AL QODIRI
JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN
Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur
http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri

Perlindungan Hukum Atas Keterlambatan Pembangunan Apartemen JLS Yang Didasarkan Pada Perjanjian Pemesanan

[1.] Patricia Artjan Mylano, S.H., [2.] Prof. Dr. Indrati Rini, S.H.,M.S.
Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Narotama, Indonesia
Email: patriciaartjanm@gmail.com

Volume 22 Nomor 3 Desember 2024: DOI https://doi.org/10.53515/qodiri.2025.22.3.328-342 *Article History Submission:* 03-10-2024 *Revised:* 27-11-2024 *Accepted:* 18-12-2024 *Published:* 25-12-2024

ABSTRAK
Penelitian ini untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum atas keterlambatan pembangunan apartemen JLS yang didasarkan pada perjanjian pemesanan. Jenis metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan menggunakan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum. Pemasaran diperbolehkan untuk dilakukan sebelum dilaksanakan pembangunan rumah susun. Banyaknya permasalahan hukum karena bangunan belum mencapai 20% dari total bangunan sehingga tidak dapat menggunakan PPJB sebagai akta otentik. Maka dalam hal ini penjualan unit apartemen melalui *pre project selling* didasarkan dalam bentuk perjanjian pemesanan. Pada kenyataannya sering merugikan hak konsumen karena ada keterlambatan pembangunan yang menimbulkan kerugian materiil dan imateriil. Perjanjian Pemesanan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Keterlambatan pembangunan unit apartemen JLS yang diperjanjikan oleh developer termasuk sebagai wanprestasi. Perlindungan hukum bagi pembeli apartemen ini dapat meminta penggantian biaya, kerugian dan bunga berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 7 huruf G Undang-Undang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa dapat melalui upaya musyawarah mufakat, apabila tidak tercapai maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan di pengadilan umum atau di luar pengadilan.
Kata Kunci: Rumah Susun, Perjanjian Pemesanan, Wanprestasi

ABSTRAK
This research is to find out the form of legal protection for the delay in the construction of the JLS apartment based on the reservation agreement. The type of research method used is the normative juridical method using literature study of legal materials. Marketing is allowed to be carried out before the construction of apartement. There are many legal problems because the building has not reached 20% of the total building so it cannot use PPJB as an authentic deed. So in this case the sale of apartment units through pre-project selling is based on the form of a reservation agreement. In reality, it often harms consumer rights because there are delays in development that cause material and immaterial losses. The Reservation Agreement has fulfilled the legal requirements of the agreement based on Article 1320 of the Civil Code. The delay in the construction of the JLS apartment unit promised by the developer is included as a breach of contract. Legal protection for buyers of these apartments can request reimbursement of costs, losses and interest based on Article 1243 of the Civil Code, Article 7 letter G of the Consumer Protection Law, dispute resolution can be through consensus deliberation efforts, if not reached then dispute resolution can be carried out in public courts or out of court.

Keywords: *Apartement, Reservation Agreement, breach of contract*

PENDAHULUAN

Setiap orang memiliki hak untuk hidup dengan sejahtera lahir dan batin, mempunyai tempat tinggal, dan memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memiliki hak untuk mendapatkan pelayanan atas kesehatan yang sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan utama manusia yang terdiri dari sandang, pangan dan papan. Papan merupakan komponen penting yang diperlukan manusia berupa tempat tinggal yang biasanya dapat berupa rumah atau apartemen (rumah susun). Pengertian rumah susun sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi "Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatulingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baikdalam 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".

Penjualan apartemen melalui *pre project selling* menjadi suatu praktek yang umum dilakukan oleh pelaku pembangunan rumah susun di Indonesia. *Pre project selling* merupakan salah satu strategi dalam sistem penjualan yang dilaksanakan oleh pelaku usaha untuk memperoleh modal pembangunan serta keuntungan. Secara terminologi dapat dipahami bahwa *pre project selling* penjualan suatu proyek atau bangunan dalam hal ini sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga(Subekti, 1998).

