

Jurnal of Legal Research

P-ISSN: 2715-7172, E-ISSN: 2715-7164

Vol. 5 Issue 2 (2023) 21-46

DOI: <https://doi.org/10.15408/jlr.v4i6.30497>

Online since: December, 31 2023

Perlindungan Hukum Kepada Konsumen Selaku Pembeli Beritikad Baik Terhadap Pembelian Properti Jenis Apartemen Yang Pembangunan Tidak Terealisasi

Agung Suria Darma

Universitas Jayabaya, Jakarta

agungsuria@gmail.com

Dhody AR Widjajaatmadja

Universitas Jayabaya, Jakarta

dhodyar@gmail.com

Basuki

Universitas Jayabaya, Jakarta

Basuki1234@gmail.com

Abstract. The developer, as a business actor in the real estate sector for apartment projects, establishes a legal relationship with buyers through an Apartment Unit Order Agreement. In practice, developers often commit breaches of contract (*wanprestasi*) by failing to complete apartment construction within the agreed timeframe an issue that has become a recurring legal phenomenon in Indonesia. Based on this study, the main problems examined are: (1) what are the legal consequences of the Apartment Unit Order Agreement for the parties when the developer commits a breach of contract, and

(2) what forms of legal protection can buyers obtain when the apartment construction is not realized. Through a normative legal research method analyzed qualitatively, this study identifies the legal implications of the developer's *wanprestasi* and the forms of legal protection available to buyers. A concrete solution currently offered by developers is unit relocation; however, there remains uncertainty regarding claims for refunds, penalties, and compensation. Many buyers lack adequate legal education and literacy, resulting in limited access to protection guaranteed by law. Therefore, the role and attention of the government are urgently needed to ensure the effectiveness of governmental and non-governmental institutions in resolving disputes and protecting the rights of aggrieved buyers.

Keywords:

Agreement; Legal Protection; Breach of Contract.

Abstrak. Pengembang selaku pelaku usaha bidang Real Estat jenis apartemen, hubungan hukum antara pengembang dan pembeli berdasarkan perjanjian Surat Pesanan unit apartemen, pengembang telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yaitu tidak realisasi pembangunan apartemen sesuai waktu yang dijanjikan, hal tersebut sudah menjadi fenomena hukum di Indonesia. Berdasarkan uraian dalam penulisan ini, maka permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini adalah 1) bagaimana akibat hukum dari perjanjian Surat Pesanan unit apartemen bagi para pihak terhadap pengembang yang melakukan wanprestasi? 2) Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh pembeli atas tidak terealisasinya pembangunan apartemen. Dari hasil penelitian normatif yang dianalisa secara kualitatif ini dapat diperoleh bentuk akibat hukum atas tindakan wanprestasi oleh pengembang dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli. Solusi kongkrit dari pengembang saat ini untuk penyelesaian permasalahan adalah relokasi unit, maka harus mencari solusi terkait tuntutan pengembalian uang, denda dan ganti rugi kepada pembeli yang tidak memiliki kejelasan pembayaran kepada pembeli dan belum ada upaya untuk memperoleh perlindungan hukum yang dijamin oleh undang-undang, karena kurang edukasi dan literasi pembeli sehingga sangat diperlukan peran dan perhatian pemerintah, agar eksistensi lembaga

pemerintahan dan non pemerintahan dalam penyelesaian masalah bagi pembeli yang dirugikan.

Kata Kunci:

Perjanjian; Perlindungan Hukum; Wanprestasi.

Pendahuluan

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Rumah adalah suatu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.¹ Perancangan rumah harus dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni sekaligus mempertimbangkan pertumbuhan penduduk. Untuk itu, sebagai alternatif pemecahan maka pembangunan di perkotaan mulai mengarah pada rumah susun, kondominium ataupun apartemen.

Pada usaha pembangunan Rumah Susun, Pengembang atau developer dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan setelah mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun rumah susun yang telah dibangun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan atau Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan pengembang sekurang-kurangnya harus memiliki 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.

Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pengembang dan atau agen pemasaran mengikat antara pengembang dengan pembeli melalui Surat Pesanan (selanjutnya disebut SP) dengan syarat ketentuan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). Banyak pengembang telah

¹ Undang Undang No. 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, Pasal 1 ayat (7).

melakukan pemasaran unit yang mengikat para pihak dengan menandatangani PPJB setelah memenuhi kepastian atas status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).² Sebelum pemberlakuan Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, PBG disini menggantikan keberadaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menjadi salah satu syarat untuk melaksanakan pembangunan dan PPJB.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, telah mengatur bahwa ketentuan untuk dapat dibuatnya PPJB di hadapan Notaris adalah apabila sudah ada ketersediaan bangunan minimal 20% dari total bangunan. Dalam kondisi seperti di atas tentunya posisi dari konsumen adalah posisi yang rawan untuk dirugikan karena pada kenyataan yang sering terjadi setelah konsumen membayar beberapa kali angsuran hingga mencapai pembayaran sebesar 20% dari harga perikatan bahkan lebih, namun apartemen tersebut belum terbangun hingga 20%, sehingga PPJB di hadapan Notaris yang akan menjadi Akta Otentik bagi masing-masing pihak tidak dapat dibuat.³

Hubungan hukum antara pengembang dan pembeli jika PPJB belum bisa dilaksanakan yaitu SP dengan syarat dan ketentuan yang ditandatangani oleh para pihak pada SP tersebut. Adapun SP tersebut memuat hak dan kewajiban antara Pengembang dengan Pembeli, yang mana dalam

² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pasal 22.

