

## Perlindungan Hukum bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen yang Dilakukan oleh Pelaku Usaha

Shen Hilda Sulis<sup>\*</sup>, Husni Syawali

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

<sup>\*</sup>sulishen1908@gmail.com, s3husnisyawali@gmail.com

**Abstract.** Consumer Protection is any effort that guarantees legal certainty to provide protection to consumers, this is regulated in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection concerning the interests of the parties that must be protected by law. In the event that marketing is carried out prior to the construction of flats, everything promised by the developer and/or marketing agent is binding as a PPJB. Buying an apartment before it is built is of course very vulnerable for potential buyers, so consumers need to get consumer protection. The approach used in this study is a normative juridical approach, meaning that it is carried out by examining theories, concepts, legal principles and literature by studying the laws and regulations related to this research. The research specifications used by the authors are descriptive analysis. The type of research conducted by the author is qualitative research. The results of this study are 1) In one party not carrying out this obligation, it results in the violation of the rights of the other party so that the aggrieved party must receive legal protection. Criminal sanctions are not what consumers expect. Consumers expect more compensation for the losses they suffer. 2) If the builder does not carry out his achievements, then the consumer can settle the dispute contained in Article 105 UURS, such as suing through court.

**Keywords:** *Consumer Protection, Sale and Purchase Agreement, Wanprestasi.*

**Abstrak.** Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen, hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengenai kepentingan para pihak harus dilindungi oleh hukum. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan atau agen pemasaran mengikat sebagai PPJB. Membeli apartemen sebelum dibangun tentunya sangat rentan bagi calon pembeli, sehingga konsumen perlu mendapatkan perlindungan konsumen. Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara yuridis normatif artinya dilakukan dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta kepustakaan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Spesifikasi penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu deskriptif analisis. Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis ialah penelitian kualitatif. Hasil dari penelitian ini 1) Dalam salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban inilah yang mengakibatkan dilanggarnya hak pihak lain sehingga pihak yang dirugikan harus mendapat perlindungan hukum. Sanksi pidana bukanlah yang diharapkan konsumen. Konsumen lebih mengharapkan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya. 2) Apabila pihak pembangun tidak melakukan prestasinya, maka konsumen dapat melakukan penyelesaian sengketa yang terdapat pada Pasal 105 UURS, seperti menggugat melalui pengadilan.

**Kata Kunci:** *Perlindungan Konsumen, Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi.*

## A. Pendahuluan

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer dari masyarakat. Seiring dengan bertambahnya penduduk, kebutuhan akan tempat tinggal meningkat. Untuk mengantisipasi kebutuhan tersebut, salah satunya rumah susun (apartemen). Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang dimaksud dengan: “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.(1)

Akhir-akhir ini pembangunan rumah susun yang tentunya dibangun oleh pengembang untuk memenuhi kebutuhan atas rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas, namun dasar hukum yang mengatur mengenai perumahan dalam bentuk apartemen didasarkan atas UURS, sehingga jika didasarkan atas UURS sebenarnya adalah kurang tepat. Pembangunan apartemen banyak dijumpai di kota-kota besar yang dibangun oleh pengembang, meskipun demikian tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya, selama ini yang digunakan adalah UURS. Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya masyarakat berpenghasilan rendah yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. (2)

Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB) bagi para pihak sebagaimana Pasal 42 UURS. Memperoleh sebuah apartemen, orang dapat melakukan dengan cara membeli secara tunai atau secara angsuran melalui perjanjian, yaitu perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang sangat lazim dalam kehidupan masyarakat karena hampir setiap aktivitas masyarakat tidak terlepas dari jual beli. Pembuatan perjanjian dalam rangka mewadahi suatu transaksi, termasuk transaksi jual beli apartemen didasarkan pada ketentuan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata).

Perjanjian yang telah dibuat harus ditaati dan dipatuhi oleh orang-orang yang terlibat dalam perjanjian. Hal ini sesuai dengan asas mengikatnya perjanjian sebagai undang-undang (*pacta sunt servanda*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Dalam praktik kadang-kadang ada pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya. Hal ini menimbulkan keadaan yang disebut ingkar janji atau wanprestasi (*breach of contract*).

Membeli apartemen sebelum dibangun tentunya sangat rentan bagi calon pembeli tersebut, karena selain tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dapat saja pengembang tidak membangun rumah apartemen tersebut, sehingga konsumen perlu mendapatkan perlindungan hukum.

Adapun dalam perjanjian jual beli antara konsumen dan pelaku usaha pada dasarnya mempunyai hak dan kewajiban, oleh karena itu kepentingan para pihak harus dilindungi oleh hukum dan mendapatkan persamaan yang sama di dalam hukum Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 4 menyatakan bahwa hak konsumen :(3)

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif

8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam penelitian ini karena membahas terkait dengan perjanjian jual beli apartemen, sehingga mengambil putusan Nomor 465/Pdt.G/2020/PN/Bdg untuk dijadikan studi kasus dalam penelitian ini yaitu antara konsumen dan pelaku usaha. Setelah konsumen melaksanakan kewajibannya terkait dalam pembayaran pembelian apartemen, namun kewajiban pelaku usaha dalam menyelesaikan dan menyerahkan 1 (satu) unit apartemen tidak kunjung dapat direalisasikan. Hal tersebut dikatakan pelaku usaha telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Perbuatan Wanprestasi PT. GGGK yang telah mendapatkan hak penuhnya atas pembayaran sebesar Rp 374.387.200,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) dari konsumen namun tidak dapat menyelesaikan kewajibannya terhadap pembangunan dan menyerahkan Unit Apartemen kepada konsumen tanggal 29 Maret 2017 dengan masa tenggang waktu yaitu selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan sebagaimana tenggang waktu yang telah diperjanjikan, sebagaimana pula yang secara terang dan jelas diatur dalam "PPJB Newton Residence" tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut : 1. Perlindungan hukum bagi konsumen akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli unit apartemen yang dilakukan oleh pelaku usaha dikaitkan dengan putusan Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg? dan 2. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen, apabila pelaku usaha tidak melakukan prestasinya (membangun sebuah apartemen)?.

Selanjutnya, berdasarkan perumusan masalah tersebut, maka dapat diketahui bahwa tujuan dari penelitian ini ialah : 1. Untuk mengetahui dan menjelaskan Perlindungan hukum bagi konsumen akibat terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pelaku usaha dikaitkan dengan putusan Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg dan 2. Untuk mengetahui dan menjelaskan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen, apabila pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya (membangun sebuah apartemen).

## **B. Metodologi Penelitian**

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis dan normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analisis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach) dan penelitian kepustakaan (Library Research). Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus yang terkait dengan masalah yang diteliti, khususnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. data yang diperoleh baik bahan hukum primer maupun sekunder dan membahas permasalahannya yang menggunakan metode normatif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dianalisis secara kualitatif dengan memacu pada norma-norma, asas-asas dan peraturan perundang-undangan yang ada sebagai contoh hukum positif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas dengan tidak menggunakan rumus.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Perlindungan Hukum bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen yang Dilakukan oleh Pelaku Usaha Dikaitkan dengan Putusan Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg**

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengandung asas mengikat sebagai undang-undang. Makna kalimat "berlaku sebagai undang-undang" dalam ketentuan tersebut bukan berarti perjanjian mengikat secara umum. Akan tetapi, perjanjian akan mengikat bagi para pihak yang

membuatnya layaknya sebuah undang-undang. Hal ini berarti setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja, tetapi para pihak yang membuatnya harus menaatinya seperti sebuah undang-undang.(4)

Penggugat sebagai konsumen melaksanakan seluruh kewajibannya terkait dalam hal pelunasan pembayaran atas pembelian 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence kepada Tergugat yaitu PT. GGK yang menjadi hak PT. GGK, namun kewajiban PT. GGK terkait dalam hal menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan 1 (satu) buah Unit Apartemen Newton Residence kencana tersebut dan tidak kunjung dapat direalisasikan hal ini termasuk prestasi yang tidak berbuat sesuatu, hal ini ditandai apabila pelaku pembangun tidak melakukan prestasinya (membangun apartemen) maka konsumen berhak menuntut ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga. Disamping itu konsumen juga dapat menuntut uang pemaksa (dwangsom) dengan mengemukakan bahwa pelaku pengembang tidak memenuhi kewajibannya.

Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada tiga macam yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan,
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan,
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Jadi dapat disimpulkan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli apartemen disini adalah berupa hak-hak, yaitu:

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. (5)

Sedangkan dibentuknya UUPK bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif.

Didalam UUPK juga disebutkan kewajiban pelaku usaha atau dalam skripsi ini disebut dengan pelaku/ pihak pembangun, yaitu terdapat pada pasal 7 UUPK, yang berbunyi:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Seperti halnya yang sudah ditetapkan PT.GGK (Pihak Pertama) wajib menyerahkan 1 (satu) unit Apartemen Newton Residence kepada Konsumen (Pihak Kedua) dalam waktu 120 hari kalender terhitung dari tanggal penyelesaian pembangunan karena konsumen telah membayar lunas seluruhnya.

Hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankan dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum memang harus dilaksanakan dan dijalankan. Sanksi pidana bukanlah yang diharapkan konsumen. Konsumen lebih mengharapkan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya, dalam hal

konsumen dimungkinkan untuk mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum.(6)

Khusus untuk konsumen perumahan termasuk rumah susun (apartemen), terdapat perlindungan hukum yang telah diatur dalam UURS, serta PP UURS, beberapa ketentuan tersebut membebankan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administrasi, perdata maupun pidana. Dalam UURS secara tidak langsung mengatur tentang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam proses jual beli apartemen yang belum dibangun hal ini ditandai dengan adanya larangan bagi pihak/ pelaku pembangun.

### **Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak Konsumen, Apabila Pelaku Usaha Tidak Melakukan Prestasinya (Membangun Sebuah Apartemen)**

Dalam hal pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya yaitu membangun apartemen dapat dikatakan pelaku/ pihak pembangun tersebut wanprestasi atau ingkar janji. Arti wanprestasi atau ingkar janji tidak dijumpai dalam KUH Perdata pada Pasal 1239 KUH Perdata, disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. Dalam hal upaya hukum yang dapat konsumen lakukan apabila pelaku/ pihak pembangun tidak melakukan prestasinya dalam hal ini membangun apartemen adalah dapat dilihat pada UURS yang telah mengatur larangan seperti telah dibahas sebelumnya, dan mengenai penyelesaian sengketa, yang terdapat pada Pasal 105 UURS, yang berbunyi :

1. Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.
4. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Terdapat pelanggaran sanksi administratif terhadap ketentuan Pasal 43 UURS yang dilakukan oleh pelaku usaha, yang berarti bahwa sebagai contoh, PT. Gracia Griya Kencana yang melakukan perbuatan melanggar Pasal 43 ayat (2) huruf d UURS dapat dikenakan sanksi administratif. Sanksi pidana dapat dijatuhkan kepada PT. Gracia Griya Kencana sebagaimana ditentukan dalam Pasal 110 UURS, bahwa Pelaku pembangunan yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2); sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah). Pasal 98 Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

1. Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
2. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud

Maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang selain pidana denda badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin usaha atau pencabutan status badan hukum. Sedangkan untuk penyelesaian sengketa konsumen dalam UUPK diselesaikan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menurut Pasal 1 angka 11 UUPK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen.

Hal ini berarti bahwa di satu sisi PPJB Rumah Susun berupa Apartemen di Buah Batu Kota Bandung Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tanggal 4 Agustus 2016 oleh pengadilan

mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian. Dibatalkannya PPJB tersebut atas permohonan Penggugat dengan alasan saat tanggal janji serah terima apartemen tersebut ternyata masih dalam bentuk kerangka bangunan, PPJB dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris PT. GGK belum memenuhi persyaratan. PT. GGK selaku pelaku pembangun, dalam Pasal 1 angka 15 UURS setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman, Pasal 98 UURS menyatakan pelaku pembangun dilarang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau sebelum memenuhi persyaratan.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi konsumen akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli unit apartemen yang dilakukan oleh pelaku usaha dikaitkan dengan Putusan Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg bahwa konsumen yang membeli apartemen yang belum dibangun jika kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen, yaitu berupa hak :
  - a. Hak menuntut pemenuhan perjanjian;
  - b. Hak menuntut pemutusan perjanjian;
  - c. Hak menuntut ganti rugi;
  - d. Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi;
  - e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen, apabila pelaku usaha tidak melakukan prestasinya (membangun sebuah apartemen), yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

#### **Acknowledge**

Puji dan Syukur kepada Allah SWT berkat rahmat, taufiq, dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan penulisan artikel ilmiah ini. terselesaikannya artikel ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, pertama-tama penulis sampaikan terima kasih kepada kedua orang tua tersayang yaitu Ibu Efi Sulistiawati yang tidak pernah berhenti untuk mendoakan penulis serta selalu memberikan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan artikel ini dan Bapak (Alm) Moch. Rojikin yang tersayang. Selanjutnya sehubungan dengan itu disampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat Bapak Rektor, Bapak/Ibu Dekan dan Wakil Dekan, Bapak Husni Syawali, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing, Bapak Dr. Arif Firmansyah, S.H., M.H. selaku dosen penguji Sidang Proposal dan Sidang Akhir, Staf Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, keluarga, teman-teman dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan artikel ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

#### **Daftar Pustaka**

- [1] Syahmardan, Kedudukan Rumah Susun di Indonesia [internet], [https://ditjenpp.kemenkumham.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1424:kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia&catid=108&Itemid=161](https://ditjenpp.kemenkumham.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=1424:kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia&catid=108&Itemid=161)
- [2] Abdussalam, Permasalahan Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun di Jakarta, PTIK, Jakarta, 2016
- [3] Setiawan R, Pokok-pokok Perikatan, Putra Bardin, Bandung, 1999
- [4] Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2005
- [5] Mariam Darus Badrulzurman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung, 2011
- [6] Eman Ramelan, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/

Strata Title/ Apartemen, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.