Terkait pemasaran sebelum di laksanakannya pembangunan rumah susun pun telah diatur dalam pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menjadi dasar pelaku pembangunan rumah susun untuk melakukan *pre project selling*. Meskipun demikian, dalam prakteknya masih terdapat banyaknya permasalahan hukum yang terjadi mengingat masih belum adanya objek dalam perjanjian yang menjadikan hak-hak konsumen menjadi sangat rentan untuk dilanggar. Hal ini dikarenakan dengan kondisi belum adanya keterbangunan belum mencapai minimal 20% dari total bangunan sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang Rumah susun mengakibatkan jual beli belum dapat dituangkan dalam PPJB sebagai akta otentik padahal pada kenyataannya sering merugikan konsumen yang telah membayar beberapa kali angsuran hingga mencapai pembayaran sebesar 20% dari harga perikatan bahkan melakukan pembayaran lunas (Sumardjono, 2001).

Salah satunya adalah kasus keterlambatan pembangunan Apartemen JLS yang rencananya

akan dibangun di jalan lapangan tembak no.10 RT 4 RW 4 kelurahan pekayon, kecamatan pasar rebo, Jakarta timur oleh PT. SPA sebagai anak perusahaan dari perusahaan China yakni WZ Corporation. pada tahun 2019 apartemen ini tersandung permasalahan hukum yakni CEO PT. SPA yakni WW berkewarganegaraan China dilaporkan atas tuduhan penipuan dari 27 orang konsumen yang mengaku mengalami kerugian keseluruhan mencapai 2,5 Miliar rupiah atas tidak dilaksanakannya janji pengembang yakni melaksanakan pembangunan pada tahun 2017 dan serah terima pada tahun 2020 secara bertahap sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian pemesanan namun, hingga tahun 2018 pembangunan pondasi pun belum dilaksanakan yang menimbulkan kecurigaan dari konsumen kemudian konsumen mendapatkan informasi dari dinas komunikasi dan informasi pemerintah provinsi DKI yang menyatakan bahwa apartemen JLS tidak memiliki IMB, AMDAL, AMDAL LALIN, dan sertifikat layak fungsi. Upaya mediasi pun telah dilakukan namun, tidak menghasilkan suatu kesepakatan. Atas laporan ini kemudian dilakukan penyelidikan oleh Polda Metro Jaya, setelah dilakukan gelar perkara terkait penyelidikan kasus tersebut kepolisian menghentikan penyelidikan kasus laporan dugaan penipuan itu karena penyidik tidak menemukan adanya unsur tindak pidana dan seluruh persangkaan tidak terbukti oleh karena JLS memiliki legalitas terkait pembangunan JLS yang telah diklarifikasi dan diperiksa, hasilnya sudah memenuhi persyaratan dalam ketentuan yang berlaku. Pada tahun 2020 JLS mulai dibangun yang dimulai dengan acara "*ground breaking*" atau peletakan batu pertama. Namun demikian, konsumen tetap merasa dirugikan atas keterlambatan pembangunan apartemen yang dijanjikan dimulai tahun 2017 dan baru dilaksanakan pada tahun 2020 yang tentu saja berpengaruh pada penyerahan unit apartemen yang hingga pada tahun 2020 sebagaimana dijanjikan belum dapat dilaksanakan.

Pre project selling memposisikan pembeli pada berbagai persoalan, meskipun pembeli mengharapkan keuntungan harga yang lebih murah dari adanya penjualan *pre project selling.* Pembeli dihadapkan dengan persoalan risiko kegagalan developer untuk menyerahkan unit apartemen dengan tepat waktu dan persoalan peringkat kedua yaitu proyek apartemen yang mangkrak dari seluruh aduan dalam sektor properti yang diterima oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia. Persoalan hukum yang muncul adalah pada keterlambatan pembangunan apartemen JLS yang mengakibatkan pembeli mengalami kerugian baik materil maupun imateril. Salah satu kerugian materil yakni dengan terlambatnya pembangunan mengakibatkan pembeli harus mengeluarkan biaya untuk menyewa alternatif tempat tinggal sedangkan, kerugian imateril berupa keuntungan yang akan diperoleh dari hasil persewaan apartemen.

Oleh karena adanya permasalahan keterlambatan pembangunan dan penyerahan apartemen JLS yang mengakibatkan kerugian menjadi menarik untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi para pembeli yang pembeliannya hanya didasarkan atas perjanjian pemesanan. Berdasarkan latar belakang tersebut maka, muncul rumusan masalah yaitu apakah pembeli apartemen JLS memiliki perlindugan hukum atas keterlambatan pembangunan apartemen yang hanya didasarkan pada perjanjian pemesanan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penggunaan bahan-bahan hukum untuk menjawab dan memecahkan fakta hukum didalam penelitian ini. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan.

Adapun menggunakan bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang berfungsi untuk memperjelas bahan hukum primer yang berasal dari pendapat-pendapat para sarjana, doktrin yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah seperti jurnal maupun *website* yang berkaitan dengan permasalahan tersebut. Ada dua jenis pendekatan yang digunakan didalam penelitian ini, yaitu *statute approach* dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dibahas dan *Conceptual approach* dengan menggunakan literatur-literatur yang digunakan didalam pemecahan permasalahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tempat tinggal telah menjadi salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia yang mendasar oleh karena setiap manusia membutuhkan rumah sebagai tempat berlindung dan berlangsungnya aktivitas keluarga yang lambat laun dipandang pula sebagai suatu sarana investasi. Bertambahnya jumlah penduduk dalam suatu wilayah khususnya dalam hal ini perkotaan yang disebut sebagai urbanisasi berimplikasi pada ketersediaan lahan yang semakin sedikit. Hal ini sebagai dasar pengembangan perumahan ke arah vertikal yang sering disebut dengan rumah susun menjadi alternatif terbaik guna menangani permasalahan tersebut dengan mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka yang lebih lega (Santoso, 2010). Hadirnya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dikenal adanya sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHMSRS) yang tediri atas hak perorangan atas satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan

yang tidak terpisahkan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menentukan bahwa hak kepemilikan atas satuan rumah susun terdiri atas hak milik yang bersifat perseoragan dan hak atas bagian bersama (*mege eigendom*).Berkaitan dengan hak atas tanah bersama, maka pemilik satuan rumah susun harus memenuhi ketentuan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 21, 36 dan 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pre project selling merupakan penjualan yang dilakukan sebelum proyek dibangun yang hanya didasarkan pada gambar atau konsep. Dalam hal ini hanya didasarkan pada kepercayaan kedua belah pihak yakni pengembang percaya bahwa konsumen akan melaksanakan prestasinya untuk melunasi pembayaran yang disepakati dan kepercayaan konsumen bahwa pengembang akan menepati prestasinya sebagaimana yang diperjanjikan. Model pemasaran ini sangat menguntungkan pengembang dalam hal beban dana pembangunan yang lebih ringan akibat terbantu atas dana pesanan yang diserahkan oleh konsumen. Pengaturan terkait *pre project selling* ini telah diatur dalam pasal 42 ayat (1) dan (2) Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi “Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumahsusun dilaksanakan”. Pemasaran sebelum adanya pembangunan oleh developer hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan pasal 42 ayat (2) antara lain: 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.

Apartemen JLS yang berlokasi di Jakarta Timur merupakan salah satu apartemen yang banyak menarik perhatian masyarakat Jakarta oleh karena, lokasi yag strategis dan konsep kehidupan modern yang diusung. Hal ini dibuktikan dengan terjualnya 90% dari total unit apartemen dalam waktu singkat melalui pemasaran *pre project selling* tahap 1 oleh PT. SPA yang dituangkan dalam sebuah perjanjian pemesanan sebagai pengikat hubungan hukum antara PT. SPA dan pihak pembeli apartemen JLS. Berdasarkan perjanjian pemesanan dituangkan jadwal pelaksanaan pembangunan yakni pada tahun 2017 sedangkan jadwal penyerahan unit apartemen akan dilaksanakan pada tahun 2020 yang dilaksanakan secara bertahap. Namun, pada faktanya terjadi keterlambatan pembangunan maupun penyerahan unit apartemen sebagaimana yang telah diperjanjikan yang tentu saja menimbulkan kerugian baik materil maupun imateril terhadap pembeli apartemen.

Pemasaran melalui *pre project selling* telah menjadi suatu hal yang umum dilakukan oleh developer. Penjualan unit apartemen melalui *pre project selling* ini diawali dengan cara

pemesanan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli yakni konsumen membayarkan uang muka kepada developer, kemudian jual beli tersebut dituangkan dalam perikatan pendahuluan dalam bentuk perjanjian pemesanan. Perjanjian pemesanan merupakan perjanjian baku yang dibuat pada saat awal pemasaran yang dilakukan dengan uang tanda jadi atau yang dikenal dengan uang muka dimana isi dari perjanjian ini menyerupai PPJB seperti ketentuan-ketentuan, identitas pemesan, cara pembayaran yang kesemuanya dijelaskan secara singkat. Perjanjian pemesanan merupakan suatu instrument sebagai "jalan keluar" yang ditempuh oleh sebagian besar developer termasuk PT.SPA mengingat bahwa perjanjian jual beli unit apartemen hanya dapat dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) apabila telah memenuhi persyaratan secara kumulatif sebagaimana ditentukan dalam ketentuan pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, yang berbunyi : "PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

a. status kepemilikan tanah;

b. Persetujuan Bangunan Gedung;

c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan

e. hal yang diperjanjikan."

Mengacu pada fakta hukum bahwa apartemen JLS pada saat pemasaran melalui *pre project selling* belum adanya keterbangunan sama sekali yang mengakibatkan tidak dapat dituangkannya perjanjian pengikatan melalui PPJB oleh karena, tidak memenuhi persyaratan pasal 43 ayat (2) huruf d yakni keterbangunan paling sedikit 20%.

Kepastian hukum dari perjanjian pemesanan itu sendiri terlebih dahulu perlu mengacu pada aturan umum perjanjian itu sendiri yang diatur dalam pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Prof Subekti, SH., bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Meliala, 2010). Asas-asas hukum adalah dasar atau pokok oleh karena sifatnya yang fundamental dimana dalam hukum kontrak dikenal asas-asas hukum antara lain asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, dan asas kebebasan berkontrak(Meliala, 2010).

Asas konsesualisme berasal dari kata "consensus" yang berarti sepakat. Asas

konsensualisme mengacu pada pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur bahwa perjanjian dianggap sah dan mengikat apabila telah tercapainya kesepakatan antar para pihak. Hal ini berlaku kecuali undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian. Mengacu pada kesepakatan sebagai dasar dari perjanjian sebagaimana merupakan asas konsensualisme yang terkandung dalam pasal 1338 KUHPerdata bermakna dengan dilakukannya kesepakatan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsveklaring*) antar para pihak dalam mengadakan perjanjian, maka perjanjian tersebut mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya selama perjanjian tersebut dibuat secara sah. Asas *Pacta Sun Servanda* merupakan perjanjian yang telah dibuat sah adalah mengikat bagi para pihak yang membuat seperti Undang-Undang. Tujuan dari asas ini tidak lain adalah guna mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian(Meliala, 2010).

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas dimana semua orang bebas membuat perjanjian dengan ketentuan perjanjian tersbeut memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan serta ketertiban umum. Hal ini telah diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya artinya perjanjian apapun dan dengan siapapun selama perjanjian tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku maka perjanjian tersebut sah.” Asas itikad baik bahwa tiap orang yang membuat perjanjian harus melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik yang dibedakan antara itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Itikad baik subyektif merupakan kejujuran dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum sedangkan, itikad baik obyektif yakni pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan maupun yang sesuai dan patut dalam masyarakat (Meliala, 2010). Terdapat dua jenis itikad baik yaitu itikad baik pada waktu mengadakan perjanjian serta itikad baik dalam melakukan hak dan kewajiban yang muncul dari perjanjian. Mengacu pada kasus apartemen JLS bahwa pihak pembeli dengan PT. SPA sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Pemesanan yang dicantumkan jadwal pelaksanaan pembangunan yakni pada tahun 2017 sedangkan jadwal penyerahan unit apartemen akan dilaksanakan pada tahun 2020 yang dilaksanakan secara bertahap. Pada waktu mengadakan perjanjian bahwa pembeli unit apartemen JLS dan PT.SPA selaku penjual tidak terlihat adanya itikad yang tidak baik karena tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Pada waktu melaksanakan hak dan kewajiban barulah terlihat itikad yang tidak baik dari PT.SPA selaku penjual dengan keterlambatan penyerahan unit apartemen yang tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata, antara lain :

a. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya (*toestemming van dengenen die zich verbiden*) : Artinya dalam mengikatkan diri dalam perjanjian tidak ada paksaan (*dwang*), kekhilafan dan penipuan. Mengacu pada kasus apartemen JLS dapat diketahui bahwa antara para pihak yakni pihak pembeli dan PT. SPA sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Pemesanan dengan ditandai tidak adanya permasalahan dalam perjanjian terkait pemaksaan kekhilafan dan penipuan melainkan, kedua pihak bersama-sama sepakat secara sadar untuk mengikatkan diri dalam jual beli melalui Perjanjian Pemesanan.
b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om een verbintes aan te gaan*): Pasal 1330 KUH Perdata memberikan ketentuan terkait beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu : orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan Mengacu pada kasus tersebut tidak terdapat permasalahan terkait kecakapan yang berarti para pihak yakni pembeli unit Apartemen JLS dan PT. SPA selaku developer adalah telah cakap.
c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp)* : Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. KUH Perdata menyebutkan bahwa barang/benda yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan. Perjanjian pemesanan memuat nama pembeli, nomor unit apartemen yang dipesan beserta lantai dan tipe apartemen, luas unit apartemen, harga jual unit apartemen, ketentuan pembayaran uang muka, spesifikasi bangunan, tanggal selesainya pembangunan apartemen serta ketentuan persyaratan yang ditandatangani sebagai tanda menerima ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dan dilampirkan juga gambar yang menunjukkan letak unit apartemen yang dipesan tersebut serta ketentuan terkait tahapan pembayaran. Mengacu pada kasus bahwa objek dari yang diperjanjikan dalam kasus ini adalah unit apartemen JLS. Jadwal pelaksanaan pembangunan apartemen JLS yakni pada tahun 2017 sedangkan jadwal penyerahan unit apartemen akan dilaksanakan pada tahun 2020 yang dilaksanakan secara bertahap.
d. Suatu sebab yang halal (*een geloofde oorzaak*) : Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum. Dengan demikian, untuk menentukan suatu kausa bertentangan dengan Undang-Undang maka, perlu mengacu pada Undang-Undang yakni apakah ada larangan terkait hal tersebut atau tidak(Satrio, 1993). Mengacu pada kasus bahwa sebagaimana dipaparkan sebelumnya bahwa PT.SPA selaku pelaku pembangunan rumah susun JLS tidak melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan dalam perjanjiannya. Hal ini mengacu pada 2 (dua) faktor

yakni pemasaran *pre project selling* dan perjanjian jual beli. Pemasaran melalui *pre project selling* yang dilaksanakan oleh PT. SPA dalam memasarkan apartemen JLS telah sesuai dan tidak melanggar ketentuan persyaratan *pre project selling* yang telah ditentukan dalam pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun. Selanjutnya terkait perjanjian jual beli unit apartemen JLS yang dituangkan melalui perjanjian pemesanan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, perjanjian jual beli yang dituangkan melalui perjanjian pemesanan antara PT.SPA dan pihak pembeli unit apartemen adalah sah dan mengikat kedua belah pihak, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban antar para pihak.

Perjanjian jual beli sendiri diatur dalam pasal 1457 KUHPerdata yang menentukan bahwa "suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Menurut pasal 1458 KUH Perdata, jual beli telah dianggap terjadi antar kedua pihak ketika para pihak telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun belum dibayarkan maupun barang tersebut belum diserahkan, sehingga dengan kata sepakat lahirlah perjanjian yang mangakibatkan timbulnya hak dan kewaiban yang mengakibatkan perjanjian jual beli dikatakan sebagai perjanjian konsensuil atau disebut perjanjian obligatur (Meliala, 2010). Hak yaitu kepentingan yang memperoleh perlindungan hukum, sedangkan kewajiban merupakan beban kontraktual. Sejalan dengan pendapat Subekti bahwa dengan demikian, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik yang menempatkan penjual untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan sebaliknya bagi pihak lainnya yakni pembeli untuk membayar harga sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (Subekti R., 1995). Perjanjian jual beli menimbulkan kewajiban bagi kedua pihak untuk melaksanakan prestasi yaitu kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli sedangkan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual (Harahap, 1996). Dengan demikian, pembeli unit apartemen JLS memiliki kewajiban untuk membayar harga yang telah dijanjikan, hak untuk memperoleh unit apartemen JLS dan developer yakni PT.SPA selaku penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan suatu hak kebendaan sebagaimana yang telah diperjanjikan, hak untuk menerima pembayaran dari pembeli.

Sebelum di laksanakan penandatanganan perjanjian pemesanan, pembeli unit apartemen JLS selaku konsumen perlu untuk meminta kejelasan terlebih dahulu kepada developer PT. SPA selaku penjual terkait keadaan barang, harga, dan sanksi ataupun denda bagi pihak pembeli maupun pihak penjual apabila terjadinya perbuatan cidera janji (wanprestasi). Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 7 huruf b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa penjual diwajibkan untuk memberikan informasi yang benar,

jelas dan jujur terkait keadaan barang serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.

Keterlambatan penyerahan unit apartemen JLS sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh developer termasuk sebagai wanprestasi. Hal ini mengingat bahwa seorang debitur yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi yang didasarkan atas perjanjian dapat dinyatakan sebagai wanprestasi dimana terdapat 4 wujud dari wanprestasi :

a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;

b. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian;

c. Melaksanakan prestasi tetapi terlambat;

d. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.

Memenuhi unsur-unsur wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1243 KUHPerdata antara lain :

1. Ada perjanjian oleh para pihak : yang dalam kasus keterlambatan ini yakni antara pihak developer yakni PT.SPA dan pihak pembeli apartemen JLS dimana jual beli dituangkan dalam perjanjian pemesanan
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati : PT. SPA sebagai pihak yang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana disepakati yakni pembangunan tahun 2017 dan penyerahan tahun 2020 yang mengakibatkan adanya keterlambatan
3. Telah dinyatakan lalai tetapi tetap tidak mau melaksanakan isi perjanjian atau hanya dapat dilakukan dalam waktu yang melampaui waktu yang ditentukan.

Wanprestasi dapat disebabkan oleh dua alasan yaitu kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaian atau keadaan memaksa (*overrmacht*) yang artinya keadaan diluar kemampuan. Selanjutnya terhadap keterlambatan pembangunan apartemen JLS, PT. SPA tidak memberikan alasan apapun atas keterlambatan pembangunan adalah tidak jelas, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai landasan halangan dalam melaksanakan prestasinya yang menjadikan tidak adanya unsur *force majeure* melainkan, kelalaian dari PT.SPA yang tidak dapat dijadikan sebagai suatu alasan untuk menghindari kewajibannya melaksanakan prestasinya dan memberi ganti kerugian kepada konsumen. Asas itikad baik tidak terpenuhi karena pihak penjual PT. SPA beritikad tidak baik dengan adanya ada keterlambatan pembangunan dan penyerahan unit apartemen padahal tidak ada *force majeure*.

Dengan terpenuhinya unsur wanprestasi dan tidak terdapat *force majeure* maka, keterlambatan pembangunan dan penyerahan yang didasarkan atas perjanjian pemesanan dapat

dikenakan pasal 1243 KUHPerdata atas wanprestasi. Keterkaitan antara wanprestasi sangat erat dengan somasi yang berasal dari kata *ingerbrekestelling* yang pengaturannya telah diatur dalam pasal 1238KUHPerdata. Kaitannya adalah dapat dikatakan wanprestasi apabila telah diberikan somasi sebanyak minimal tiga kali oleh pembeli unit apartemen JLS yang berisi PT. SPA berkewajiban memenuhi prestasinya dalam waktu yang ditentukan apabila tidak dipenuhi, maka PT. SPA dinyatakan wanprestasi.

Satjipto Raharjo memberikan pengertian perlindungan hukum yakni merupakan pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut selanjutnya diberikan kepada masyarakat dengan tujuan agar masyarakat dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Raharjo, 2000). Sejalan dengan pendapat tersebut, Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat merupakan tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif (Hadjon, 1987). Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel melainkan juga prediktif dan antisipatif (Rasjidi & Putra, 1993).

Atas dasar tersebut diatas, maka perlindungan hukum pembeli apartemen JLS, antara lain :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
   a. Pasal 1243 KUHPerdata

      “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

   b. Pasal 1267 KUHPerdata

      Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata dapat disimpulkan apabila seorang kreditor yang menderita kerugian karena debitor melakukan wanprestasi, kreditor memiliki alternatif untuk melakukan upaya hukum atau hak sebagai berikut(Khairandy, 2016):

      a. Meminta pelaksanaan perjanjian; atau
      b. Meminta ganti rugi; atau
      c. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus
         meminta ganti rugi; atau
      d. Dalam perjanjian timbal balik, dapat
         diminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
   tentang Perlindungan Konsumen
   a. Pasal 4 huruf c
      Konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi benar, jelas dan jujur terkait keadaan barang.
   b. Pasal 7 huruf G
      Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memberikan kompensansi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.
   c. Pasal 16
      Pelaku usaha dalam menawarkan bawang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :
      a) Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan
      b) Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.
   d. Pasal 19
      (1) Pelaku usaha memiliki tanggung jawab
          untuk memberikan ganti kerugian terhadap kerugian yang dialami konsumen akibat dari menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
      (2) Ganti kerugian dapat salah satunya dapat berupa pengembalian dana.

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011
   tentang Rumah Susun
   a. Pasal 105
      (1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyarah untuk mufakat.
      (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan sesuai pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
      (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
      (4) Adanya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PUPR/M /2019

a. Pasal 7 ayat (2)

Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat satu harus menyampaikan informasi mengenai:

a) Jadwal pelaksanaan pembangunan

b) Jadwal penandatangan PPJB dan akta jual beli; dan

c) Jadwal serah terima rumah.

b. Pasal 9

(1) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam pasal tujuh ayat dua huruf a dan/atau b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun.

(2) Apabila calon pembeli membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat satu, seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.

5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

a. Pasal 14 ayat (2)

Pelaku pembangunan memiliki kewajiban untuk menyelesaikan pembangunan rumah susun maksimal 3 tahun yang dihitung dari tahapan perencanaan sampai dengan penyelesaian pembangunan rumah susun.

b. Pasal 138

(1) Pelaku pembangunan yang menyelesaikan pembangunan rumah susun lebih dari 3 tahun sebagaimana dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, denda administratif dan pencabutan izin usaha.

(2) Pengenaan sanksi administratif dilakukan ketika:

a. Peringatan tertulis diberikan dua kali dalam jangka waktu tiap peringatan tertulis maksimal 5 hari kerja;

b. Pelaku pembangunan yang menghiraukan peringatan tertulis, dikenakan sanksi administratif berupa denda minimal seratus juta rupiah dan maksimal satu milyar rupiah;

c. Pelaku pembangunan yang sudah menyelesaikan denda tersebur maka diwajibkan untuk menyelesaikan pembangunan rumah susun maksimal 2 tahun;

d. Pelaku pembangunan yang menghiraukan denda tersebut dan tidak menyelesaikan pembangunan rumah susun maksimal 2 tahun, maka dikenakan pencabutan izin usaha dan wajib menyelesaikan pembiayaan pembangunan rumah susun melalui kerja sama dengan Pelaku Pembangunan lainnya.

Pelaksanaan pemenuhan hak-hak tersebut dilaksanakan terlebih dahulu melalui musyawarah untuk mufakat selanjutnya, apabila tidak dapat tercapai kesepakatan maka konsumen dapat menggugat melalui pengadilan umum dengan dasar gugatan wanprestasi dan gugatan pembatalan perjanjian untuk memperoleh uang yang telah dibayarkan oleh pembeli sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan menteri PUPR 11/PUPR/2015 maupun menempuh jalur di luar pengadilan yakni melalui alternatif penyelesaian sengketa. Namun, yang perlu diperhatikan dalam gugatan ke pengadilan terhadap jual beli apartemen JLS yang didasarkan pada perjanjian pemesanan ialah perjanjian pemesanan sebagai akta di bawah tangan, tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga, akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya berada di tangan hakim untuk mempertimbangkan. Hal ini mengakibatkan perlunya bukti lain dan saksi-saksi lain untuk dapat membuktikan kebenarannya.

KESIMPULAN

Ya, keterlambatan pembangunan apartemen JLS oleh PT.SPA yang didasarkan atas perjanjian pemesanan merupakan wanprestasi mengingat perjanjian pemesanan dilaksanakan secara sah dan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata. Dengan demikian bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen JLS atas keterlambatan pembangunan dan penyerahan unit apartemen yang didasarkan atas perjanjian pemesanan, yaitu berupa hak : Hak menuntut pembatalan perjanjian dan pengembalian dana yang telah dibayarkan oleh konsumen, hak untuk menuntut ganti rugi, dan hak menuntut pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Pelaksanaan pemenuhan hak-hak tersebut dilaksanakan terlebih dahulu melalui musyawarah untuk mufakat selanjutnya, apabila tidak dapat tercapai kesepakatan maka konsumen dapat menggugat melalui pengadilan umum dengan dasar gugatan wanprestasi dan gugatan pembatalan perjanjian untuk memperoleh uang yang telah dibayarkan oleh pembeli maupun menempuh jalur di luar pengadilan yakni melalui alternatif penyelesaian sengketa.

DAFTAR BACAAN

Hadjon, P. M, Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Harahap, M. Y, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, 1996.

Khairandy, R, Hukum Kontrak, Yogyakarta: FH UI Press, 2016.

Meliala, A. Q, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya, Yogyakarta: Liberty, 2010.

Raharjo, S, Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Rasjidi, L., & Putra, I. W, Hukum Sebagai Suatu Sistem, Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993.

Santoso, U, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.

Satrio, J. , Hukum Perikatan (Perikatan pada Umumnya), Bandung: Alumni, 1993.

Subekti, R. , Aneka Perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT. Intermasa, 1998.

Sumardjono, M. S, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2001.