



Original Article

Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Unit Apartemen sebagai Konsumen dalam Sengketa dengan Pengembang Apartemen Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 957/PDT.G/2024/PN Jakarta Selatan

Feri Novianto^{1✉}, Fokky Fuad Wasitaatmadja²

^{1,2}Universitas Al Azhar Indonesia.

Correspondence Author: ferinovianto76@gmail.com[✉]

Abstract:

Seringnya terjadi pelanggaran oleh pihak pengembang yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dijanjikan kepada konsumen, termasuk menunda penyerahan unit, tidak menandatangani akta jual beli, dan mengabaikan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen serta pertanggungjawaban pengembang dalam konteks perbuatan melawan hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan pengembang yang mengabaikan kewajiban dan menolak melaksanakan amar putusan pengadilan merupakan bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta melanggar Pasal 16 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Melalui putusannya, pengadilan memberikan perlindungan nyata kepada konsumen dengan memerintahkan pengembang untuk menyerahkan unit apartemen beserta sertifikat kepemilikannya kepada penggugat. Dengan demikian, putusan ini mencerminkan penegakan asas keadilan, kepastian hukum, dan tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi konsumen di sektor properti.

Keywords: Perbuatan Melawan Hukum, Pengembang, jual beli

Introduction

Perkembangan pesat sektor properti vertikal di perkotaan Indonesia dalam dua dekade terakhir ditandai oleh meningkatnya pembangunan apartemen sebagai jawaban atas keterbatasan lahan dan kebutuhan hunian terjangkau di kota besar telah mendorong munculnya hubungan hukum yang kompleks antara pengembang, pemilik unit (sebagai konsumen), serta pihak pengelola dan asosiasi



<https://jurnal.usk.ac.id/riwayat>

penghuni. Dalam praktiknya, transaksi jual-beli unit apartemen tidak hanya memuat unsur jual-beli biasa, melainkan juga kontrak pra-jual, perjanjian pengelolaan bersama, jaminan fasilitas bersama, serta klausula-klausula teknis tentang penyerahan unit, serah terima fasilitas, dan pemeliharaan. ([Saputri, E. M., Waspiyah, W., & Arifin, R. \(2019\)](#)). Kerumitan hubungan kontraktual itu kian bertambah ketika aspek pengaturan rumah susun yang mengatur pembagian hak milik per unit, kewajiban bersama, serta mekanisme pengelolaan dan penyelesaian sengketa harus dipadukan dengan aturan perlindungan konsumen dan peraturan pelaksana teknis terkait pembangunan dan perizinan.

Ketidakselarasan antara praktik pengembang (sebagai pelaku usaha) dan standar perlindungan konsumen berpotensi menempatkan pemilik unit pada posisi rentan: termasuk penyerahan unit tidak sesuai spesifikasi, keterlambatan serah terima, kualitas konstruksi yang cacat, kondisi manajemen gedung yang buruk, hingga ketidakjelasan mekanisme kompensasi atau garansi. Hal ini menimbulkan kebutuhan mendesak akan kajian yang memadukan perspektif hukum perdata (perikatan dan perjanjian), hukum administrasi publik (perizinan dan tata ruang) serta hukum perlindungan konsumen untuk merumuskan mekanisme perlindungan yang efektif bagi pemilik unit apartemen sebagai konsumen.

Dari sisi regulasi nasional, perlindungan konsumen di Indonesia dikodifikasi dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menetapkan hak dan kewajiban konsumen serta tanggung jawab pelaku usaha, mekanisme penyelesaian sengketa konsumen, dan peranan lembaga perlindungan konsumen. Ketentuan ini menjadi payung normatif utama ketika pemilik unit yang membeli unit apartemen berperan sebagai konsumen yang melakukan transaksi dengan pengembang/pelaku usaha. ([Sukarma, M., & Iryani, D. \(2024\)](#)).

Sementara itu, pengaturan khusus mengenai penyelenggaraan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mengatur hak kepemilikan satuan rumah susun, pembentukan pengelola bersama (PPPSRS), hak dan kewajiban pemilik serta mekanisme tata kelola rumah susun. Kedua kerangka hukum ini UUPK dan UU Rumah Susun saling bersinggungan dalam banyak aspek sengketa antara pemilik unit dan pengembang, sehingga penafsiran dan penerapan norma-norma tersebut terhadap kasus konkret seringkali menjadi pusat perdebatan hukum. ([Sukarma, M., & Iryani, D. \(2024\)](#)). Pada tingkat pelaksana teknis juga terdapat peraturan pemerintah dan peraturan menteri yang merinci kewajiban teknis, standar bangunan, serta tata cara penyerahan dan pemanfaatan rumah susun yang harus ditaati oleh pengembang.

Sejumlah fenomena menonjol yang mengindikasikan adanya celah perlindungan bagi pemilik unit antara lain: perbedaan persepsi mengenai standar kualitas dan spesifikasi unit antara yang dijanjikan dalam materi pemasaran terhadap kondisi akhir unit pada saat serah terima; klausula baku dalam perjanjian pengembang yang menempatkan risiko tertentu pada pembeli; pembentukan dan penyerahan aset fasilitas bersama yang terlambat atau tidak lengkap; serta kendala akses bagi pemilik unit untuk memperoleh redress yang cepat, murah, dan efektif baik melalui mekanisme internal (musyawarah pemilik/pengelola) maupun eksternal (pengadilan atau lembaga perlindungan konsumen).

