

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS WANPRESTASI OLEH PENGEMBANG APARTEMEN

Azra Balqis, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang,
e-mail: balqisRara13@students.unnes.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i06.p05>

ABSTRAK

Penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas satuan apartemen merupakan hak fundamental bagi setiap konsumen sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun dalam praktiknya, masih sering terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang, baik berupa keterlambatan penyerahan sertifikat, pembebanan biaya tambahan yang tidak transparan, ataupun perubahan sepihak dalam klausul perjanjian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang dalam penyerahan SHM dan dampak serta perlindungan hukum terhadap konsumen. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan studi kasus, dengan menyoroti kasus gugatan 61 penghuni Apartemen Maple Park, Jakarta Utara, terhadap PT Citra Pratama Propertindo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi yang dilakukan pengembang tidak hanya menimbulkan kerugian materiil dan ketidakpastian hukum bagi konsumen, tetapi juga memperlemah posisi tawar konsumen dalam transaksi jual beli apartemen. Penelitian ini memiliki rekomendasi untuk tetap menguatkan regulasi yang ada, mengedukasi konsumen, serta mengadakan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif guna melindungi hak-hak pembeli apartemen di Indonesia.

Kata Kunci: Wanprestasi, Pengembang, Perlindungan Konsumen.

ABSTRACT

The delivery of a Certificate of Ownership (SHM) over an apartment unit is a fundamental right for every consumer as proof of legal ownership. But in practice, there are still frequent defaults committed by developers, either in the form of delays in the delivery of certificates, imposition of additional costs that are not transparent, or unilateral changes in the agreement clause. This research aims to analyze the forms of default committed by developers in the delivery of SHM and the impact and legal protection of consumers. This research uses a normative juridical approach and case studies, highlighting the case of a lawsuit by 61 residents of Maple Park Apartment, North Jakarta, against PT Citra Pratama Propertindo. The results show that defaults by developers not only cause material losses and legal uncertainty for consumers, but also weaken the bargaining position of consumers in apartment buying and selling transactions. This research has recommendations to strengthen existing regulations, educate consumers, and establish an effective dispute resolution mechanism to protect the rights of apartment buyers in Indonesia.

Keywords: Default, Developer, Consumer Protection.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan apartemen atau bisa disebut juga rumah susun mempunyai tujuan untuk upaya memenuhi kebutuhan peningkatan daya guna dan kegunaan tanah pada kawasan yang padat penduduk dan luas namun memiliki keterbatasan lahan. Hasil dari pembangunan ini diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan dan efektifitas masyarakat yang akan menghuni tempat tersebut. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 1 Ayat 1 tentang Rumah Susun, rumah susun merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu area lingkungan, dengan susunan yang berfungsi secara horizontal maupun vertikal. Gedung tersebut terdiri atas satuan-satuan yang dapat dimiliki serta dipergunakan secara terpisah, utamanya sebagai tempat tinggal, dengan dilengkapi bagian bersama, sarana bersama, serta tanah bersama, yang seluruhnya dikenal dengan sebutan Satuan Rumah Susun.¹ Setiap unit apartemen wajib memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai dasar hukum kepemilikan properti, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Fenomena wanprestasi pengembang dalam penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas apartemen semakin sering terjadi dan menjadi perhatian masyarakat, terutama terkait dengan pembebanan biaya tambahan yang tidak transparan serta keterlambatan proses administrasi. Biaya merupakan segala bentuk pengeluaran atau pengongkosan yang nyata dan telah dikeluarkan oleh salah satu pihak.² Pihak disini yaitu penghuni apartemen tersebut. Banyak pengembang yang menunda penyerahan SHM kepada pembeli meskipun seluruh kewajiban pembayaran telah dipenuhi, bahkan tidak jarang pengembang secara sepihak menetapkan biaya tambahan yang memberatkan konsumen dalam proses pengurusan sertifikat dan Akta Jual Beli (AJB). Keterlambatan administrasi ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli, tetapi juga berpotensi merugikan secara finansial dan menghambat hak kepemilikan yang sah atas unit apartemen.

Berbagai penelitian telah membahas mengenai tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen, sebab tanggung jawab pengembang dalam menjual apartemen kepada konsumen pada umumnya timbul sejak pengembang membangun apartemen tersebut.³ Tanggung jawab Pengembang juga mulai timbul saat dibuatnya PPJB. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun ketika Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun belum diterbitkan, sehingga hak kepemilikan atas tanah belum berpindah meskipun pembeli dan

¹ Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

² Adriarga, Nadiva Aggi Betha, Amoury Adi Sudiro, and Akhmad Safik. "Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt. G/2021/PN. Jkt. Utr." *Binamulia Hukum* 14, no. 1 (2025): 19-31."

³ Salsabila, Fania Athaya. "Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi Kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)." (2020).

pengembang telah menandatangani perjanjian tersebut.⁴ Kembali lagi, sebagian besar kajian juga masih memfokuskan di keterlambatan penyerahan unit fisik sebagai bentuk wanprestasi secara umum. Sementara itu, aspek spesifik mengenai praktik pembebanan biaya tambahan yang tidak transparan dalam proses penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) serta dampaknya terhadap hak dan posisi tawar pembeli belum banyak dikaji secara mendalam. Oleh karena itu, penelitian ini mengisi celah tersebut dengan menyoroti secara khusus fenomena wanprestasi pengembang dalam penyerahan SHM, terutama terkait biaya tambahan dan keterlambatan administrasi, serta dampaknya terhadap perlindungan hukum dan kepastian hak pembeli apartemen.

Dalam artikel ini, teori wanprestasi dan teori perlindungan konsumen menjadi landasan utama untuk menganalisis permasalahan yang terjadi dalam keterlambatan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh pengembang apartemen. Teori wanprestasi menjelaskan bahwa setiap pihak dalam perjanjian memiliki kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan isi kontrak, dan apabila salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya tepat waktu atau sesuai kesepakatan, maka terjadi wanprestasi yang dapat menimbulkan hak bagi pihak lain untuk menuntut pemenuhan kewajiban, pembatalan perjanjian atau ganti rugi. Jika ada kegagalan untuk memenuhi tanggung jawab tepat waktu juga dianggap sebagai bentuk wanprestasi.⁵ Kemudian, teori perlindungan konsumen disini menekankan pentingnya memberikan jaminan keamanan, kepastian hukum dan keadilan bagi konsumen dalam transaksi jual beli, terutama dalam konteks properti seperti apartemen yang melibatkan kepentingan finansial dan hak milik jangka panjang dan Perlindungan konsumen merupakan isu yang sangat penting dan mendasar dalam rangkaian pembangunan nasional suatu negara, tak terkecuali di Indonesia.⁶ Dengan mengintegrasikan kedua teori ini, penelitian bertujuan untuk mengkaji bagaimana wanprestasi pengembang dalam penyerahan SHM berdampak pada hak-hak penghuni serta sejauh mana perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam menghadapi praktik wanprestasi tersebut.

Dari penjelasan singkat diatas, artikel ini dibuat berdasarkan latar belakang maraknya kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang apartemen dalam penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) beserta pembebanan biaya tambahan dan keterlambatan administrasi. Kasus nyata yang menjadi dasar penulisan artikel ini adalah gugatan 61 penghuni Apartemen Maple Park, Jakarta Utara, terhadap PT Citra Pratama Propertindo, di mana pengembang diduga melakukan wanprestasi dengan menetapkan aturan sepihak dan membebaskan biaya-biaya tidak wajar dalam proses

⁴ Saputra, Athalia. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan." *Arena Hukum* 13, no. 1 (2020): 117-134.

⁵ Hakim, Faisal Luqman, Adi Sulistiyono, and Pujiyono Suwadi. "Consumer Dispute Resolution Body Authority: An Examination of The Components of Default In Consumer Disputes." In *Proceedings of the International Conference on Law, Economic & Good Governance (IC-LAW 2023)*, vol. 827, p. 96. Springer Nature, 2024.

⁶ Oktavia, Jessica Witri. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli Apartemen Belum Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan." *Al Yasini: Jurnal Keislaman, Sosial, hukum dan Pendidikan* 5, no. 2 (2020): 507-520.

Akta Jual Beli (AJB) dan pengurusan sertifikat. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian materiil bagi pembeli, sehingga perlindungan hukum bagi konsumen menjadi sangat penting untuk dikaji lebih mendalam. Dengan demikian, artikel ini berupaya untuk membahas bentuk-bentuk wanprestasi pengembang dalam penyerahan SHM, mengidentifikasi dampaknya terhadap hak dan kewajiban pembeli, serta memberikan rekomendasi solusi hukum yang dapat memperkuat perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli apartemen.

1.2 Rumusan Masalah

Berlandaskan uraian latar belakang di atas, artikel ini akan membahas dua permasalahan utama sebagai berikut:

1. Apa saja bentuk wanprestasi yang dilakukan Pengembang Apartemen dalam kasus ini?
2. Apa akibat hukum dan perlindungan hukum bagi para Penghuni Apartemen akibat wanprestasi yang telah dilakukan?

1.3 Tujuan Penulisan

Kajian ini ditujukan guna menelaah dan menguraikan bentuk wanprestasi dan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang dalam perjanjian pengikatan jual beli unit apartemen, khususnya terkait dengan keterlambatan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM). Penelitian ini pun bertujuan untuk menguraikan serta menjabarkan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen apabila menghadapi wanprestasi dari pengembang, sehingga hak-hak konsumen dapat terpenuhi secara optimal sesuai dengan ketentuan regulasi yang berlaku, seperti Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Rumah Susun. Dengan demikian, diharapkan artikel ini mampu memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai mekanisme perlindungan hukum serta langkah-langkah hukum yang efektif bagi konsumen dalam menghadapi wanprestasi pengembang apartemen.

2. METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang diterapkan dalam tulisan ini adalah pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris dengan sifat deskriptif kualitatif. Pendekatan yuridis normatif dilakukan melalui studi literatur terhadap peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan putusan pengadilan terkait wanprestasi yang terjadi di kasus ini yaitu Putusan Nomor 88/Pdt.G/2016/PN Jkt Utr dan Putusan yang telah di perbaiki setelah sidang banding

Nomor 617/Pdt/2018/PT DKI. Pengumpulan data dalam artikel ini melalui studi pustaka dengan mengkaji berbagai dokumen hukum, temuan penelitian sebelumnya, dan bacaan lain yang berkaitan dengan pokok bahasan. Pendekatan analisis menggunakan kerangka teori yang sesuai, seperti teori wanprestasi dan perlindungan konsumen dalam hukum perdata, guna memberikan pemahaman yang mendalam dan komprehensif terhadap permasalahan hukum yang diangkat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Pengembang Apartemen

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana satu pihak memberikan janji kepada pihak lain, atau kedua belah pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal tertentu.⁷ Para ahli membagi elemen-elemen dalam perjanjian jual beli menjadi tiga kategori utama, yaitu Unsur *essensialia*, Unsur *naturalia*, dan Unsur *accidentalialia*.⁸ Unsur *essensialia* merupakan elemen yang harus ada dalam suatu perjanjian, karena keberadaannya sangat krusial sehingga tanpa unsur ini, perjanjian tidak dapat dianggap sah atau terbentuk. Menurut Mariam Daruz Badruzaman, unsur *essensialia* adalah karakteristik yang menjadi syarat mutlak dalam sebuah perjanjian dan berperan menentukan terbentuknya perjanjian tersebut (*constructive ordeel*). Unsur perjanjian melibatkan dua pihak yang saling bersepakat, di mana kedua pihak harus memahami dengan jelas hak dan kewajiban masing-masing yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian, setiap pihak memiliki hak dan tanggung jawab yang telah disetujui bersama. Kesepakatan yang telah dicapai ini wajib dilaksanakan secara optimal agar tujuan perjanjian dapat tercapai sesuai harapan kedua belah pihak. Penelitian ini menyoroti kasus gugatan yang diajukan oleh 61 penghuni Apartemen Maple Park terhadap PT Citra Pratama Propertindo, terdapat beberapa bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang dalam proses penyerahan hak dan pengurusan sertifikat. Wanprestasi dapat menyebabkan kerugian material maupun immaterial yang membebani pihak lain, sehingga memerlukan penyelesaian yang tepat untuk memulihkan hak-hak yang dilanggar.⁹

Wanprestasi menurut beberapa ahli memiliki pengertian yang serupa, yaitu kelalaian dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian.¹⁰ Ahmadi Miru menjelaskan bahwa wanprestasi dapat terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sama sekali, memenuhi kewajiban secara tidak sempurna, terlambat dalam pelaksanaan kewajiban, ataupun melakukan tindakan yang

⁷ Satrio, J. "Perjanjian Pada Umumnya." CV Citra Aditya Bakti, Bandung (1992).

⁸ Ibid

⁹ Dewangi, Pemas, I. Made Kantikha, and Joko Widarto. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur." *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora* 2, no. 1 (2025): 8-19.

¹⁰ Hertanto, Sandrarina, and Gunawan Djajaputra. "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 10368-10380.

dilarang dalam perjanjian.¹¹ A. Qirom Syamsudin Meliala menyatakan bahwa wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya secara keseluruhan, melaksanakan kewajiban namun tidak tepat waktu, atau memenuhi kewajiban namun tidak sesuai dengan perjanjian.¹² Sejalan dengan hal tersebut, Harahap menekankan bahwa wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang terlambat atau tidak sesuai dengan yang telah disepakati, sehingga dapat mengakibatkan kewajiban membayar ganti rugi ataupun pembatalan perjanjian.¹³

Wanprestasi terjadi juga dapat disebabkan oleh beberapa faktor utama. Pertama adalah keadaan memaksa (*force majeure*), seperti bencana alam atau peristiwa di luar kendali yang menghalangi pelaksanaan kewajiban, sehingga pihak yang bersangkutan tidak dapat dianggap bersalah.¹⁴ Kedua, kelalaian dari salah satu pihak, baik karena kesalahan maupun ketidakhati-hatian, yang menyebabkan kewajiban tidak terpenuhi sebagaimana mestinya. Ketiga, adanya pelanggaran yang dilakukan secara sengaja oleh salah satu pihak, yang bertentangan dengan isi perjanjian dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, wanprestasi merupakan bentuk kegagalan dalam memenuhi kewajiban kontraktual yang dapat timbul baik dari faktor eksternal maupun kesalahan atau itikad tidak baik dari salah satu pihak.

Bentuk Wanprestasi yang paling mencolok dalam kasus ini adalah saat pengembang yang menetapkan aturan secara sepihak terkait penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tanpa terlebih dahulu melakukan musyawarah atau kesepakatan bersama diawal perjanjian dengan para pemilik apartemen. Hal ini sebelumnya belum tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah diatur bahwa setiap hal yang belum disepakati harus dibahas dan disetujui bersama sebelum dituangkan dalam perjanjian tambahan. Namun, dalam kasus ini pengembang tanpa pemberitahuan apapun langsung mengirimkan surat undangan AJB dengan ketentuan yang dibuat sendiri tanpa persetujuan dari para pembeli, sehingga melanggar ketentuan dalam PPJB dan prinsip musyawarah yang menjadi landasar perjanjian. Pengembang sudah seharusnya bertanggungjawab atas wanprestasi terhadap proses penyelesaian masalah ini berdasarkan PPJB yaitu tanggung jawab yang didasarkan karena kesalahan (*Liabelity based on fault*) tidak melaksanakan kewajibannya.¹⁵

Dalam kasus ini pengembang juga melakukan wanprestasi dengan membebankan biaya-biaya tambahan yang tidak jelas dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PPJB yang telah ada sebelumnya. Yaitu para konsumen atau penghuni apartemen diminta membayar berbagai biaya seperti BPHTB, PNBP,

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

¹³ Alfianto, Dwi, Ali Rido, and Geraldo Valento Wijaya. "Pertanggungjawaban Perdata dan Tanggung Gugat Dalam Perkara Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum." *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi dan Perubahan* 4, no. 6 (2024).

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Prasetiawan, Duwi Galih. "Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan." *LEX ADMINISTRATUM* 9, no. 1 (2021)."

pengurusan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), biaya notaris/PPAT, serta selisih kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang jumlahnya sangat besar dan tidak transparan. Contohnya, salah satu pembeli dikenakan biaya yang mencapai Rp 118.000.000,- untuk proses AJB dan sertifikat. Faktanya, berdasarkan peraturan Badan Pertanahan Nasional (BPN), biaya pendaftaran sertifikat rumah susun hanya sebesar Rp 100.000,- per sertifikat. Namun, pengembang menetapkan biaya rata-rata sebanyak Rp 3.000.000,- per sertifikat, yang apabila dikalikan dengan total unit apartemen sebanyak 1.256 unit, berarti pengembang memperoleh dana hampir Rp 4.000.000.000,- dari biaya yang tidak wajar tersebut.

Pengembang di kasus ini juga menerapkan ancaman berupa denda biaya penitipan sertifikat sebanyak Rp 3.000.000,- per bulan apabila para pembeli tidak memenuhi undangan AJB sesuai jadwal yang ditentukan. Hal ini menimbulkan tekanan tambahan lagi untuk para konsumen, ditambah lagi sertifikat yang seharusnya sudah merupakan hak mereka belum pernah diserahkan. Selain itu, terdapat pelanggaran lain berupa serah terima unit apartemen yang dilakukan sebelum izin layak huni resmi diterbitkan oleh pemerintah, yang menunjukkan ketidaksesuaian dengan prosedur hukum dan peraturan yang berlaku. Dan semua tindakan yang telah dilakukan oleh pengembang tersebut menunjukkan bahwa pengembang tidak hanya gagal memenuhi kewajiban sesuai perjanjian, tetapi juga melakukan praktik sepihak yang merugikan dan melemahkan posisi konsumen dalam transaksi jual beli apartemen.

Lebih jauh lagi, praktik wanprestasi ini tidak hanya berdampak pada aspek finansial pembeli, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum dan psikologis yang signifikan. Ketidakpastian atas kepemilikan yang sah membuat pembeli merasa dirugikan dan kehilangan kepercayaan terhadap pengembang, sehingga menimbulkan konflik berkepanjangan yang berujung pada proses litigasi. Kondisi ini memperlihatkan pentingnya pengawasan yang lebih ketat terhadap pengembang serta perlunya mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif untuk melindungi hak-hak konsumen dan menjaga keadilan dalam transaksi properti.

3.2 Akibat Hukum dan Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi

Akibat wanprestasi yang dilakukan oleh PT Citra Pratama Propertindo selaku pengembang Apartemen Maple Park, Jakarta Utara terhadap konsumen, salah satunya adalah kerugian finansial yang ditimbulkan akibat pembebanan biaya tambahan secara sepihak dan tidak transparan, seperti biaya AJB, BPHTB, biaya notaris/PPAT, hingga selisih kenaikan NJOP. Biaya-biaya tersebut bahkan melebihi ketentuan resmi dari BPN, misalnya biaya sertifikat yang seharusnya hanya Rp100.000,- melonjak menjadi sekitar Rp3.000.000,-. Tindakan ini melanggar Pasal 19 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), yang menyatakan bahwa konsumen berhak memperoleh ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.¹⁶ Selain itu, Pasal 1243 dan 1249

¹⁶ Kitab Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

KUHPerdata menegaskan hak konsumen untuk menuntut ganti rugi, baik materil maupun immateril, akibat wanprestasi.¹⁷

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang dalam konteks ini menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan unit apartemen yang dibeli oleh konsumen. Meskipun konsumen telah memenuhi kewajibannya, seperti melakukan pembayaran dan serah terima unit, mereka belum memperoleh sertifikat hak milik yang seharusnya menjadi bukti kepemilikan yang sah. Hal ini menimbulkan keraguan dan kekhawatiran terkait status hukum unit yang telah dibeli, karena tanpa sertifikat tersebut, hak konsumen atas apartemen belum diakui secara penuh di mata hukum.

Situasi ini jelas mencederai hak-hak konsumen yang diatur dalam Pasal 4 huruf a, b, c, dan h Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK).¹⁸ Dalam ketentuan tersebut, konsumen berhak atas kenyamanan, keamanan, dan kepastian hukum dalam melakukan transaksi, termasuk transaksi jual beli properti seperti apartemen. Dengan tidak diserahkannya sertifikat hak milik, pengembang telah mengabaikan kewajiban hukumnya dan melanggar prinsip keadilan serta transparansi dalam hubungan kontraktual antara pelaku usaha dan konsumen.

Ketentuan dalam UUPK dibuat sebagai bentuk perlindungan hukum agar konsumen tidak mengalami kerugian dalam proses transaksi, baik secara materil maupun hukum. Dalam kasus ini, tidak adanya sertifikat sebagai jaminan hukum atas kepemilikan unit dapat berdampak serius, termasuk kesulitan dalam menjual kembali unit, menjadikannya jaminan kredit, atau bahkan sengketa kepemilikan. Tindakan wanprestasi semacam ini tidak hanya melanggar kontrak, tetapi juga melemahkan kepercayaan konsumen terhadap sistem perlindungan hukum dalam sektor properti.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) mengatur secara tegas kewajiban developer untuk memenuhi berbagai aspek administratif dan keperdataan, termasuk penyerahan sertifikat kepada konsumen sebagai bukti kepemilikan yang sah atas unit apartemen. Ketidakadaan sertifikat ini menyebabkan konsumen tidak dapat memanfaatkan unitnya secara optimal, misalnya untuk dijadikan jaminan kredit atau untuk keperluan hukum lainnya yang memerlukan kepastian kepemilikan. Situasi ini menciptakan ketidakpastian dan membatasi hak-hak konsumen secara signifikan, padahal sertifikat merupakan elemen penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan atas aset yang telah dibeli.

Tindakan pengembang yang mengancam konsumen dengan memberlakukan biaya penitipan sertifikat sebesar Rp3 juta per bulan jika konsumen tidak memenuhi undangan Akta Jual Beli (AJB) tepat waktu menimbulkan beban psikologis dan rasa tidak aman bagi konsumen. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap Pasal 4 huruf a dan c Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang menjamin kenyamanan

¹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1234 Dan 1249

¹⁸ Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 4

dan keamanan konsumen, serta melanggar Pasal 7 huruf a UUPK yang mewajibkan pelaku usaha untuk beritikad baik. Lebih jauh, serah terima unit yang dilakukan sebelum terbitnya Izin Layak Huni juga menghambat hak konsumen atas hunian yang layak, bertentangan dengan Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK serta ketentuan dalam UURS yang melarang developer menyerahkan unit sebelum memenuhi semua persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.¹⁹

Akibat dari wanprestasi ini, konsumen terpaksa menempuh jalur hukum untuk menuntut haknya, yang menyebabkan beban tambahan berupa biaya, waktu, serta ketidakpastian hasil.²⁰ Konsumen memiliki dasar hukum untuk menggugat melalui jalur perdata atau melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagaimana diatur dalam Pasal 45 UUPK. Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan wanprestasi terjadi jika debitur lalai memenuhi prestasi setelah diberi peringatan, dan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata memberi hak bagi konsumen untuk meminta pembatalan perjanjian dan/atau pemenuhan perikatan beserta ganti rugi.²¹ Seluruh ketentuan ini tentunya memperkuat posisi hukum konsumen dalam menuntut keadilan atas pelanggaran yang dilakukan pengembang apartemen.

4. KESIMPULAN

Wanprestasi yang telah dilakukan oleh pengembang apartemen dalam penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) beserta pembebanan biaya tambahan yang tidak transparan jelas merugikan konsumen baik secara finansial maupun hukum, sehingga menimbulkan ketidakpastian kepemilikan dan melemahkan posisi pembeli dalam transaksi jual beli apartemen. Pengembang telah melanggar kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang wanprestasi, serta ketentuan perlindungan konsumen berdasarkan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 dan Pasal 18. Sangat disarankan agar pembeli secara aktif menggunakan mekanisme hukum yang tersedia untuk menuntut pemenuhan kewajiban pengembang, termasuk pengajuan gugatan wanprestasi dan pelaporan ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN). Selain itu, pemerintah dan lembaga terkait perlu memperketat pengawasan terhadap praktik pengembang agar tidak merugikan konsumen serta mendorong transparansi biaya dalam proses administrasi sertifikat agar hak-hak konsumen terlindungi secara optimal.

¹⁹ Karami, Muhammad Utama, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS AKIBAT WANPRESTASI." *PALAR (Pakuan Law review)* 9, no. 4 (2024): 29-40.

²⁰ Riskawati, Shanti. "Rasio Decidendi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 dan Perubahan Konstruksi Norma Eksekusi dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Indonesia." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 33-48.

²¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1266 Dan 1267

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Satrio, J. "Perjanjian Pada Umumnya." CV Citra Aditya Bakti, Bandung (1992).

Jurnal

Adriarga, Nadiva Aggi Betha, Amoury Adi Sudiro, and Akhmad Safik. "Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Dalam Terjadinya Wanprestasi." *Binamulia Hukum* 14, no. 1 (2025): 19–31. <https://doi.org/10.37893/jbh.v14i1.973>.

Alfianto, D., Rido, A., & Wijaya, G. V. Pertanggungjawaban Perdata dan Tanggung Gugat Dalam Perkara Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi dan Perubahan* 4, no. 6 (2024).

Dewangi, Pemas, I. Made Kantikha, and Joko Widarto. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur." *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora* 2, no. 1 (2025): 8-19.

Hakim, Faisal Luqman, Adi Sulistiyono, and Pujiyono Suwadi. "Consumer Dispute Resolution Body Authority: An Examination of The Components of Default In Consumer Disputes." In *Proceedings of the International Conference on Law, Economic & Good Governance (IC-LAW 2023)*, vol. 827, p. 96. Springer Nature, 2024. https://doi.org/10.2991/978-2-38476-218-7_15.

Hertanto, Sandrarina, and Gunawan Djajaputra. "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 10368-10380.

Karami, Muhammad Utama, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris Akibat Wanprestasi." *PALAR (Pakuan Law review)* 9, no. 4 (2024): 29-40." <https://doi.org/10.33751/palar.v9i4>.

Oktavia, Jessica Witri. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli Apartemen Belum Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan." *Al Yasini: Jurnal Keislaman, Sosial, hukum dan Pendidikan* 5, no. 2 (2020): 507-520.

Prasetiawan, Duwi Galih. "Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan." *LEX ADMINISTRATUM* 9, no. 1 (2021)."

Riskawati, Shanti. "Rasio Decidendi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 dan Perubahan Konstruksi Norma Eksekusi dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Indonesia." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 33-48. <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.613>.

Salsabila, Fania. "Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi Kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)". (2020).

Saputra, Athalia. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan." *Arena Hukum* 13, no. 1 (2020): 117-134. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.7>.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1266 Dan 1267

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1234 Dan 1249

Kitab Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen