

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PEROLEHAN SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN PPJB (Studi Apartemen City Deli Medan)

Putri Mardiah Harahap ^{*1}, Budiman Ginting ², Rosnidar Sembiring ³, Suprayitno ⁴

^{*1,2,3,4} Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara Jl. Universitas No.19, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara

Email : ^{*1} putrimardiyahharahap@gmail.com

Artikel Info

Artikel Historis :

Terima 22 November 2022
Terima dan di revisi 25
November 2022
Disetujui 6 Desember
2022

Kata Kunci : *Tanggung
Jawab, Developer,
Perjanjian Pengikatan
Jual Beli, Apartemen.*

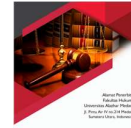
Abstrak

Pembangunan sistem perumahan susun atau apartemen juga bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas tanah yang terbatas. Pembangunan superblok Podomoro City Deli Medan, PT Sinar Menara Deli mengatakan serta memastikan pembangunan dan serah terima unit apartemen kepada konsumen untuk terus berlangsung. Proses serah terima pada proyek yang dikembangkan anak usaha PT Agung Podomoro Land Tbk. sebelumnya pelanggaran kendala dalam hal penyerahan sertifikat yang menjanjikan oleh pengembang kepada pembeli belum terlaksana sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Permasalahan yang terjadi adalah walaupun sudah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak pengembang/pengembang selaku penjual dan pihak pembeli rumah, tetapi pelaksanaan dari perjanjian tersebut tidak dapat dipenuhi oleh pihak pengembang. Hak pembeli untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah rumah tidak dipenuhi sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Metode penelitian pada penelitian ini adalah yuridis empiris, bersifat deskriptif kualitatif, dengan sumber data primer yaitu wawancara dengan Manajer Bagian Legal Apartemen Podomoro (Developer) dan juga kepada pihak pembeli dengan nama inisial AM dan JM, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi ke Apartemen Podomoro dan melakukan wawancara. Analisa data dengan cara pengumpuland ata, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Kekuatan ikatan pengikatan jual beli antara pihak developer dengan pihak konsumen dalam jual beli apartemen mempunyai kekuatan hukum serta mengikat apabila mengikat pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata. Akibat hukum dan perlindungan hukum konsumen akibat terjadinya wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara developer dengan konsumen terhadap penerbitan shm apartemen podomoro dapat ditinjau melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat terealisasi berkat adanya pemenuhan hak dan kewajiban baik dari pelaku usaha kepada konsumen atau dari konsumen kepada pelaku usaha.

Keywords: *Responsibility,
Developer, Sale and
Purchase Binding
Agreement, Apartment.*

Abstract

The development of a residential system of flats or apartments also aims to meet demand by increasing the usability and efficiency of land use in densely populated areas with limited land area. The construction of the Podomoro City Deli Medan superblok, PT Sinar Menara Deli said and

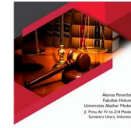


ensured that the construction and handover of apartment units to consumers would continue. The handover process for a project developed by a subsidiary of PT Agung Podomoro Land Tbk. previously the breach of constraints in terms of delivery of promising certificates by the developer to the buyer had not been carried out in accordance with the agreement of both parties. The problem that occurs is that even though there is a Purchase Agreement (PPJB) between the developer/developer as the seller and the home buyer, the implementation of the agreement cannot be fulfilled by the developer. The buyer's right to obtain a Certificate of Ownership (SHM) for the land for the house was not fulfilled in accordance with what had been agreed upon by both. The research method in this study is empirical juridical, descriptive qualitative, with primary data sources, namely interviews with the Manager of the Podomoro Apartment Legal Section (Developer) and also with the buyer with the initials AM and JM, secondary legal material and tertiary legal material. Data collection techniques by observing the Podomoro Apartments and conducting interviews. Data analysis by means of data collection, data reduction, data presentation and drawing conclusions. The results of the study concluded that the strength of the binding sale and purchase bond between the developer and the consumer in buying and selling apartments has legal force and is binding if it binds to the provisions of article 1320 of the Civil Code. The legal consequences and legal protection of consumers due to defaults on sale and purchase agreements (PPJB) between developers and consumers regarding the issuance of shm Podomoro apartments can be reviewed through the Consumer Protection Act and the Law on Housing and Residential Areas which can be realized thanks to the fulfillment of rights and obligations both from business actors to consumers or from consumers to business actors.

PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan suatu usaha dalam menciptakan kesejahteraan dan kemakmuran bagi masyarakat [1] Oleh karena itu hasil dari suatu pembangunan agar dapat dinikmati semua, masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan lahir dan batin. Indonesia adalah suatu negara yang sedang melakukan pembangunan secara masif (*developing country*), yang mana saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan di segala bidang, baik pembangunan di bidang fisik maupun di bidang non fisik. Rumah susun dalam peraturan perundang-undangan Indonesia, terbagi menjadi tiga yaitu Rumah Susun Umum, Khusus, Negara, dan Komersial. Definisi Rumah Susun berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, berbunyi, “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun

dalam suatu lingkungan yang. dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”[2], yang untuk selanjutnya disebut sebagai “Unit Apartemen”. Apartemen City Deli Medan yang terletak di kawasan mewah Kota Medan Sumatera Utara yang terletak di Jalan Putri Hijau/ Guru Patimpus No.1 OPQ Kesawan-Medan Barat, Sumatera Utara yang adalah salah satu apartemen yang menyiapkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila calon konsumen membeli unit apartemen sebelum apartemen selesai dibangun secara indent dan bagi bangunan yang sudah selesai juga hanya diberikan PPJB. Pengembang pembangunan superblok, Podomoro City Deli Medan, PT



Sinar Menara Deli memastikan pembangunan dan serah terima unit apartemen kepada para konsumen terus berjalan. Pada saat dilakukan proses serah terima pada proyek yang dikembangkan anak dari perusahaan PT Agung Podomoro Land Tbk. Ini, sebelumnya menuai kendala yang berujung pada gugatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) di pengadilan. Gugatan kepada developer (pengembang) proyek Podomoro Deli City di Medan itu diajukan oleh Tan Siu Lianglaila dan Susanto pada tanggal 23 April 2021 dimana merupakan sidang pertama sementara podomoro city deli sudah dibangun sejak tahun 2014, namun hasil sidang menunjukkan kedua belah pihak telah berdamai, karena dalam membuat sertifikat memakan proses yang lama karena sertifikat dibuat tidak bisa langsung jadi dalam satu hari tetapi memiliki proses yang harus dijalani, seperti perlengkapan berkas dan pengukuran tanah. Perlengkapan berkas akan lama jika pemohon tidak memiliki sertifikat [3]. Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan, maka penulis tertarik melakukan penelitian yang terkait dengan pelaksanaan tanggung jawab oleh pengembang (*developer*) terhadap pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah oleh pengembang selaku penjual dan para pembeli yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) [4], apa yang menjadi kesalahan dan kelalaian yang dilakukan penjual yang merugikan pembeli dan bentuk tanggung jawab yang dilaksanakan penjual dalam hal ini perusahaan pembangunan (*developer*) terhadap pembeli berdasarkan pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak.[5]

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis empiris [6]. Sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan data yang digunakan berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, kemudian akan dilakukan analisis dengan menggunakan metode deskriptif, dimana pemaparan kesimpulan- kesimpulan umum yang bersumber dari hasil kajian dan analisis data sebelumnya yang hanya semata-mata melukiskan keadaan suatu objek atau peristiwa

tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan secara umum.[7]

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. KEKUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA DEVELOPER. DENGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI APARTEMEN.