Teori pertama menjadi pijakan adalah Teori Perlindungan Hukum sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo yang menekankan bahwa hukum harus memberikan perlindungan kepada masyarakat dari tindakan sewenang-wenang dan memastikan adanya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Perlindungan hukum menurut teori ini hadir dalam dua bentuk, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. ([Suwardi, S., & Nadir, N. \(2023\)](#)). Perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya

pelanggaran hak, sedangkan perlindungan represif berfungsi memberikan jalan pemulihan apabila hak konsumen telah dilanggar. (Tedi Sudrajat, S. H., & Endra Wijaya, S. H. (2021)). Dalam konteks sengketa apartemen, perlindungan preventif dapat diwujudkan melalui regulasi yang mengharuskan pengembang memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur kepada pembeli, sementara perlindungan represif dapat ditempuh melalui gugatan perdata, pengaduan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), atau mekanisme arbitrase.

Kondisi ini diperparah oleh kelemahan kapasitas pengawasan administratif serta belum selesainya harmonisasi antara norma peraturan teknis dengan praktik pasar yang dinamis, termasuk munculnya model-model pembiayaan dan skema prapembelian yang kompleks. Akibatnya, sengketa yang semestinya bisa diselesaikan melalui mekanisme administratif atau mediasi sering berujung pada tuntutan perdata yang memakan waktu dan biaya besar, sehingga tujuan perlindungan konsumen yakni kepastian hukum, keamanan, dan keadilan bagi konsumen sulit diwujudkan. Dalam konteks kebijakan terbaru, perhatian publik dan legislator mulai diarahkan pada pembaruan atau penguatan regulasi perlindungan konsumen untuk menyesuaikan dengan perubahan bentuk transaksi dan praktik bisnis modern.

Proses revisi terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah dibahas di tingkat DPR dan mendapat sorotan sepanjang 2024–2025 sebagai respons terhadap kebutuhan memperkuat hak konsumen di era digital dan transaksi kompleks seperti properti vertikal. Inisiatif revisi ini relevan bagi pemilik unit apartemen karena dapat memengaruhi mekanisme tanggung jawab pelaku usaha, transparansi informasi pemasaran, serta opsi pemulihan (remedies) bagi konsumen yang dirugikan. (Risquanty, C. D. (2022)). Selain itu, peraturan pemerintah terbaru terkait penyelenggaraan perumahan dan rumah susun (termasuk perubahan teknis yang dikeluarkan sepanjang 2020–2022) juga memperkenalkan ketentuan-ketentuan baru mengenai tanggung jawab pengembang dalam masa transisi dan pemanfaatan ruang bersama yang wajib menjadi perhatian praktisi dan akademisi. Perkembangan regulasi ini memberi momentum akademis untuk mengkaji apakah kerangka perlindungan yang ada sudah memadai atau memerlukan penyesuaian norma dan mekanisme penegakan hukum dalam konteks sengketa apartemen. (M. Agus Yozami, 2025)

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk mengurai sejumlah masalah normatif dan praktik: pertama, bagaimana penerapan norma perlindungan konsumen (UUPK) dalam sengketa pemilik unit apartemen, khususnya terkait klaim ketidaksesuaian spesifikasi, keterlambatan serah terima, dan cacat konstruksi; kedua, bagaimana sinkronisasi antara ketentuan dalam UU Rumah Susun dan ketentuan perlindungan konsumen memengaruhi posisi hukum pemilik unit terhadap pengembang; ketiga, apa saja hambatan prosedural dan substansial dalam memperoleh ganti rugi atau remedial yang efektif; serta keempat, sejauh mana langkah-langkah regulasi baru (termasuk upaya revisi UUPK dan peraturan pelaksana PP) menawarkan solusi atau justru menimbulkan tantangan baru bagi perlindungan pemilik unit.

Novelty (kebaruan) penelitian ini terletak pada pendekatannya yang integratif: pertama, penelitian ini tidak hanya menelaah UU Rumah Susun dan UU Perlindungan Konsumen secara terpisah, melainkan menguji titik temu (intersection) keduanya dalam kasus sengketa apartemen tertentu sehingga dapat memperlihatkan gap normatif yang kerap luput dari kajian sebelumnya. Kedua, penelitian ini menempatkan fokus pada status pemilik unit sebagai konsumen dalam perspektif hukum perlindungan konsumen sebuah perspektif yang menuntut analisis atas klausula kontraktual baku pengembang dan praktik pemasaran modern (mis. digital marketing, pre-launch skema cicilan) yang selama ini kurang dielaborasi dalam studi rumah susun tradisional. Ketiga, studi ini akan memetakan implikasi praktis dari wacana revisi UU Perlindungan Konsumen dan

peraturan pelaksana terbaru terhadap hak remedial pemilik unit, sehingga menghasilkan rekomendasi kebijakan yang actionable untuk pembuat kebijakan (DPR, Kementerian terkait), asosiasi pengembang, serta lembaga perlindungan konsumen. Dengan demikian, penelitian ini menawarkan kontribusi empiris dan normatif yang relevan untuk reformulasi kebijakan perlindungan konsumen khususnya dalam ranah properti vertikal.

Rumusan masalah penelitian dirumuskan sebagai berikut Bagaimanakah efektivitas perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik unit apartemen sebagai konsumen dalam menghadapi sengketa dengan pengembang, baik dari perspektif penerapan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen maupun Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; apa saja celah normatif dan kelemahan implementatif yang menyebabkan pemilik unit berada dalam posisi kurang terlindungi; mekanisme hukum apa yang tersedia dan efektif untuk memperoleh pemulihan/kompensasi (remedy) bagi pemilik unit yang dirugikan; serta langkah-langkah kebijakan atau peraturan teknis apa yang perlu direkomendasikan untuk memperkuat posisi hukum konsumen-pemilik unit dalam praktik sengketa.

Methods

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, karena fokus kajiannya adalah pada perlindungan hukum terhadap pemilik unit apartemen sebagai konsumen dalam sengketa dengan pengembang yang ditinjau dari peraturan perundang-undangan, doktrin, asas hukum, serta putusan pengadilan. (Djulaeka, S. H., & Devi Rahayu, S. H. (2020)). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas beberapa jenis. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) digunakan untuk memahami konsep perlindungan hukum, tanggung jawab pelaku usaha, dan asas keadilan dalam perjanjian baku. Pendekatan ini memungkinkan peneliti menempatkan pemilik unit apartemen sebagai konsumen yang berhak atas perlindungan khusus dalam kerangka hukum nasional. (Djulaeka, S. H., & Devi Rahayu, S. H. (2020)).

Jenis bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta dokumen kontrak yang relevan seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Bahan hukum sekunder berupa doktrin hukum, literatur, dan artikel akademik yang membahas perlindungan konsumen, hukum rumah susun, maupun hukum perjanjian. Sementara bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber-sumber penunjang lainnya yang memberikan pemahaman tambahan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), baik terhadap dokumen peraturan, buku, jurnal hukum, maupun sumber-sumber digital resmi. Analisis bahan hukum menggunakan teknik analisis kualitatif yang bersifat deskriptif-analitis.

Results

Sub 1 Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Pemilik Unit Apartemen Sebagai Konsumen Dalam Menghadapi Sengketa Dengan Pengembang

Istilah *developer* berasal dari bahasa Inggris yang berarti pembangun atau pengembang. Dalam perspektif hukum Indonesia, Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan menyebutkan bahwa *developer* termasuk dalam kategori perusahaan. Perusahaan pembangunan perumahan diartikan sebagai badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dalam skala besar di suatu wilayah tertentu, yang dirancang sebagai satu kesatuan lingkungan permukiman

lengkap dengan sarana, prasarana, serta fasilitas sosial bagi para penghuninya. ([Saputri, E. M., Waspiyah, W., & Arifin, R. \(2019\)](#)).

Perlindungan hukum terhadap pemilik unit apartemen sebagai konsumen dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yakni preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui peraturan yang mengatur tentang hak dan kewajiban pengembang sebelum terjadi sengketa, seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam Pasal 42 ayat (1) undang-undang tersebut disebutkan bahwa pelaku pembangunan dilarang melakukan perjanjian jual beli sebelum pembangunan rumah susun selesai, kecuali melalui PPJB yang memenuhi syarat tertentu. ([Indradewi, A. A., & Achmad, A. S. \(2021\)](#)).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dalam praktiknya sering dibuat dalam bentuk akta autentik yang dilakukan dihadapan notaris. Dengan demikian akta PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya. ([Sigit, A. P. \(2021\)](#)).

Ketentuan ini diperkuat dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang mewajibkan pengembang memberikan informasi yang benar dan tidak menyesatkan kepada calon pembeli. Sementara itu, perlindungan represif diberikan setelah terjadi pelanggaran hak konsumen, di mana konsumen berhak menuntut ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPK yang menegaskan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen akibat penggunaan barang atau jasa yang diperdagangkan. ([Camelia, A., & Adam, R. C. \(2024\)](#)).

Sementara itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengelompokkan developer sebagai pelaku usaha. Pasal 1 angka 3 UUPK menegaskan bahwa pelaku usaha meliputi setiap orang maupun badan usaha, baik yang berdomisili maupun melakukan kegiatan di wilayah hukum Indonesia, yang secara mandiri atau bersama pihak lain berdasarkan suatu perjanjian menjalankan kegiatan usaha di berbagai bidang ekonomi. Dengan demikian, peran developer sebagai pelaku usaha membawa konsekuensi adanya hak, kewajiban, serta tanggung jawab tertentu untuk menciptakan iklim usaha yang sehat sekaligus menjaga keseimbangan hubungan antara pengembang dan konsumen. ([Camelia, A., & Adam, R. C. \(2024\)](#)). Oleh karena itu, penting adanya pengaturan mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak secara tegas. Ketentuan ini lebih lanjut dijabarkan dalam UUPK yang menekankan prinsip-prinsip fundamental perlindungan konsumen.

Prinsip pertama adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yakni seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat unsur kesalahan dalam tindakannya. Prinsip ini berlaku dalam hukum pidana maupun perdata, dan diatur dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata. Pasal 1365, yang dikenal sebagai ketentuan perbuatan melawan hukum, menyebutkan adanya empat unsur utama: adanya perbuatan, terdapat kesalahan, timbul kerugian pada pihak lain, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan salah dengan kerugian tersebut. Unsur kesalahan tidak terbatas pada pelanggaran aturan hukum, tetapi juga mencakup pelanggaran norma kesusilaan maupun kepatutan dalam masyarakat. ([Marbun, L. D., Ginting, B., & Sukarja, D. \(2023\)](#)).

Prinsip kedua adalah praduga bertanggung jawab (*presumption of liability*), yaitu pihak tergugat dianggap bertanggung jawab sampai terbukti sebaliknya. Dengan kata lain, beban pembuktian berada pada pihak tergugat. Prinsip ini berbeda dengan asas praduga tidak bersalah dalam hukum pidana, namun dalam konteks perlindungan konsumen justru memperkuat posisi konsumen. Dalam praktiknya, pelaku usaha sebagai tergugat wajib menunjukkan bukti bahwa dirinya tidak melakukan kesalahan. Contohnya, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bila pengembang bertindak merugikan konsumen, maka tanggung jawab melekat pada pengembang sepanjang konsumen berhasil membuktikan kerugian akibat tindakan atau kelalaian pengembang.