³ Sumardjono, Maria S.W. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas. hlm. 161.

melakukan tindakan hukum tersebut alangkah lebih baiknya terdapat kesetaraan dalam posisi hukum tetap memperhatikan syarat dan asas-asas perjanjian dalam membuat perjanjian tersebut.

Dalam penulisan ini akan dilakukan pembahasan terhadap salah satu pengembang, yaitu PT Sentul PP Properti, merupakan Perusahaan yang didirikan berdasarkan Perjanjian Usaha Patungan antara PT Sentul City Tbk dan PT PP Properti Tbk berdasarkan Akta Nomor 01 tanggal 01 Februari 2016 dihadapan Notaris Emmyra Fauzia Kariana, SH., M.Kn Notaris di Jakarta Selatan dan Akta Pendirian Nomor 11 tanggal 05 Februari 2016 dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn Notaris di Kota Bogor yang telah memperoleh Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0009164.AH.01.01. Tahun 2016 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Sentul PP Properti, yang mana PT Sentul PP Properti memiliki proyek pembangunan apartemen komersil yaitu Verdura Apartemen.

PT Sentul PP Properti telah melakukan pemasaran atas unit-unit Verdura Apartemen sejak tahun 2016 sampai tahun 2019, yang mana PT Sentul PP Properti telah memenuhi syarat yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, untuk dapat melakukan pemasaran unit apartemen tersebut. Dalam melakukan pemasaran Verdura Apartemen tersebut, terdapat kendala dalam pelaksanaan pembangunan yaitu pembiayaan konstruksi dari perbankan dan/atau lembaga pembiayaan lainnya, sehingga pelaksanaan pembangunan Verdura Apartemen terhenti dengan progress pekerjaan ±3% (kurang lebih tiga persen) yaitu galian pondasi dan pemasangan *Cut and Pill*, namun pengembang tetap optimis akan memperoleh pembiayaan dan melanjutkan pembangunan.

Konsumen yang telah melakukan pembelian unit Verdura Apartemen dengan menandatangani SP dan membayar uang muka atau *Down Payment* kepada pengembang. Pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kepada pengembang dengan metode bervariasi dan status pembayaran, seperti tunai keras, tunai bertahap dan fasilitas KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) dengan status cicilan kepada pengembang, cicilan kepada bank dan telah lunas. Namun PPJB belum dapat dilaksanakan karena belum memenuhi salah satu syarat yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yaitu pembangunan belum mencapai progres 20% (dua puluh persen).

Adapun disebabkan kendala dalam perolehan pembiayaan oleh pengembang dalam melakukan pembangunan yang menyebabkan Verdura Apartemen terlambat dalam menyelesaikan pembangunan sesuai janji pengembang, yaitu Desember 2019, sehingga pengembang berdasarkan SP terjadi peristiwa keperdataan yakni penyelesaian bangunan dan serah terima unit yang tidak tercapai dan melebihi batas waktu yang dijanjikan sebagaimana dalam syarat dan ketentuan SP. Keterlambatan ini menimbulkan reaksi dari pembeli unit kepada pengembang dengan tuntutan pengembalian uang atau *refund* dan kompensasi atas kerugian yang ditimbulkan beserta bunga atas dana yang mengendap, namun tuntutan *refund* tersebut tidak bisa dipenuhi oleh pengembang karena tidak ada kemampuan keuangan PT Sentul PP Properti tersebut saat ini hingga waktu yang belum ditentukan, yang mana tidak ada kepastian yang dapat diberikan PT Sentul PP Properti kepada pembeli atas haknya.

Hal ini merepresentasikan suatu keadaan posisi pembeli yang beritikad baik sangat lemah dibandingkan posisi pengembang dalam klausul-klausul syarat dan ketentuan SP, sebagaimana dalam syarat dan ketentuan SP unit Verdura Apartemen angka 5 huruf c tentang Denda Keterlambatan,

yaitu Penyerahan secara fisik atas unit pesanan akan dilaksanakan selambat-lambatnya 120 (seratus dua puluh) hari kelender terhitung sejak seluruh tanggal penyelesaian pembangunan Rumah Susun, yaitu pada bulan Desember Tahun 2019 dan Izin Layak Huni (Izin Penggunaan Bangunan) yang dibutuhkan telah diterbitkan oleh Bupati Bogor. kecuali :⁴

Mengingat terdapat keadaan yang sama sebagai rujukan dan pertimbangan dalam hal ini yaitu hasil putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tingkat Pertama putusan nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yang mana dalam putusan tersebut mengabulkan tuntutan pembeli selaku penggugat kepada pengembang selaku tergugat mengenai lalai dalam melakukan kewajibannya terhadap keterlambatan serah terima unit dan didukung dengan putusan banding nomor 91/PDT/2018/PT.DKI atas putusan tersebut yang mana pengembang melakukan wanprestasi sehingga harus membayarkan ganti rugi kepada pembeli.