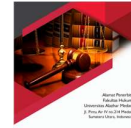
Developer. atau disebut juga sebagai Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana. lingkungan dan fasilitas sosial. yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya. Secara umum, pengembang dapat digolongkan menjadi 3 kategori, yaitu [8]:

- a. Pengembang.besar membangun perumahan dengan harga satuan rumah diatas Rp. 800 juta;
- b. Pengembang.menengah membangun perumahan dengan harga per Satuan antara Rp. 300 juta hingga Rp. 800 juta;
- c. Pengembang.kecil.Mengkhususkan pembangunan perumahan dengan harga satuan rumah maksimal Rp. 300 juta.

Pengembang (*developer*) terdiri dari orang perorangan ataupun perusahaan, baik yang belum berbadan hukum (seperti CV. atau firma) maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum (seperti. PT atau Koperasi. Mayoritas. pengembang di Indonesia bernaung dalam 2 asosiasi perusahaan pengembang perumahan, yaitu [9]:

1. REI. (Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia). Pengembang REI lebih berfokus pada membangun perumahan untuk kalangan Masyarakat Berpenghasilan Atas (MBA), dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM). Namun REI juga dapat dilibatkan untuk membangun perumahan MBR yang antara lain untuk memenuhi kewajiban, membangun rumah murah yang dikaitkan dengan pembangunan rumah mewah;
2. APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia). .Pengembang APERSI lebih berfokus membangun perumahan bagi Masyarakat. Berpenghasilan Rendah (MBR).

Perkembangan. bisnis properti indonesia relatif akan terus meningkat, Asosiasi Real Estate



Indonesia. atau yang disingkat (REI) mengungkapkan jika pertumbuhan bisnis properti di Indonesia masih bisa terus mengalami peningkatan, bahkan peningkatan ini bisa mencapai 20% sampai dengan 30% [10]. Tanggung jawab oleh developer terhadap konsumen dituangkan dalam kode etik real estate Indonesia. Ketentuan pada pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ini disebutkan bahwa adanya aturan yang mengatur keberadaan klasula baku [11]. Pasal 18 ayat (1) huruf g Undang-Undang Perlindungan Konsumen..menyatakan “tunduknya konsumen kepada peraturan. yang berupa aturan baru, dan/atau, perubahan lanjutan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha ketika konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya”. PPJB atau lebih dikenal surat perjanjian jual beli rumah dibuat ketika pembayaran harga belum luas. Pada tahun 1995. telah diatur mengenai PPJB ini dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Aturan ini dikeluarkan dengan merujuk pada Undang-Undang Perumahan dan Permukiman tahun 1992. Dalam peraturan ini, para pihak yang dimaksud dalam PPJB adalah Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman atau Developer sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur pula bahwa perjanjian semacam ini dimungkinkan. Dalam Pasal 42 ditentukan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli. Asalkan sudah ada kepastian atas:

- a. Status mengenai pemilikan tanah
- b. Hal-hal yang diperjanjikan
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
- e. Pembangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

[12] Akta jual beli yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang maka pengikatan jual beli menjadi akta di bawah tangan, akta di bawah tangan ini diatur pada Pasal 1874 KUH Perdata bahwa [13]: “Sebagai tulisan-tulisan di

bawah tangan dianggap akta-akta yang Pasal 1880 KUH Perdata yang berbunyi : “Akta di bawah tangan, sejauh tidak dibubuhi pernyataan sebagaimana termaksud dalam Pasal 1874 alinea kedua dan dalam Pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga kecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan; atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum; atau sejak hari diakuinya akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu”. Perbandingan antara kekuatan hukum akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Notaris merupakan bukti yang sempurna sesuai dalam Pasal 1870 KUH Perdata dimana pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris terhadap materi dan muatannya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga.

Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan pembuktiannya hanya terhadap para kedua pihak. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dapat memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga apabila memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1880 KUH Perdata. Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat di hadapan Notaris, maka aktanya telah menjadi akta notarial sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan .notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 KUH Perdata memang menyebutkan bahwa akta di bawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatangani [14]

Ketentuan dalam Pasal 1875 KUH Perdata menunjuk kembali pasal 1871 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan

dapat menjadi akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna perihal apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain apa yang dituturkan merupakan hubungan langsung dengan pokok isi akta. Ketentuan hukum yang ada pada akta Pengikatan Jual Beli (PJB) hanya tergantung dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) dibuat, jika dilakukan bukan di hadapan Notaris maka menjadi akta di bawah tangan, sedangkan jika dibuat oleh atau di hadapan notaris maka akta tersebut menjadi akta notarial yang bersifat akta otentik. Hukum bagi debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian tetapi melakukan wanprestasi, yaitu [15]:

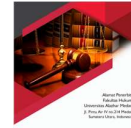
- a. Debitur harus membayar kerugian yang dialami oleh kreditur atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi (Pasal 1243 KUH Perdata);
- b. Debitur harus menerima putusan perjanjian dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);
- c. Debitur harus menerima peralihan resiko sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata);
- d. Debitur diharuskan memenuhi perikatan jika masih memungkinkan untuk dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUH Perdata)
- e. Debitur harus membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan (vide Pasal 181 ayat (1) HIR

Dalam ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hal terjadi wanprestasi, perjanjian yang dibuat tidak secara langsung batal tetapi harus diajukan kepada hakim untuk memperoleh suatu pembatalan atas perjanjian ataupun dalam hal ganti rugi sebagai akibat yang ditimbulkan dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

B. TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA TERHADAP KONSUMEN

Tanggung jawab kepada pihak developer dalam proses penjualan apartemen kepada konsumen secara umum sudah tampak sejak pengembang akan membangun apartemen tersebut. Ketika konsumen terdorong untuk membeli unit hunian apartemen dari pihak developer maka terjadilah persetujuan penawaran antar kedua pihak yang dimulai dengan kata sepakat untuk melakukan transaksi awal dalam bentuk pembayaran uang muka *booking fee*.

Hal-hal yang terkait dengan perjanjian jual beli Apartemen Podomoro towe Liberty (*developer*) dengan konsumen, pada dasarnya developer memiliki hak dalam mendapatkan pembayaran penuh dari konsumen sesuai dengan kesepakatan harga yang terdapat pada perjanjian dan developer berkewajiban untuk menyerahkan bangunan Apartemen sesuai dengan isi perjanjian tentang spesifikasi konstruksi beserta Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam waktu yang telah disepakati [16]. Konsumen berhak untuk mendapatkan Apartemen beserta Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli sesuai perjanjian dan berkewajiban untuk melakukan pembayaran penuh terhadap Apartemen sesuai dengan harga yang tercantum dalam perjanjian. Akibat hukum yang timbul dari pelanggaran UUPK dan sifat perdata dari hubungan hukum antara konsumen dan pengusaha adalah setiap pelanggaran yang dilakukan oleh pengusaha apabila pelanggaran tersebut merugikan konsumen. Akibat terjadinya wanprestasi yang dibuat oleh pihak debitur dalam perjanjian berakibat kerugian bagi debitur karena debitur harus Mengganti kerugian benda objek perikatan, sejak awal terjadi wanprestasi dan akan menjadi tanggung gugat debitur Jika perikatan timbul dari perikatan timbal balik, kreditur dalam meminta pembatalan (pemutusan) perjanjian. Upaya pemerintah untuk melindungi hak-hak masyarakat di bidang perumahan sudah terlihat sejak lahirnya UU Perumahan. dan Kawasan. Pemukiman, yang menyatakan suatu negara memiliki tanggung jawab dalam melindungi seluruh rakyat Indonesia dengan menyediakan perumahan. dan kawasan pemukiman. agar masyarakat dapat bertempat tinggal di rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan. yang sehat, aman, damai, dan berkelanjutan. di seluruh wilayah. Indonesia. Selain itu, upaya penerapan keamanan dalam bermukim merupakan suatu strategi dalam upaya untuk membentuk prinsip *pro-poor* dalam upaya mengurangi kemiskinan terkhusus di wilayah perkotaan. Untuk keamanan dalam bertempat tinggal merupakan suatu strategi untuk menghambat pembentukan dan pengurangan pemukiman yang kumuh dan informal (*squatter*) berarti, manusiawi dan efektif [17]. Pemerintah ditugaskan dalam hal ini melalui peraturan. perundang-undangan dalam



melakukan pembinaan terhadap kegiatan yang berkaitan dengan terselenggarakannya perumahan serta dalam pemenuhan hak atas perumahan yang layak untuk dihuni khususnya bagi masyarakat kurang mampu dalam hal menggerakkan peran masyarakat dalam upaya penyelenggaraan. pembangunan. perumahan.

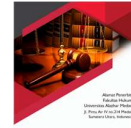
C. AKIBAT HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN AKIBAT TERJADINYA WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ANTARA DEVELOPER DENGAN KONSUMEN TERHADAP PENERBITAN SHM APARTEMEN PODOMORO

PT Agung Podomoro selaku pihak Developer Apartemen terlebih dahulu mengajukan gambar denah pertelaan sebelum membangun Apartemen. Hal tersebut harus dilakukan agar dikemudian hari tidak menimbulkan masalah baik bagi konsumen khususnya ataupun masyarakat sekitar. Dalam kaitannya dengan perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, tanggung jawab developer bisa dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran apartemen oleh pihak developer, Proses pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen hingga sebelum penyerahan rumah dari developer kepada konsumen [18]. Dalam hukum perdata, pihak yang melakukan wanprestasi diwujudkan dalam bentuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang sudah dirugikan. Berkaitan dengan kasus wanprestasi tersebut dilakukan oleh pihak pengembang Apartemen PT Agung Podomoro bentuk ganti rugi yang dapat diberikan berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu berupa pengembalian uang yang memiliki nilai yang setara, dalam hal ini kerugian yang telah dialami konsumen yaitu tidak dapat menjual dan/atau menyewakan kembali unit apartemen yang telah dibelinya karena tidak memiliki bukti otentik berupa Akta Jual Beli dan SHM yang seharusnya diberikan oleh pihak pengembang. Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiap-tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi,

baik pada saat tahapan pratransaksi. (sejak awal proses produksi), tahapan transaksi (proses jual beli) maupun pada tahapan purna/pasca transaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya akan menjadi norma-norma perlindungan bagi tiap-tiap konsumen. Pada kasus Apartemen Podomoro tower Liberty menunjukkan bahwa sengketa yang sedang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha ini memposisikan konsumen berada di posisi yang sangat lemah. Hal ini dapat dilihat dengan tidak terpenuhinya asas-asas perlindungan konsumen. Teori Perlindungan hukum dalam penelitian ini berfungsi untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen Apartemen Podomoro tower Liberty. Terdapat dua jenis perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif dalam penelitian ini berguna untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum apa yang dapat diberikan kepada konsumen Perumahan agar dapat menghindari perkara-perkara kepailitan yang merugikan hak konsumen itu sendiri. Sementara perlindungan hukum represif berguna dalam hal mengetahui bentuk perlindungan hukum konsumen berkaitan dengan kasus kepailitan yang telah terjadi.[19]

KESIMPULAN

1. Kekuatan perjanjian pengikatan jual beli antara developer dengan konsumen dalam jual beli apartemen memiliki kekuatan hukum dan dapat mengikat apabila didasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, dengan sudah terpenuhinya semua syarat meliputi syarat subjektif yaitu adanya kata sepakat oleh semua pihak serta syarat objektif meliputi adanya hal tertentu serta causa yang halal. Pasal 1 Angka 10 UUPK menguraikan/ bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dikeluarkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib.. dipenuhi oleh konsumen. Pengikatan jual beli (PJB) merupakan sebuah perjanjian



- pendahuluan yang dimana perjanjian ini dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.
2. Tanggung jawab developer dalam penjualan apartemen kepada konsumen secara umum sudah tampak sejak pengembang akan melakukan pembangunan apartemen tersebut. Ketika konsumen merasa tertarik dan melirik untuk membeli unit hunian apartemen dari developer maka akan terjadi proses persetujuan penawaran antar. keduanya yang biasanya diawali dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak untuk melakukan proses transaksi awal dalam bentuk pembayaran booking fee atau pembayaran dimuka. Pembayaran ini menandakan komitmen atau niat konsumen untuk mendapatkan unit apartemen, walaupun objek yang ditawarkan secara fisik masih dalam proses pembangunan dan tidak jarang masih dalam bentuk lahan tanah, dan belum berwujud bangunan sebagaimana ditawarkan. Hal ini dilakukan oleh developer dan konsumen sebagai tanda jadi untuk dilakukannya Jual Beli terhadap apartemen.
 3. Akibat dari hukum dan perlindungan hukum kepada konsumen akibat telah terjadinya wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara developer dengan konsumen terhadap penerbitan SHM. Apartemen podomoro dapat ditinjau melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat diwujudkan dengan pemenuhan hak dan kewajiban baik dari pelaku usaha kepada konsumen atau dari konsumen kepada pelaku usaha. Hak-hak konsumen menjadi tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha dan hak-hak pelaku usaha menjadi tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh konsumen
- ### DAFTAR PUSTAKA
- [1]. Alif, M. Rizal. 2009. Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda, Bandung: Nuansa Aulia
 - [2]. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Undang-Undang Perumahan serta Kawasan Permukiman No. 1 Tahun 2011 Undang-Undang Republik Indonesia nomor 20 tahun 2011
 - [3]. Dirdjosisworo, Soedjono. 2008. Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
 - [4]. Djumaldji. 1996. Hukum Bangunan: Ctk. Pertama, Jakarta: Rineka Cipta
 - [5]. Hadjon, Philipus M. 1987. Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia, Surabaya: Bina Ilmu
 - [6]. Hernoko, Agus Yudha. 2010. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Jakarta: Kencana
 - [7]. Kristiyanti, Cellin Tri Siwi. 2018. Hukum Perlindungan Konsumen Jakarta: Sinar Grafika
 - [8]. Miru, Ahmadi. 2014. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers
 - [9]. Muhyanto. 2007. Pedoman Membangun Rumah Sederhana Tahan Gempa, Yogyakarta: UGM
 - [10]. Saliman, Abdul Rasyid. 2005. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh, Jakarta: Kencana
 - [11]. Undang-Undang. No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
 - [12]. Sumardjono, Maria S.W. 2001 Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi, Jakarta: Kompas
 - [13]. Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974
 - [14]. Susanto, Happy. 2008. Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan, Jakarta: Visimedia Sutedi, Adrian. 2010. Hukum Rumah Susun dan Apartemen. Jakarta: Sinar Grafika
 - [15]. Syahrul, Ferdianto. 2006. Kewajiban dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta, Bandung: Sumber Ilmu



- [16]. Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 2003. *Jual Beli*, Jakarta: PT Grafindo Persada
- [17]. Lembaga Pendidikan dan Pelatihan Andy Institute, “Pengetahuan yang benar tentang Rumah Susun, Strata Title”, bahan presentasi, Pelatihan Hukum Rumah Susun/Apartment/Strata Title, 12 Desember 2015
- [18]. Sumardjono, Maria. 1994. “Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya Ditinjau dari Segi Yuridis.” Diskusi Terbatas diselenggarakan YLKI di Jakarta
- [19]. Suparji & Akbar Pandu Pratamalisty. 2020. “Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Magister Hukum*, Vol. 5 No.1