Prinsip ketiga adalah praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*). Prinsip ini merupakan kebalikan dari sebelumnya, di mana tergugat diasumsikan tidak bersalah hingga penggugat dapat membuktikan adanya kesalahan. Dengan demikian, beban pembuktian sepenuhnya berada di pihak penggugat. Prinsip ini banyak digunakan dalam hukum perdata klasik, termasuk dalam sengketa kontraktual. Namun, dalam konteks perlindungan konsumen, prinsip ini sering dinilai merugikan konsumen karena posisi tawar yang tidak seimbang, sehingga kemudian diimbangi dengan konsep pembuktian terbalik maupun *strict liability*. ([Asnan, M. F., Adhim, N., & Ardani, M. N. \(2022\)](#)).

Prinsip keempat adalah tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Dalam prinsip ini, tidak diperlukan pembuktian unsur kesalahan untuk menetapkan tanggung jawab. Pelaku usaha tetap dapat dimintai pertanggungjawaban meski tidak terbukti bersalah, terutama dalam kasus kerugian akibat produk cacat. Prinsip ini erat kaitannya dengan *product liability*, yakni kewajiban produsen menanggung kerugian yang timbul dari penggunaan produknya. Dalam kaitannya dengan PPJB, pengembang tetap bertanggung jawab atas kesesuaian spesifikasi bangunan yang dijanjikan, kecuali dalam kondisi *force majeure* seperti bencana alam, konflik, atau kejadian luar biasa lain yang di luar kendali pengembang. Jika kerusakan diakibatkan oleh perubahan yang dilakukan konsumen, maka tanggung jawab beralih kepada konsumen. ([Suwardi, S. \(2023\)](#)).

Prinsip kelima adalah tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*). Pelaku usaha tidak diperkenankan membuat klausul sepihak yang merugikan konsumen, termasuk membatasi tanggung jawabnya sendiri. Perjanjian baku seperti PPJB yang umumnya disiapkan pengembang mencerminkan ketidakseimbangan posisi, karena konsumen tidak memiliki ruang untuk menegosiasikan isi perjanjian. Konsumen hanya dihadapkan pada pilihan menerima atau menolak tanpa alternatif lain. ([Suwandono, A., & Yuanitasari, D. \(2024\)](#)).

Dalam kondisi demikian, keberadaan UUPK sangat penting sebagai sarana perlindungan. Pasal 4 UUPK menegaskan hak konsumen atas informasi yang jelas dan hak untuk memperoleh ganti rugi bila produk tidak sesuai. UUPK juga memberi hak bagi konsumen untuk menggugat melalui pengadilan atau menyelesaikan sengketa lewat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Lembaga ini berfungsi sebagai forum nonlitigasi dengan mekanisme mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

Salah satu bentuk perlindungan konsumen dalam pembelian properti sistem *pre project selling* adalah melalui PPJB. Umumnya, pembelian dimulai dengan surat pesanan, pembayaran uang muka, lalu penandatanganan PPJB, dan berakhir dengan Akta Jual Beli (AJB) ketika bangunan selesai dan sertifikat terbit. PPJB memuat hak

dan kewajiban para pihak serta memiliki kekuatan hukum bila dibuat di hadapan notaris. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian sah apabila memenuhi syarat kesepakatan, kecakapan, objek jelas, dan tujuan yang sah. Ketentuan mengenai PPJB diatur lebih lanjut dalam Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, yang mengatur identitas pihak, objek, harga, jaminan, hak dan kewajiban, waktu serah terima, hingga mekanisme penyelesaian sengketa. (Rimbawa, I. M. A. (2021)).

Apabila pengembang gagal memenuhi kewajibannya, maka tindakan tersebut dapat digolongkan sebagai wanprestasi sesuai Pasal 1239 KUHPerdara, yang mewajibkan pihak yang bersalah memberi ganti rugi. UURS juga mengatur mekanisme penyelesaian sengketa, yaitu melalui musyawarah, pengadilan, atau alternatif penyelesaian sengketa. Bahkan, pelanggaran Pasal 43 UURS dapat dikenai sanksi administratif maupun pidana sebagaimana diatur Pasal 98 dan Pasal 110 UURS. Selain itu, konsumen juga dapat mengajukan permohonan pailit terhadap pengembang yang gagal melunasi utangnya sesuai ketentuan Undang-Undang Kepailitan. Dalam hal ini, pembeli berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang pelunasannya didasarkan pada asas *pari passu prorata parte*. Artinya, pembayaran dilakukan secara proporsional sesuai besarnya piutang masing-masing setelah kreditur preferen dan separatis didahulukan. (Rimbawa, I. M. A. (2021)).

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi konsumen dalam hubungan dengan developer meliputi berbagai instrumen mulai dari hukum perdata, perlindungan konsumen, hingga kepailitan. Meskipun secara normatif telah tersedia perangkat hukum yang cukup lengkap, implementasinya sangat bergantung pada pengawasan pemerintah, sikap jujur pengembang, serta keberanian konsumen dalam memperjuangkan haknya.

Sub 2 Duduk Perkara Putusan Pengadilan

Beberapa perkara yang ditelaah yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016 (Apartemen Mangga Dua Court), Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel (Apartemen Antasari 45), dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 957/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel (Apartemen Casa Grande Residence) – memiliki benang merah yang sama, yaitu adanya pelanggaran prinsip kejujuran dan keterbukaan dalam transaksi jual beli properti vertikal yang menyebabkan kerugian bagi konsumen. Ketiga putusan ini menggambarkan lemahnya perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen dan ketidaktegasan pengembang dalam memenuhi kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara).

Dalam putusan pertama, yakni *Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016*, sengketa bermula dari ketidaktransparanan pihak pengembang Apartemen Mangga Dua Court yang menjual unit kepada konsumen tanpa memberikan informasi yang benar mengenai status hak atas tanah. Pengembang mengklaim tanah apartemen berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) murni, padahal faktanya HGB tersebut berdiri di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Ketidakjujuran ini melanggar Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mewajibkan pengembang memberikan informasi yang benar dan jelas mengenai status kepemilikan rumah susun. Tindakan pengembang juga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena telah menimbulkan

kerugian materiil dan immateriil bagi konsumen. Dari segi asas hukum perjanjian, tindakan tersebut melanggar asas iktikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, sebab pengembang secara sengaja menyembunyikan fakta penting yang mempengaruhi persetujuan konsumen. Meskipun demikian, Mahkamah Agung dalam putusannya kurang tepat karena lebih mempertimbangkan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)* yang bersifat di bawah tangan daripada *Akta Jual Beli (AJB)* yang merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sehingga penilaian terhadap alat bukti menjadi kurang proporsional.

Sementara itu, dalam putusan kedua yakni *Putusan Nomor 92/Pdt.G/PN Jkt.Sel* mengenai Apartemen Antasari 45, pengembang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena gagal menyerahkan unit tepat waktu dan tidak memberikan informasi yang jelas mengenai perizinan proyek, status tanah, serta Izin Mendirikan Bangunan (IMB). ([Putusan Nomor 92/Pdt.G/PN Jkt.Sel](#)) Pengembang juga tidak membuat PPJB di hadapan notaris pada saat pembangunan mencapai 20%, padahal kewajiban ini diatur dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan dipertegas oleh Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Pelanggaran ini berimplikasi pada terlanggarnya hak konsumen atas informasi yang benar dan jujur sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta kewajiban pelaku usaha sebagaimana Pasal 7 huruf b UU yang sama. Dalam hal ini, pengembang tidak hanya melakukan wanprestasi tetapi juga memenuhi unsur kesalahan dan kelalaian hukum, karena secara sadar mengklaim proyek sudah memiliki IMB padahal belum, dan menolak memberikan informasi perkembangan proyek dengan alasan rahasia perusahaan. Tindakan ini memperlihatkan pelanggaran terhadap prinsip keterbukaan dalam sistem *Pre-Project Selling*, yang seharusnya menjamin transparansi antara pengembang dan konsumen.

Adapun putusan ketiga, yaitu *Perkara Nomor 957/Pdt.G/2024/PN Jakarta Selatan*, melibatkan pengembang Apartemen Casa Grande Residence yang tidak melaksanakan *Putusan Peninjauan Kembali Nomor 53 PK/PDT/2021*. Dalam perkara ini, penggugat Dr. Ike Farida telah melunasi pembayaran unit apartemen, tetapi tergugat menolak menyerahkan unit beserta sertifikat kepemilikannya meskipun telah ada putusan berkekuatan hukum tetap yang mewajibkan hal tersebut. ([Perkara Nomor 957/Pdt.G/2024/PN Jakarta Selatan](#)) Tindakan pengembang jelas memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, karena dengan sengaja mengabaikan kewajiban hukum yang timbul dari putusan pengadilan. Selain itu, tindakan tergugat juga melanggar Pasal 16 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang mewajibkan pelaku usaha menepati pesanan dan waktu penyelesaian sesuai perjanjian. Pengembang juga melanggar asas kepastian hukum yang merupakan bagian dari prinsip perlindungan konsumen dalam Pasal 2 UU Perlindungan Konsumen, karena mengingkari hak pembeli yang beritikad baik. Dari sudut pandang sistem hukum, kelalaian ini menunjukkan lemahnya efektivitas putusan pengadilan perdata di sektor properti, karena putusan yang telah inkraht tidak segera dijalankan oleh pelaku usaha besar, yang pada akhirnya memperpanjang penderitaan hukum bagi konsumen.

Bila dianalisis secara komparatif, ketiga perkara tersebut menunjukkan pola pelanggaran yang serupa, yaitu ketidakpatuhan pengembang terhadap kewajiban hukum untuk memberikan informasi yang benar, melaksanakan perjanjian dengan

iktikad baik, dan menghormati hak konsumen. Dalam semua kasus, pengembang tidak hanya melanggar norma kontraktual, tetapi juga norma hukum publik karena menyentuh aspek perlindungan konsumen dan kepastian hukum. Secara konseptual, hal ini merupakan bentuk penyimpangan terhadap asas keadilan dan keterbukaan dalam hukum perikatan sebagaimana dimaksud Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta, serta bertentangan dengan prinsip *good corporate governance* dalam kegiatan pembangunan perumahan.

Sub 3 Analisis Perkara Putusan Pengadilan

Ketiga putusan yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini memiliki kesamaan substansi, yaitu adanya pelanggaran kewajiban hukum oleh pengembang apartemen terhadap konsumen, baik dalam hal ketidaktransparanan informasi, keterlambatan penyerahan unit, maupun pengabaian terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kasus-kasus tersebut menggambarkan bentuk nyata dari lemahnya penerapan asas itikad baik (*good faith*) dan prinsip kepastian hukum dalam hubungan hukum antara pengembang dan pembeli unit apartemen di Indonesia.

Berdasarkan telaah terhadap ketiga perkara, seluruhnya menunjukkan pola yang konsisten, di mana pengembang kerap mengabaikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, khususnya Pasal 42 ayat (2) yang menegaskan bahwa pengembang wajib memberikan informasi yang benar dan jelas mengenai status kepemilikan rumah susun kepada calon pembeli. Dalam praktiknya, banyak pengembang yang tidak mengungkapkan status tanah yang masih berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atau belum memiliki izin pembangunan yang lengkap. Ketidakhajuran ini menimbulkan kerugian hukum bagi konsumen yang telah membayar lunas, namun tidak memperoleh kepastian hak milik. Tindakan tersebut sekaligus memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), karena terdapat perbuatan melanggar hukum, kesalahan, hubungan sebab-akibat, dan kerugian nyata yang diderita konsumen. (Yeen, J. L. W. (2025).

Konsep perbuatan melawan hukum di Indonesia berakar pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) yang menyatakan bahwa "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*". (Sulis, S. H., & Syawali, H. (2023)) Norma ini merupakan dasar umum tanggung jawab perdata di luar perikatan, dan dalam doktrin hukum Indonesia unsur-unsurnya mencakup: adanya perbuatan; perbuatan tersebut melawan hukum; menimbulkan kerugian; adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian; serta kesalahan pada pelaku. (Munir Fuady, (2015)). Unsur-unsur tersebut telah dipertegas dalam yurisprudensi klasik seperti *Putusan Hoge Raad Belanda tanggal 31 Januari 1919* dalam kasus *Lindenbaum vs Cohen*, yang kemudian diadopsi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam berbagai putusannya. Dengan demikian, setiap tindakan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga melanggar hak orang lain, kewajiban hukum pelaku, atau norma kesusilaan serta kepatutan dalam masyarakat, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Selanjutnya, unsur melawan hukum dalam beberapa kasus ini terpenuhi karena tindakan tergugat bertentangan dengan beberapa ketentuan normatif yang berlaku. Pertama, penolakan melaksanakan putusan pengadilan yang telah

berkekuatan hukum tetap merupakan pelanggaran terhadap prinsip *res judicata pro veritate habetur*, yakni bahwa putusan pengadilan yang telah final harus dianggap benar dan wajib dilaksanakan. (Udjan, B. G. L. (2024).

Selain itu, para pengembang dalam ketiga perkara tersebut juga terbukti melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terutama Pasal 4 huruf c, yang menjamin hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa yang dikonsumsi, serta Pasal 7 huruf b, yang mewajibkan pelaku usaha memberikan informasi yang benar dan tidak menyesatkan. Dalam konteks perjanjian, tindakan pengembang yang menyembunyikan fakta penting dan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian merupakan pelanggaran terhadap asas *pacta sunt servanda* dan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Pengembang seharusnya bertindak jujur, terbuka, dan bertanggung jawab, bukan semata berorientasi pada keuntungan finansial yang mengabaikan hak-hak pembeli.

Ketidakpatuhan pengembang terhadap kewajiban hukum tidak hanya berhenti pada tahap pelaksanaan perjanjian, tetapi juga terlihat dari pengabaian terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam salah satu perkara, pengembang dengan sengaja menolak melaksanakan putusan yang memerintahkan penyerahan unit dan sertifikat kepada pembeli, padahal kewajiban untuk mematuhi putusan pengadilan merupakan perwujudan asas *res judicata pro veritate habetur*, yang berarti putusan yang telah *inkracht* harus dianggap benar dan wajib dilaksanakan. (Zachman, N. (2020). Perbuatan semacam ini jelas melanggar prinsip kepastian hukum dan keadilan, yang menjadi landasan utama dalam penyelenggaraan perlindungan hukum di Indonesia.

Analisis dari ketiga perkara tersebut memperlihatkan pula adanya ketimpangan kedudukan antara pengembang dan konsumen. Dalam hubungan hukum perdata, posisi pengembang yang memiliki kekuatan finansial dan pengetahuan hukum lebih dominan dibanding konsumen, sehingga menciptakan hubungan yang tidak seimbang (*unbalanced contractual relationship*). Akibatnya, konsumen sering kali terpaksa tunduk pada klausul perjanjian baku yang merugikan tanpa memiliki ruang negosiasi. Hal ini bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang melarang pelaku usaha membuat klausul yang memberikan hak kepada pelaku usaha untuk mengubah sepihak perjanjian atau membebaskan diri dari tanggung jawab. Dalam konteks tersebut, perlindungan hukum terhadap konsumen tidak cukup hanya bersifat deklaratif, tetapi harus diwujudkan melalui penegakan hukum yang efektif dan pemberian sanksi tegas terhadap pengembang yang melanggar hukum. (Evangelista, O., & Tanawijaya, H. (2018).

Dari perspektif asas keadilan dan kepastian hukum, pengembang seharusnya menjunjung tinggi tanggung jawab moral dan yuridis dalam setiap transaksi. Asas ini sejalan dengan Pasal 1339 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga terhadap segala hal yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelanggaran terhadap kewajiban hukum pengembang, baik dalam bentuk penyembunyian informasi, keterlambatan penyerahan, maupun ketidakpatuhan terhadap putusan pengadilan, merupakan pelanggaran terhadap asas kepatutan dan keadilan yang dijamin oleh sistem hukum perdata Indonesia.

Secara faktual, Hubungan antara pemilik unit apartemen dengan pengembang berawal dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum akta jual beli dilakukan. PPJB menimbulkan hubungan hukum perdata yang bersifat timbal balik, di mana pengembang berkewajiban menyerahkan unit apartemen sesuai spesifikasi, waktu, dan fasilitas yang dijanjikan, sementara konsumen berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan. ([Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. \(2023\)](#)). Menurut Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Artinya, ketika pengembang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam PPJB, maka dapat dikategorikan sebagai wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, yaitu: Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan apabila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi perikatannya." ([Zachman, N. \(2020\)](#)).

Dari sisi unsur kerugian, tindakan tergugat telah menimbulkan kerugian nyata baik secara materil maupun immateril bagi penggugat. Kerugian materil dapat diukur dari hilangnya potensi pendapatan sewa unit apartemen sejak tahun 2015 hingga tahun 2024, biaya tambahan untuk upaya hukum berulang kali, serta nilai ekonomis yang tertahan akibat penundaan hak kepemilikan. Kerugian immateril juga muncul akibat tekanan psikologis, rasa frustrasi, serta penurunan martabat sebagai konsumen yang telah beritikad baik. Dalam hukum perdata, dasar kompensasi atas kerugian ini sejalan dengan prinsip *restitutio in integrum*, yaitu mengembalikan keadaan korban ke posisi semula seandainya pelanggaran tidak terjadi. ([Mutagalan, P., Halim, A. N., & Mulyadi, M. \(2025\)](#)). Oleh karena itu, klaim ganti rugi materil dan immateril yang diajukan penggugat memiliki dasar hukum yang kuat sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdata tentang penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi, yang dapat diberlakukan secara analog dalam konteks perbuatan melawan hukum.

Dalam doktrin hukum perdata, kesalahan mencakup unsur kesengajaan maupun kelalaian berat. Dalam kasus ini, tindakan tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai kelalaian biasa, melainkan kesengajaan untuk menunda dan menghindari pelaksanaan kewajiban hukum, yang menunjukkan adanya itikad buruk (*bad faith*). Oleh karena itu, unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi secara sempurna. ([Yeen, J. L. W. \(2025\)](#)).

Analisis lebih lanjut menunjukkan bahwa perbuatan tergugat menimbulkan implikasi serius terhadap asas kepastian hukum dan kewibawaan peradilan. Dalam sistem hukum Indonesia, asas kepastian hukum merupakan pilar utama sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menjamin setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. ([Ramadhan, A., Mutiara, A., Arofah, M. N., Kurniawan, Z. A., & Ramadhani, D. A. \(2024\)](#)) Ketidakpatuhan tergugat terhadap putusan Mahkamah Agung yang telah final mengandung makna bahwa ia mengabaikan supremasi hukum dan merendahkan kewenangan kekuasaan kehakiman sebagaimana dijamin dalam Pasal 24 UUD 1945. Oleh karena itu, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk pelanggaran terhadap asas *contempt of court*, yang meskipun belum diatur secara eksplisit dalam hukum positif Indonesia, secara doktrinal diakui sebagai perbuatan melawan hukum terhadap sistem peradilan dan kepentingan hukum publik. ([Salim, N., & Pandamdari, E. \(2019\)](#)).

Berdasarkan keseluruhan analisis tersebut, jelas bahwa semua unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi secara kumulatif dalam perkara ini. Tergugat telah melakukan perbuatan berupa pengabaian kewajiban hukum yang secara nyata melanggar hukum, menimbulkan kerugian nyata bagi penggugat, memiliki hubungan sebab-akibat langsung, serta dilakukan dengan kesalahan dan itikad buruk. Pelanggaran ini diperkuat oleh ketentuan Pasal 16 huruf a UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, serta asas-asas umum kepastian hukum dan ketepatan dalam hukum perdata Indonesia.

Ketiga putusan tersebut secara keseluruhan memperlihatkan bahwa praktik pembangunan dan penjualan apartemen di Indonesia masih menghadapi persoalan serius dalam penegakan hukum. Lemahnya pengawasan pemerintah, kurangnya ketegasan lembaga peradilan, serta tidak optimalnya penerapan sanksi administratif dan pidana membuat hak-hak konsumen tidak terlindungi secara maksimal. Padahal, Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 secara tegas mengatur kewajiban pemerintah dan pemerintah daerah untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan rumah susun. Dengan tidak dijalkannya ketentuan tersebut secara efektif, banyak konsumen menjadi korban praktik bisnis yang tidak transparan dan manipulatif

Dari analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa ketiga perkara tersebut bukan sekadar persoalan wanprestasi, melainkan mencerminkan perbuatan melawan hukum yang sistematis dalam sektor properti. Perbuatan tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum nasional, terutama Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 42 dan 43 Undang-Undang Rumah Susun, serta Pasal 4, 7, dan 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Oleh karena itu, pembentukan sistem perlindungan hukum yang lebih kuat melalui penegakan hukum progresif menjadi keharusan. Pemerintah perlu memperkuat koordinasi antar lembaga, termasuk Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU) dan Kementerian PUPR, untuk memastikan bahwa setiap pengembang bertanggung jawab terhadap kewajibannya dan bahwa konsumen memperoleh kepastian serta keadilan hukum sebagaimana dijamin oleh konstitusi.

Conclusion

Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam sektor properti, khususnya pemilik unit apartemen, telah memiliki dasar hukum yang kuat dalam sistem hukum Indonesia. Pengadilan melalui putusannya menegaskan bahwa pengembang yang mengabaikan kewajiban untuk menyerahkan unit, menandatangani akta jual beli, dan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, pengembang juga dinilai telah melanggar Pasal 16 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mewajibkan pelaku usaha untuk menepati pesanan dan waktu penyelesaian sesuai perjanjian. Melalui Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 957/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel, pengadilan memberikan bentuk nyata perlindungan hukum kepada pemilik unit apartemen sebagai konsumen dengan memerintahkan pengembang untuk menyerahkan unit, sertifikat, dan hak-hak kepemilikan lainnya kepada penggugat. Putusan ini mencerminkan bahwa lembaga peradilan berfungsi tidak

hanya sebagai penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai pelindung hak konsumen dari praktik bisnis yang tidak beretikad baik

Suggestion

Bagi Pemerintah, perlu meningkatkan pengawasan terhadap pengembang apartemen agar pelaksanaan perjanjian dengan konsumen sesuai ketentuan hukum dan standar perlindungan konsumen. Bagi Pengembang, harus lebih transparan dan bertanggung jawab dalam memenuhi isi perjanjian serta menjamin hak-hak konsumen agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Bagi Konsumen, disarankan untuk membaca dan memahami isi perjanjian dengan cermat sebelum menandatangani kontrak serta mengetahui hak-haknya berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

References

- Asnan, M. F., Adhim, N., & Ardani, M. N. (2022). Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomer 101/Pdt. Sus-Pkpu/2020/Pn. Niaga. Jkt. Pst.). *Diponegoro Law Journal*, 11(2).
- 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.
- Camelia, A., & Adam, R. C. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Sehubungan dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Menjadi Harta Pailit Developer. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, 5(1).
- Djulaeka, S. H., & Devi Rahayu, S. H. (2020). *Buku Ajar: Metode Penelitian Hukum*. Scopindo Media Pustaka
- Evangelista, O., & Tanawijaya, H. (2018). Analisis Mengenai Pertanggungjawaban Pengembang Rumah Susun Terkait Ketiadaan Sertifikat Laik Fungsi Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Studi Kasus Apartemen Parama Cilandak Jakarta Selatan). *Jurnal Hukum Adigama*, 1(1), 1709-1732.
- Hamdani, F., Damayanti, S. S., Prawesthi, W., Aribawa, M. Y., & Paramitha, V. N. (2025). Konsep Escrow Account Peralihan Hak atas Tanah dalam PeraturanPerundang-Undangan: Jaminan Kepastian Hukum bagi Para Pihak. *Jurnal Fundamental Justice*, 6(2), 241-260
- Hidayah, P. M. N., & Nugraheni, A. S. C. (2025). Komparasi Perlindungan Hukum dalam Kontrak Pre-Project Selling Properti Indonesia dan Singapura. *Jembatan Hukum: Kajian ilmu Hukum, Sosial dan Administrasi Negara*, 2(1), 192-205
- Intradewi, A. A., & Achmad, A. S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Unit Kondotel Dalam Kasus Wanprestasi Oleh Pengembang (Studi Kasus Putusan No. 5/PDT/2020/PT SMR). *Perspektif*, 26(3), 154-162.
- M. Agus Yozami, DPR Diminta Percepat Pembahasan Revisi UU Perlindungan Konsumen, <https://www.hukumonline.com/berita/a/dpr-diminta-percepat-pembahasan-revisi-uu-perlindungan-konsumen-1t68c1957b9e462/>, diakses pada tanggal 15 September 2025
- Marbun, L. D., Ginting, B., & Sukarja, D. (2023). Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia. *Recht Studiosum Law Review*, 2(2), 63-80

- Nugroho, R., Astutik, S., & Widodo, E. (2025). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Di Pt. Adamix Mortar Indonesia. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916), 5(06), 32-44.
- Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2023). Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Education and Development*, 11(1), 270-274.
- Ramadhan, A., Mutiara, A., Arofah, M. N., Kurniawan, Z. A., & Ramadhani, D. A. (2024). Asas Keadilan Putusan Pengadilan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 1(4), 15-15.
- Risquanty, C. D. (2022). Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen). *Jurnal Education and Development*, 10(3), 34-38.
- 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), 137-148
- Salim, N., & Pandamdari, E. (2019). Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 1310-1334.
- Saputri, E. M., Waspiah, W., & Arifin, R. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 2(2), 151,
- Sukarma, M., & Iryani, D. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Kondotel Terkait Perjanjian Pengelolaan Oleh Pengelola Kondotel Yang Ditunjuk Oleh Pengembang Yang Berkeadilan. *Leuser: Jurnal Hukum Nusantara*, 1(2), 77-84,
- Sigit, A. P. (2021). Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 10(2), 173-186.
- Shabrina, R., & Aminah, A. Perlindungan Konsumen Terhadap Keterlambatan Penyerahan Rumah. *Notarius*, 15(2), 893-908
- Suardi, S. (2023). TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER DALAM TRANSAKSAKSI JUAL BELI SISTEM PPJB. *Jurnal Yustitia*, 24(1),
- Suardi, S., & Nadir, N. (2023). Tindakan Wanprestasi Developer dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Condotel. *Jurnal Yustitia*, 24(1)
- Suwandono, A., & Yuanitasari, D. (2024). Peningkatan pemahaman mengenai tanggung jawab pelaku usaha berdasarkan undang-undang perlindungan konsumen. *Jurnal Pembelajaran Pemberdayaan Masyarakat(JP2M)*, 6(1), 1-12.
- Sulis, S. H., & Syawali, H. (2023, January). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Yang Dilakukan Oleh Pelaku Usaha. In *Bandung Conference Series: Law Studies* (Vol. 3, No. 1, pp. 489-495).
- Shahira, R., & Surahmad, S. (2022). Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland). *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial*
- Setiawati, A. (2019). Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB. *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, 1(2).
- Tedi Sudrajat, S. H., & Endra Wijaya, S. H. (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. Bumi Aksara

- Udjan, B. G. L. (2024). *PRINSIP RES JUDICATA PRO VERITATE HABETUR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN OLEH BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN* (Doctoral dissertation, Universitas Katolik Darma Cendika Fakultas Hukum)
- Yeen, J. L. W. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen. *JURNAL MINUTA*, 7(01), 1-12
- Zachman, N. (2020). Rumah Susun Komersial yang Komprehensif dengan Prinsip Pengelolaan yang Ideal yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 12(1), 137-157.