pihak konsumen berinisiatif untuk menggugat pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana di pengadilan pada tanggal 1 Oktober Mendatang.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu penulis dapat menarik kesimpulan, yaitu:

1. Dalam konteks Perlindungan Hukum bagi pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences yang dilakukan dengan menggunakan sistem *pre project selling* dengan membuat suatu perjanjian pengikat jual beli atau PPJB secara yuridis normatif mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak konsumen itu sendiri yang selanjutnya membuat pihak konsumen harus mengambil langkah untuk mempertahankan ataupun meminta hak-hak yang sudah sewajarnya didapatkan sebagaimana mestinya.
2. Dalam mempertahankan ataupun meminta haknya, pihak konsumen dapat menjadikan PPJB No.299/SW-NORTH-22-03-STD B/XII/LGL/20 sebagai dasar bagi konsumen untuk mendapatkan haknya kembali dan mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum formil dan materil.

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. Bagi pihak penjual PT. Kembang Sari Buana hendaknya bertanggung jawab dengan memenuhi hak-hak pihak konsumen seperti yang telah disepakati dalam ketentuan PPJB dan memberikan informasi yang benar, jujur, dan jelas kepada pihak konsumen.
2. Bagi pihak konsumen hendaknya lebih berhati-hati dalam membeli satuan unit apartemen dan kritis terhadap perjanjian jual beli yang akan disepakati dengan meminta informasi atau keterangan dengan jelas mengenai sistem pembangunan yang dilakukan oleh pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana dan bersikap tegas dalam mempertahankan ataupun meminta hak-hak yang sudah sewajarnya didapatkan oleh konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Diadit Media, Jakarta, 2014.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cv Bandar Maju, Bandung, 2016.
- Dhaniswara K Harjono, *Hukum Properti*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, 2016
- Hassanudin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis Contract Drafting*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Hartono, *Menejemen Perpustakaan Sekolah*, Ar-ruzz Media, Yogyakarta, 2016.
- Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Perumahan*, Bayu Media, Malang, 2004.
- Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Jambi, 2016.
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Moch, Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2016.
- Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pardya Paramita, Jakarta, 1979.
- Muhammad Syaifudin, *Hukum Perjanjian: Memahami Perjanjian Dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012
- Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya 1987
- R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988.

R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, FH-UII Press, Yogyakarta, 2013.

Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003

Setiono, *Supermasi Hukum*, UNS, Surakarta, 2004.

Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Refika Aditama, Bandung, 2006.

Sydikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985.

Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.

B. Karya Ilmiah

Aditya, F.C. Susila Adiyanta, "Hukum dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey Sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris". *Administrative Law&Governance Journal*, Vol. 2, No. 4, 2019

Ariana Ratna Paramita, Yunanto, Dewi hendrawati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)". *Diponogoro Law Jurnal*, Vol V, No. 3, 2016.

Edi Krisharyanto dan Peni Jati Setyowati, "Pengendalian Pre-Project-Selling Melalui Prinsip Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Prespektif*, Vol 24, No. 1, 2019.

Farid Husin, "Perjanjian Kerjasama Antara Pelaku Pembangunan Rumah Susun Dengan Bank Terhadap Penjualan Rumah Susun Melalui Sistem Pre Project Selling" *E Jurnal Spirit Pro Patria*, Vol IV, No. 1, 2017.

Lintang Yudhanataka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling", *Jurnal Yuridika*, Vol 31 No. 1, 2017.

Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, "Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 616/pdt.g/2017/pn.jkt.pst jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/pdt.g/2019/pt.dki)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 2, No. 2, 2019.

Niru Anita Sinaga, Nurlely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian", *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol 7 No. 2, 2015

Nyoman Gede Remaja, "Makna Hukum dan Kepastian Hukum" *Kertha Widya*, Vol 2, No. 1, 2014.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

D. Website

Eka Kurniawawan Putra, *Penegakan Hukum Pada Bisnis Properti Dengan Pola Pre Project Selling*, mkn.fh.unair.ac.id, 19 Desember 2017. Diakses 5 Maret 2022.

Wibowo Tunady, <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-konsominium/>. Diakses 28 Juli 2022.