Dari hal-hal yang telah diuraikan diatas, penulis memilih topik untuk diulas lebih dalam di dalam tulisan ini yang diberi judul "Perlindungan Hukum Kepada Konsumen Selaku Pembeli Beritikad Baik Terhadap Pembelian Properti Jenis Apartemen Yang Pembangunan Tidak Terealisasi".

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian hukum yang menitik-beratkan pada penelitian terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.⁵ Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan, literatur-literatur sebagai konsep teoritis atas pokok

⁴ Syarat dan Ketentuan, Surat Pesanan Unit Verdura Apartemen PT Sentul PP Properti, angka 5 huruf c.

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodel Penelitian Hukum*, Ghilia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm 2.

permasalahan yang diteliti dengan asas dan norma hukum yang ada.⁶

Hasil dan Pembahasan

Akibat Hukum Wanprestasi Pengembang Pada Perjanjian Surat Pesanan Unit Apartemen Bagi Para Pihak

Pembeli dalam hal hubungannya dengan penjual atau pengembang apablia menyepakati pembelian unit apartemen di Verdura Apartemen, maka pengembang akan menyediakan Surat Pesanan (halaman depan) beserta Syarat-syarat dan Ketentuan Surat Pesanan (selanjutnya disebut Kesepakatan SP) yang akan ditandatangani bersama oleh pembeli dan pengembang. Yang mana SP dan Kesepakatan SP tersebut dicetak menggunakan printer dot matrix dengan ukuran tulisan ±6 pada kertas karbon yang terdiri dari beberapa warna untuk dimiliki salah satu oleh pemesan dan selebihnya disimpan oleh admin, legal dan keuangan sebagai arsip pengembang. Alur proses penandatanganan SP dan Ketentuan SP Unit Verdura apartemen adalah: 1) Pembeli telah sepakat atas unit, harga unit dan cara bayar. 2) Pembeli mengisi formulir data dan menyerahkan salinan data-data kepada pengembang. 3) Pengembang menyediakan SP dan Ketentuan SP. 4) Penjelasan terkait SP dan Ketentuan SP oleh pihak pengembang kepada pembeli. 5) Paraf dan tandatangan pembeli dan pengembang pada SP dan Ketentuan SP. 6) Penyerahan salinan kepada masing-masing pihak terkait setelah tandatangan lengkap.

Sebagaimana dalam alur penandatanganan SP dan Ketentuan SP tersebut diatas dalam pelaksanaannya yang terjadi dilapangan bahwa pengembang hanya menjelaskan isi SP namun kerap tidak menjelaskan isi Ketentuan SP kepada pembeli. Yang mana informasi ini diperoleh dari salah satu pembeli unit verdura, mengatakan sebagai berikut :

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta Kencana Prenada Media Group, 2016, hlm 133.

"ketika saya telah sepakat untuk melakukan pembelian unit tersebut sesuai yang mana telah saya sesuaikan dengan kebutuhan saya, dari pihak verdura menyediakan dokumen surat pesanan untuk dapat ditandatangani dengan surat pesanan dan informasi cara pembayaran tersebut dan mengarahkan saya untuk paraf disetiap halaman dan tandatangan dibagian tertentu pada dokumen tersebut, namun pihak pengembang tidak menjelaskan isi pada syarat dan ketentuan surat pesanan yang isinya terdapat aturan-aturan mengenai hak dan kewajiban tiap pihak serta resiko jika dalam pelaksanaan terdapat kesalahan atau kelalaian.⁷

Kerap terjadi cacat prosedur yang dilakukan oleh pihak pengembang dalam menjalankan penandatanganan SP dan Ketentuan SP, yang mana seharusnya pihak pengembang menjelaskan semua klausula terlebih dahulu kepada pembeli hingga jelas dan dipahami sebelum dilakukan penandatanganan oleh pembeli, sehingga semua dilakukan dengan transparan tentang informasi setiap dokumen. Mengingat dalam penyajian dokumen tersebut, SP dan Ketentuan SP khususnya disajikan dengan tulisan jelas namun kecil yang mungkin membuat pembeli tidak membaca secara mandiri sebelum ditandatangani.

SP dan Ketentuan SP Verdura Apartemen telah memenuhi semua syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KHUPerdata, oleh karenanya maka perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak.

Salah satu wujud dari asas umum perjanjiaumum perjanjiaumum perjanjian kebebasan berkontrak adalah Perjanjian Baku atau *standart contract*, merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk

⁷ Hasil wawancara dengan salah satu pembeli Verdura Apartemen, pukul 14.00 Wib tanggal 13-11-2022.

formulir.⁸ Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi yang kuat terhadap pihak ekonomi yang lemah.⁹ Dalam UUPK, perjanjian baku adalah aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam satu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Pelaku usaha pun dalam merumuskan ketentuan dalam suatu perjanjian baku tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Yang mana kerap terjadi dilapangan adalah perjanjian baku atau SP dan Ketentuan SP tersebut yang klausulanya lebih menguntungkan pelaku usaha dalam hal ini adalah pengembang dari pada pembeli.

Perjanjian baku tersebut dapat batal demi hukum jika memenuhi syarat pada Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUPK. Jika ditemukan atau terdapat pada perjanjian baku atau SP dan Ketentuan SP yang memuat hal yang ditentukan pada Pasal 18 ayat (1) dan (2), maka akan berlaku Pasal 18 ayat (3), yaitu: "Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum."

Apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian dan klausula perjanjian tidak ada bertentangan dengan UUPK, maka SP dan Ketentuan SP sah mengikat para pihak, oleh karenanya perjanjian tersebut dapat diteruskan untuk menjadi dasar dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam menjalankan isi perjanjian tersebut. Selanjutnya analisa dilakukan pada pemenuhan hak dan kewajiban tersebut, masing-masing pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing terhadap isi perjanjian, yang mana pembeli memiliki

⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 145.

⁹ *Ibid.*

akibat hukum atas penandatanganan SP dan Ketentuan SP tersebut, yaitu: a) Melakukan pembayaran sesuai cara bayar dan jangka waktu pembayaran. b) Pengenaan denda keterlambatan atas pembayaran sebesar 1‰ (satu per mil) per hari keterlambatan dengan maksimal denda 6% (enam persen) atas jumlah keterlambatan yang dibayarkan (angka 5 huruf a Ketentuan SP). c) Konfirmasi dan hadir pada saat undangan pengembang untuk penandatanganan PPJB, BAST dan AJB.

Mengenai kewajiban si pembeli (konsumen) menurut ketentuan Pasal 1513 KUHPerdata "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.". Kesepakatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen muncul dari kemauan yang bebas yang harus dinyatakan dalam perjanjian jual beli apartemen. Pernyataan tersebut dinyatakan secara tegas dan tertulis. Kesepakatan ini menunjukkan adanya akibat hukum yang dikehendaki developer dengan konsumen.¹⁰

Beginipun dengan pengembang, juga memiliki akibat hukum yang ditimbulkan setelah penandatangan SP dan Ketentuan SP sebagaimana angka 5 huruf c yang telah ditandatangani oleh para pihak, pengembang menyanggupi untuk jadwal penyelesaian pembangunan Verdura Apartemen pada bulan Desember 2019, yang mana akan dilakukan serah terima unit selambat-lambatnya 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak seluruh tanggal penyelesaian pembangunan rumah susun. Oleh karenanya hingga saat penulisan ini berjalan, pengembang masih belum menyelesaikan pembangunan Apartemen, sedangkan terdapat pembeli sebagian ada yang telah menyelesaikan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada pengembang.

¹⁰ Mariam Darus Badrulzaman, "Aneka Hukum Bisnis", (Bandung : PT.Alumni, 2005), hlm. 54.

Atas hal tersebut, pengembang dalam hal ini telah melakukan wanprestasi atas SP dan Ketentuan SP yang merupakan undang-undang bagi yang membuatnya yaitu tidak melaksanakan apa yang disanggupi, karena progres pembangunan 3% (tiga persen) dari tahun 2016-2019, bahkan hingga tahun 2022. Tidak terealisasinya pembangunan, tidak disebabkan oleh *force majeure*, yang mana disebabkan atas kelalaian pengembang, yaitu tidak memperoleh pembiayaan pembangunan dari perbankan atau lembaga pembiayaan, sehingga tidak terealisasinya pembangunan tidak dapat dikatakan hal tersebut adalah *overmacht*.

Mengenai upaya yang telah dilakukan oleh pengembang untuk memperoleh pembiayaan diperoleh dari salah satu karyawan PT Sentul PP Properti yang bersedia untuk dilakukan wawancara, dari hasil wawancara sebagai berikut: "sejak dimulai operasional nya PT Sentul PP Properti untuk melakukan pembangunan proyek Verdura Apartemen pada Tahun 2016 dan dalam proses tersebut juga telah dilakukan pemasaran unit, yang mana dari pemasaran tersebut terjual 189 unit. Dalam mengoperasikan perusahaan dan pemasaran tersebut, semua *cost* perusahaan sejauh itu dilakukan dengan menggunakan modal yang disetorkan pemegang saham, pinjaman ke pemegang saham dan hasil pembayaran penjualan unit. Usaha untuk mendapatkan pembiayaan konstruksi dari perbankan dan lembaga pembiayaan dilakukan setelah memperoleh IMB dari Dinas Pemda, dalam upaya memperoleh pembiayaan tersebut telah dilakukan permohonan ke semua bank BUMN dan Swasta, namun sampai sekarang belum ada yang berhasil dalam pengajuan tersebut, sehingga kas perusahaan tidak bertahan lama."¹¹

Atas wanprestasi tersebut, akibat hukum yang ditimbulkan adalah hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi pihak yang lalai dalam memenuhi prestasinya,

¹¹ Hasil Wawancara dengan Latifah Ainun selaku Project Manager di PT Sentul PP Properti, pukul 19.00 Wib, tanggal 11-11-2022.

menurut Subekti R ada 4 macam, yaitu :¹² a) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (Pasal 1243 KHUPerdata); b) Pembatalan perjanjian atau dinamakan pemecahan perjanjian (Pasal 1267 KUHPerdata); c) Peralihan resiko sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata); d) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan Hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR).

Berdasarkan hal diatas, pihak yang paling dirugikan disini adalah pembeli, yang mana pembeli dapat memilih upaya hukum dengan tuntutan hukuman yang akan dituntut disertai dengan bukti yang kuat dan jelas atas wanprestasi serta pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang yaitu PT Sentul PP Properti.

Atas terlambatnya pengembang dalam menyerahkan unit kepada pembeli, berdasarkan Angka 5 huruf d Ketentuan SP, pengembang dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari keterlambatan dengan maksimal denda 6% (enam persen) dari sisa nilai keterlambatan. Dalam Ketentuan SP angka 7, pengembang dapat membatalkan perjanjian secara sepihak atas keterlambatan pembeli melakukan pembayaran mencapai 60 (enam puluh) hari kepada pengembang dengan mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KHUPerdata, sedangkan angka 8 Ketentuan SP pembeli tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan tertulis dari pengembang, ada ketidakseimbangan dalam kekuatan hukum pada perjanjian ini. Pembeli dapat membatalkan SP dan Ketentuan SP karena pengembang tidak melakukan prestasi dan hingga saat ini tidak memperbaiki

¹²R. Subekti, *Aneka Perjanjian* , Bandung, PT Aditya Bakti, 2014. , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa. Hal 43

keadaan tersebut, pembeli berhak atas pembayaran yang telah dibayarkan dan gantirugi dari pengembang.

Atas wanprestasi yang telah dilakukan oleh pengembang kepada pembeli, maka yang menjadi dasar wanprestasi tersebut yaitu: a) Tidak diperolehnya pembiayaan oleh developer yang menyebabkan keterlambatan pembangunan apartemen dan serah terima unit. b) Keterlambatan penyelesaian pembangunan, sehingga serah terima unit juga mengalami keterlambatan. c) Tidak adanya keterbukaan informasi kepada pembeli atas kondisi konkret. d) Kerugian yang dialami pembeli secara materil dan in materil.

Sehingga atas dasar jelas dan kuat tersebut, pembeli dapat membatalkan SP dan Ketentuan SP tersebut dan menimbulkan akibat hukum kepada pengembang yaitu: a) Pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada pengembang tanpa ada potongan. b) Pembayaran denda keterlambatan serah terima unit kepada pembeli. c) Kompensasi atas kerugian yang dialami pembeli sepanjang pembelian hingga realisasi kompensasi.

Adapun berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPK, pengembang bertanggungjawab atas kerugian yang pembeli, dan Pasal 7 huruf g, developer memiliki kewajiban memberikan ganti rugi dan kompensasi apabila barang tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam hal ini yang terjadi dilapangan adalah pengembang bersikap pasif dalam menyelesaikan permasalahan dengan pembeli, sehingga yang dilakukan pengembang adalah menunggu respon dari pembeli dan menyelesaikan melalui cara pendekatan dengan pembeli secara musyawarah sebelum berlarut ke jalur hukum, oleh karena itu keaktifan pembeli dalam memperjuangkan hak-hak atas kerugian yang ditimbulkan harus selalu difollowup kepada pengembang agar dapat segera diselesaikan.

Bentuk Perlindungan Hukum Yang Dapat Diperoleh Pembeli Atas Tidak Terealisasinya Pembangunan Apartemen

Kesadaran mengenai pentingnya perlindungan konsumen di Indonesia telah tumbuh sejak awal tahun 1970-an, yang ditandai dengan berdirinya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) pada bulan Mei 1973. Lembaga ini menjadi tonggak awal lahirnya gerakan perlindungan konsumen di Indonesia yang bertujuan memperjuangkan hak-hak masyarakat agar mendapatkan kepastian hukum dalam setiap kegiatan transaksi ekonomi. Perlindungan konsumen sendiri dimaknai sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen dari berbagai praktik yang berpotensi merugikan.

Salah satu kasus konkret yang mencerminkan penerapan prinsip perlindungan konsumen dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Oktober 2017, yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 91/PDT/2018/PT.DKI tanggal 18 April 2018. Perkara ini melibatkan PT Spekta Properti Indonesia selaku pengembang dan penjual apartemen, dengan Kurniawansyah M., S.T., M.M. sebagai pembeli. Objek sengketa berupa satu unit apartemen di proyek LA City yang berlokasi di Jalan Lenteng Agung Timur Nomor 39, Jagakarsa, Jakarta Selatan, dengan unit A/16/5/BR seluas tiga puluh meter persegi. Kedua pihak telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris sebagai bentuk perikatan hukum yang sah.

Dalam perjanjian tersebut, pengembang berjanji untuk menyerahkan unit apartemen kepada pembeli pada tanggal 30 Desember 2013. Perjanjian juga mengatur masa perpanjangan selama dua ratus tujuh puluh hari kalender apabila terjadi keterlambatan dalam proses pembangunan. Selain itu, PPJB mencantumkan ketentuan mengenai sanksi denda sebesar nol

koma satu persen per hari dari jumlah uang yang telah diterima oleh pengembang, dengan batas maksimum lima persen dari total nilai transaksi, apabila pengembang gagal menyerahkan unit sesuai waktu yang dijanjikan. Namun hingga gugatan diajukan ke pengadilan, pembeli belum juga menerima serah terima unit, meskipun kewajiban pembayaran telah dipenuhi sesuai perjanjian.

Kondisi tersebut menimbulkan dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap pengembang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyebutkan bahwa setiap perikatan melahirkan kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Penggugat berhak menuntut ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang memberikan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya perikatan. Selain itu, berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga PPJB antara pembeli dan pengembang mengikat secara hukum dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam proses peradilan, pengembang mengemukakan alasan adanya keadaan memaksa atau force majeure sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Namun, majelis hakim menilai bahwa alasan tersebut tidak terbukti karena keterlambatan pembangunan tidak disebabkan oleh faktor di luar kemampuan pengembang. Oleh karena itu, pengembang dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pembeli. Hakim menegaskan bahwa pengembang telah lalai memenuhi kewajiban untuk menyerahkan unit apartemen sesuai perjanjian, dan tindakan tersebut merupakan bentuk cidera janji.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Oktober 2017 memutus untuk mengabulkan gugatan penggugat sebagian, menyatakan PPJB sah dan mengikat, serta menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi materiil berupa nilai investasi dan denda keterlambatan. Putusan ini juga menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara, sementara sebagian kecil gugatan selebihnya ditolak. Kemudian, dalam tahap banding melalui Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 91/PDT/2018/PT.DKI tanggal 18 April 2018, permohonan banding dari pihak tergugat ditolak dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dikuatkan sepenuhnya. Pengembang juga diwajibkan untuk menanggung biaya perkara di kedua tingkat peradilan.

Dari kedua putusan tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengembang telah melakukan wanprestasi dan tidak dapat membuktikan adanya force majeure yang membebaskan tanggung jawab hukumnya. Putusan ini menegaskan bahwa konsumen sebagai pihak yang dirugikan berhak memperoleh perlindungan hukum dan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, putusan ini menunjukkan implementasi nyata dari prinsip-prinsip perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta memperkuat posisi hukum masyarakat dalam menghadapi pelaku usaha yang tidak memenuhi kewajibannya.

Masih banyak kasus serupa seperti ini di Indonesia yang sudah menjadi fenomena hukum di masyarakat yang cukup keresahan dan menjadi salah satu penyebab hilangnya kepercayaan masyarakat dalam melakukan investasi di dalam bidang properti. Sepanjang masyarakat memiliki literasi dan teredukasi terkait perlindungan hukum dan upaya yang dapat

dilakukan jika mengalami perkara serupa tentu dapat memperjuangkannya, namun yang perlu diperhatikan adalah masih banyak masyarakat mengalami permasalahan seperti ini namun karena kurang literasi dan tidak teredukasi, menjadi korban yang tidak dapat berbuat sesuatu untuk memperjuangkan haknya.

Sebagaimana yang telah dituliskan diatas, bahwa pihak yang dirugikan dalam hal ini adalah pembeli, yang mana pengembang wanprestasi atas SP dan Ketentuan SP, sehingga diperlukan perlindungan hukum bagi pembeli atas wanprestasi developer yang tidak melakukan pembangunan apartemen sesuai prestasi diperjanjian yang telah ditandatangani.

Menurut penulis atas kerugian yang diperoleh oleh pembeli, atas hak pengembalian uang dan ganti rugi 6% (enam persen) atas keterlambatan serahterima, ganti rugi atas biaya dan bunga yang ditimbulkan selama pengurusan unit yang telah dibeli, disamping itu pembeli juga dapat menuntut uang pemaksa (*dwangson*) atas wanprestasi. Sehingga dapat disimpulkan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pembelian unit Verdura Apartemen adalah berupa hak-hak, yaitu:¹³ 1) Hak menuntut pemenuhan perjanjian; 2) Hak menuntut pemutusan perjanjian; 3) Hak menuntut ganti rugi; 4) Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi; 5) Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Atas hak-hak yang tersebut diatas, para pembeli yang dirugikan atas wanprestasi dari pengembang, salah satu atau semua hak tersebut diatas dapat dituntut kepada pengembang untuk memulihkan semua kerugian yang didapat oleh pembeli selama periode perjanjian oleh para pihak, serta dengan adanya reaksi kepada pengembang dengan hal tersebut, dapat memberikan efek jera kepada pengembang itu sendiri dan

¹³ Mariam Darus Badrulzaman, Kitab *Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2011, hlm. 26.

pengembang-pengembang lainnya agar lebih hati-hati dalam melakukan usaha dengan menjadi resiko tersebut sebagai pertimbangan dalam mengambil keputusan-keputusan perusahaan.

Dalam hal pembeli sebagai pihak yang dirugikan, terdapat upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli untuk memperjuangkan hak-haknya, yaitu: 1) Musyawarah; 2) Surat peringatan; 3) Penyelesaian diluar pengadilan; 4) Penyelesaian pengadilan.

Musyawarah menjadi langkah awal penyelesaian sengketa antara para pihak dengan mengedepankan itikad baik dan solusi kekeluargaan. Dalam proses ini, pengembang menawarkan solusi konkret berupa relokasi unit ke proyek lain milik pemegang saham yang telah siap huni, seperti Apartemen Sentul Tower, Saffron Apartemen, The Ayoma, Gunung Putri Square, Grand Kamala Lagoon, dan Evencio Apartemen, sebagai bentuk tanggung jawab atas keterlambatan pembangunan.

Relokasi sebagai solusi atas kendala ini telah realisasi hingga saat penulisan ini sebanyak 65 pembeli dari total keseluruhan pembeli 189 pembeli. Untuk tuntutan Refund dan gantirugi dalam bentuk uang sebanyak 32 pembeli, sisanya 92 pembeli tidak ada reaksi karena pihak pengembang tidak menginfokan kepada seluruh pembeli atas keadaan saat ini sehingga pengembang menunggu respon dari pembeli. Tidak semua pembeli mau dengan penawaran relokasi karena kebutuhan yang berbeda-beda, yang mana tuntutan refund dan ganti rugi tersebut tidak dapat dipenuhi oleh pengembang karena ketidakmampuan perusahaan untuk melakukan Refund dan ganti rugi tersebut, jadi atas tuntutan tersebut pengembang menjanjikan akan memenuhi tuntutan tersebut jika sudah memiliki kemampuan Refund dan ganti rugi yang tidak dapat memberikan batas waktu pembayaran tersebut kepada pembeli.

Sehingga jika kata mufakat tidak diperoleh atau salah satu pihak terutama pengembang tidak beritikad baik dalam hal ini, pembeli telah mencoba untuk beberapa kali melakukan upaya musyawarah dan ruang negosiasi, dimana terdapat hal yang masih belum memenuhi kerugian pembeli atau pengembang tidak beritikad baik, langkah selanjutnya yang dapat ditempuh pembeli adalah mengirimkan surat peringatan kepada pengembang.

Surat peringatan tersebut dituliskan secara gamblang dan benar mengenai identitas, dasar tindakan, kronologis dan tuntutan dari pembeli. Yang mana surat peringatan tersebut secara kebiasaan dilakukan hingga surat peringatan ketiga dalam selang waktu 7-14 hari sesuai dengan perkiraan logis dari pembeli sebagai toleransi kepada pengembang. Surat peringatan dari pembeli tersebut dilakukan dengan harapan pengembang dapat memenuhi atau memperbaiki keadaan atas wanprestasi pengembang melalui surat tertulis.

Namun jika surat peringatan tersebut diabaikan atau dibalas namun tidak mewakili isi surat peringatan hingga surat peringatan ketiga, konsumen dapat melanjutkan dengan upaya hukum diluar pengadilan atau upaya hukum pengadilan sebagaimana diatur dengan jelas dalam UUPK terkait mekanismenya. Sebagaimana Pasal 45 ayat (4), jika telah melakukan upaya hukum diluar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat dilakukan apabila upaya hukum diluar pengadilan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau para pihak yang bersengketa, dalam bentuk keberatan para pihak dapat melakukan keberatan tersebut kepada pengadilan negeri dalam periode 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan dari pengadilan luar pengadilan. Upaya hukum diluar pengadilan ataupun di pengadilan dapat dilakukan oleh pembeli atau ahli waris atau kuasa, sekelompok pembeli atau kuasa, lembaga perlindungan konsumen dan pemerintah dan/atau instansi terkait. Gugatan yang diajukan

oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen non pemerintah atau pemerintah diajukan ke peradilan umum.

Dalam pelaksanaan perlindungan konsumen, diperlukan keberadaan lembaga atau badan yang berfungsi sebagai wadah bagi konsumen untuk memperjuangkan hak-haknya. Lembaga-lembaga nonpemerintah yang berperan dalam perlindungan konsumen di Indonesia antara lain Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Upaya hukum diluar pengadilan melalui BPSK diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besaran ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin terdapat efek jera kepada pengembang. Jika melewati batas waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah putusan luar pengadilan, maka dianggap para Pihak dianggap menerima putusan BPSK.¹⁴

Hasil putusan pengadilan negeri jika pihak merasa keberatan dapat melanjutkan ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. apabila pengembang tidak menjalankan hasil putusan BPSK, maka BPSK menyerahkan putusan tersebut kepada penyidik untuk dilakukan penyidikan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. ¹⁵ Hasil putusan BPSK bersifat final dan mengikat dengan dimintakan penetapan eksekusinya kepada Pengadilan Negeri ditempat pembeli yang dirugikan.

Setelah melakukan surat peringatan ketiga oleh pembeli kepada pengembang, pembeli dapat langsung mengajukan tuntutan kepada pengadilan dengan mengajukan gugatan

¹⁴ Pasal 56 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

¹⁵ Op. Cit, Pasal 56 ayat (4).

lengkap dengan dasar dan bukti yang kuat dan jelas. Atas pengajuan gugatan ke pengadilan dengan mengantongi semua bukti dan saksi serta dokumen-dokumen yang dibutuhkan, pembeli melalui pengadilan mengharapkan memperoleh putusan dengan yang seadil-adilnya tanpa menciderai hak-hak pembeli. Putusan di pengadilan negeri jika pihak merasa keberatan dapat mengajukan ke Mahkamah Agung 14 (empat belas) hari setelah putusan tersebut.

Dengan berangkat dari itikad baik kedua belah pihak, pelanggaran atau kelalaian dalam pelaksanaan prestasi bukanlah hal yang diharapkan. Namun, apabila pengembang menolak atau tidak memberikan tanggapan maupun ganti rugi atas kerugian yang dituntut pembeli, maka pembeli berhak mengajukan gugatan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau pengadilan di tempat kedudukannya. Atas pelanggaran tersebut, pengembang dapat dijatuhi sanksi administratif sesuai Pasal 60 UUPK berupa penetapan ganti rugi hingga Rp200.000.000, serta sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 61 dan Pasal 62 ayat (2) UUPK, yaitu pidana penjara paling lama dua tahun atau denda paling banyak Rp500.000.000. Selain itu, Pasal 63 UUPK juga memungkinkan dijatuhkannya hukuman tambahan seperti perampasan barang, pengumuman putusan hakim, pembayaran ganti rugi, penghentian kegiatan, penarikan barang dari peredaran, atau pencabutan izin usaha. Sanksi administratif diberikan oleh BPSK, sedangkan sanksi pidana dijatuhi oleh pengadilan. Pemberian ganti rugi kepada pembeli tidak menutup kemungkinan adanya tuntutan pidana jika terbukti ada pelanggaran hukum. Berdasarkan ketentuan UUPK, pembeli berhak memperoleh kompensasi dan ganti rugi atas barang yang tidak sesuai perjanjian (Pasal 4), mendapatkan perlindungan hukum melalui pengadilan maupun di luar pengadilan (Pasal 45 ayat 2), serta memperoleh kepastian hukum atas kerugian yang dialami.

Pemberian ganti rugi dari developer kepada pembeli tidak menghapus kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur yang memenuhi tindak pidana (Pasal 19 ayat (4) UUPK).

Seyogyanya dalam praktek perlindungan hukum sebagai akibat dari perikatan yang lahir setelah di tandatanganinya SP dan Ketentuan SP oleh pengembang dan pembeli seketika antara para pihak tersebut telah bertukar prestasi dan menjadi kewajiban masing-masing untuk saling memenuhi prestasi tersebut, yang dalam perjalanan dilakukan dengan itikad baik agar tidak terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak.

Perlindungan hukum eksternal yang akan diperoleh dari pembuat regulasi, telah cukup mengakomodir kepentingan masyarakat Indonesia tentunya walau tidak secara utuh dan sempurna melalui peraturan perundang-undangan beserta turunannya yang mana lebih seimbang dan tidak memihak dengan mengutamakan yang masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum internal sebagai dasar dalam pelaksanaan hak dan kewajiban yang dibuat oleh para pihak tersebut tentu telah merancang dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan masing-masing tanpa niat mencederai pihak satunya.

Ketika perlindungan eksternal tidak terdapat pengaturan terkait hal yang terjadi, maka perjanjian yang dibuat yang merupakan perlindungan internal menjadi acuan dalam pelaksanaan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Sehingga hal tersebut harus sangat perlu diperhatikan oleh setiap orang dalam melakukan perbuatan hukum agar memperoleh perlindungan hukum.

Kesimpulan

Penandatanganan Surat Pesanan (SP) dan ketentuannya atas unit Verdura Apartemen oleh pengembang dan pembeli

telah memenuhi syarat sah perjanjian serta tidak bertentangan dengan ketentuan dalam pembuatan perjanjian baku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang. Namun, dalam pelaksanaannya, pengembang melakukan wanprestasi atas penyelesaian pembangunan dan serah terima unit. Sebagai bentuk pertanggungjawaban dan itikad baik, pengembang berupaya menyelesaikan permasalahan melalui musyawarah dengan menawarkan relokasi ke unit proyek pemegang saham yang telah siap huni, disertai penandatanganan dokumen relokasi oleh pengembang, pembeli, dan penerima relokasi. Berdasarkan ketentuan SP dan UUPK, pengembang berkewajiban mengembalikan uang serta memberikan ganti rugi kepada pembeli. Tindakan pengembang tersebut diduga melanggar Pasal 16 UUPK, sehingga dapat dikenakan sanksi administratif melalui BPSK dan/atau sanksi pidana melalui Pengadilan Negeri. Meskipun pembeli sebagai konsumen beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum yang dijamin oleh UUPK melalui lembaga pemerintah maupun nonpemerintah, pada praktiknya masih banyak konsumen yang belum menyadari atau mengetahui keberadaan lembaga-lembaga tersebut, sehingga belum ada yang menempuh upaya hukum melalui jalur tersebut.

Pustaka Acuan

- Celina Tri Siwi Kristiyanti. (2011). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, ,
- Endang sri Wahyuni. (2003). *Aspek Hukum Sertifikat dan Keterikatannya dengan Perlindungan Konsumen*. Bandung : Citra Aditia
- Hasil Wawancara dengan Latifah Ainun selaku Project Manager di PT Sentul PP Properti, pukul 19.00 Wib, tanggal 11-11-2022

Hasil wawancara dengan salah satu pembeli Verdura Apartemen, pukul 14.00 Wib tanggal 13-11-2022

Mariam Darus Badrulzaman. (2005). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : PT.Alumni

Mariam Darus Badrulzaman. (2011). Kitab *Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 89 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 Tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta Kencana Prenada Media Group, 2016,

R. Subekti, *Aneka Perjanjian* , Bandung, PT Aditya Bakti, 2014. , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodel Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985

Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006

Sumardjono, Maria S.W. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas

Syarat dan Ketentuan, Surat Pesanan Unit Verdura Apartemen PT Sentul PP Properti

Undang Undang No. 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen