

BENTUK PENYELESAIAN YANG TEPAT TERKAIT WANPRESTASI DEVELOPER ATAS BANGUNAN PRE PROJECT SELLING

Aura Imtiyaz Qatrunnada Giatmokoputri, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, e-mail: auraimtyz@gmail.com
Taupiqqurrahman, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, e-mail: taupiqqurrahman@upnvj.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i09.p08>

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengkaji bentuk penyelesaian yang tepat atas wanprestasi pada proyek Pre Project Selling dan untuk mengetahui akibat hukum bagi developer yang tidak melaksanakan perjanjian. Penelitian ini juga bermaksud untuk memberikan pemahaman terkait aturan ganti rugi akibat wanprestasi serta efektivitas PKPU dalam menuntut hak kreditor. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual serta pendekatan analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya yang seharusnya ditempuh oleh konsumen adalah dengan mengajukan tuntutan wanprestasi melalui pengadilan dengan permintaan pembatalan PPJB dan ganti rugi atas biaya, kerugian, dan bunga. Sebab efektivitas PKPU dalam penyelesaian proyek Pre Project Selling masih diragukan, mengingat PKPU akan berujung pada Kepailitan bilamana tidak dipenuhi sebagaimana dalam putusan Homologasi. Hal tersebut akan merugikan konsumen sebab kedudukan konsumen sebagai Kreditor konkuren tidaklah diprioritaskan.

Kata Kunci: Wanprestasi, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pre Project Selling

ABSTRACT

The aim of this research is to investigate the appropriate resolution method for breach of contract in Pre Project Selling projects and to comprehend the legal ramifications for developers who fail to honor contracts. Additionally, this research aims to elucidate the compensation regulations pertaining to breach of contract and evaluate the efficacy of PKPU (Postponement of Debt Payment Obligations) in safeguarding creditor rights. This research employs a normative legal research methodology, using statute approach, conceptual approach, and analytical approach. The findings suggest that consumers should pursue breach of contract claims through the judicial system, seeking the annulment of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) along with compensation for expenses, losses, and interest. The effectiveness of PKPU in resolving Pre Project Selling projects remains uncertain, as non-compliance may result in bankruptcy, as indicated in the Homologation decision. Consequently, this places consumers at a disadvantage, as their status as concurrent creditors is not given priority.

Keywords: Breach of Contract, Postponement of Debt Payment Obligations, Pre Project Selling

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Jumlah populasi yang terus bertambah menjadi sebuah tantangan bagi keberlangsungan hidup. Hal ini menandakan adanya kebutuhan akan lahan yang lebih besar untuk tempat tinggal, pertanian, dan industri, sementara lahan semakin terbatas. Dalam situasi seperti ini, dibutuhkan solusi yang efektif dan efisien untuk memenuhi

keperluan hunian bagi penduduk. Salah satu solusi tersebut adalah dengan membangun bangunan vertikal atau bertingkat tinggi seperti apartemen atau rumah susun. Pembangunan apartemen dianggap dapat meningkatkan efisiensi penggunaan lahan dan menciptakan area terbuka yang lebih luas.¹ Regulasi terkait pembangunan gedung apartemen telah mengalami perubahan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS). UURS menjadi dasar hukum bagi pembangunan gedung apartemen di Indonesia. Berdasarkan Pasal 17 UURS, rumah susun dapat dibangun di atas tanah yang memiliki hak dengan jenis hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, atau hak guna bangunan atas tanah dengan hak pengelolaan.²

Bangunan vertikal seperti rumah susun dapat memberikan ruang hidup yang lebih besar dan lebih banyak untuk penduduk kota dalam satu lokasi yang terbatas, bangunan vertikal bahkan dapat menampung beberapa fungsi, seperti hunian, bisnis, dan perkantoran. Seiring dengan terus meningkatnya jumlah penduduk, dunia usaha di bidang properti kian berkembang pesat turut mempengaruhi dalam perubahan cara pemasaran bisnis properti. Dalam lingkungan bisnis yang semakin kompetitif, perusahaan bersaing menerapkan cara-cara efektif untuk memenangkan pasar. Bisnis properti apartemen terus berkembang pesat, tercermin dari promosi di pusat bisnis komersial dan melalui berbagai media cetak maupun elektronik. Selain itu, developer juga gencar dalam mendistribusikan brosur-brosur secara masif.³ Penjualan apartemen dapat dilakukan sebelum proyek dibangun melalui Pre Project Selling dengan cara pembeli memesan terlebih dahulu unit apartemen berupa konsep sebelum konstruksi bangunan dimulai.

Pada dasarnya, Pre Project Selling melibatkan pembangunan minat dan kepercayaan pada produk atau layanan yang belum benar-benar ada untuk memastikan kesuksesan produk atau layanan saat diluncurkan. Perusahaan dapat menggunakan media sosial, website, atau email untuk mengumpulkan minat dan pendanaan sebelum produk atau layanan benar-benar tersedia. Keunggulan dari konsep pemasaran Pre Project Selling terletak pada respons yang diberikan oleh para konsumen pada saat mengunjungi pameran atau promosi. Pre Project Selling merupakan sistem pemasaran di mana properti dijual sebelum pembangunan properti dimulai, ketika masih dalam tahap gambaran dan perencanaan pembangunan.⁴ Dalam transaksi jual beli melalui sistem Pre Project Selling, pembeli tidak langsung memperoleh propertinya meskipun telah melakukan pembayaran kepada pengembang, baik melalui uang muka sebagai

¹ Zerlina, Zana, and Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman. "Perlindungan Hukum Pemilik Apartemen atas Dasar PPJB terhadap Penerbitan SHMSRS." *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 8, no. 4 (2021): 565-577.

² Puteri, Luna Diana, and Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman. "Kepemilikan Atas Apartemen Oleh Warga Negara Asing Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6 (2022): 140-53.

³ Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari. "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan." *Jurnal Yuridis* 8, no. 2 (2021): 298-311.

⁴ Adjie, H. Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling. *Jurnal Supremasi Hukum Magister Kenotariatan Universitas Narotama*, Vol.9 No. 1 (2020).

tanda jadi, pembayaran secara cicilan, atau pembayaran lunas. Sebab, dalam sistem Pre Project Selling, penyerahan properti baru akan diserahkan setelah konstruksi selesai.⁵

Pre Project Selling memungkinkan perusahaan untuk mengumpulkan umpan balik dari calon pelanggan dan menyesuaikan produk atau layanan mereka untuk memenuhi kebutuhan pasar. Pre Project Selling merupakan praktik yang umum dilakukan oleh pelaku usaha properti, di mana mereka menjual unit properti kepada calon pembeli melalui PPJB sebelum properti tersebut dibangun atau didirikan.⁶ Menurut Pasal 1 angka 10 pada PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sistem PPJB merujuk pada serangkaian proses kesepakatan antara individu dengan pengembang yang dimuat melalui perjanjian pendahuluan atau PPJB sebelum akta jual beli ditandatangani.

Sebelum pembangunan apartemen dimulai, developer dapat melakukan kegiatan pemasaran, sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (1) UURS. Proses pemasaran Pre Project Selling melibatkan penawaran unit properti seperti apartemen, rumah susun, dan sejenisnya. Informasi ini umumnya disampaikan melalui brosur yang mencakup konsep hunian, lokasi, desain bangunan, ukuran unit, fasilitas, infrastruktur, dan kelebihan yang ditawarkan.⁷ Namun, Pre Project Selling memiliki risiko untuk pembeli. Ketika membeli unit apartemen melalui Pre Project Selling, pembeli tidak dapat melihat langsung lokasi proyek atau unit apartemen itu sendiri dan harus mengandalkan gambar-gambar dan deskripsi dari pengembang. Selain itu, terdapat risiko bahwa proyek tidak dilanjutkan atau tidak sesuai dengan rencana awal.

Langkah awal dalam proses jual beli apartemen seringkali dimulai dengan pemesanan unit terlebih dahulu, yang kemudian dibuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Untuk menjaga kepentingan developer dan calon pembeli apartemen, PPJB digunakan untuk pengikatan sementara terhadap unit apartemen dan diikuti dengan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi.⁸ Penjualan sebelum apartemen selesai dibangun dapat diproses dengan PPJB yang dibuat di hadapan notaris, sesuai dengan Pasal 43 ayat (1) UURS. Pendekatan dalam penjualan properti melalui PPJB menjadi dorongan bagi pengembang karena mereka mendapatkan pendanaan secara langsung dari masyarakat, sebagai modal untuk proyek pembangunan. Hal ini memungkinkan pengembang properti untuk mengurangi

⁵ Noormansyah, Naufal Afrian, and Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman. "Penerapan Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Sebagai Perlindungan Hukum Pembeli Atas Wanprestasi Developer." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 01 (2023): 44-61.

⁶ Soraya, Lucky Faradila. "Penetapan Klausula Sanksi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling (Analisis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019)." PhD diss., UNIVERSITAS AIRLANGGA, 2020.

⁷ Putra, Fani Martiawan Kumara. "Urgensi Batasan Atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Pada Peristiwa Pre Project Selling." *Perspektif* 24, no. 1 (2019): 30-36.

⁸ Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari, and Wardani Rizkianti. "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)." *ADIL: Jurnal Hukum* 11, no. 1 (2020).

ketergantungan pada pinjaman bank sebagai sumber dana untuk mengembangkan bisnis mereka.⁹

PPJB sebagaimana dalam Pasal 1233 KUHPerdara merupakan perjanjian yang menimbulkan perikatan. Dengan terbentuknya perikatan, PPJB memperoleh kekuatan hukum yang mengikat semua pihak, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat dengan sah akan berkekuatan hukum yang sama dengan undang-undang bagi para pihak. PPJB mengatur seluruh proses transaksi dari awal hingga akhir, meliputi hak serta kewajiban para pihak. Namun, pada praktiknya, seringkali terjadi ketidaksesuaian antara isi PPJB dengan pelaksanaan, seperti keterlambatan penyerahan unit apartemen. Dalam hal ini maka konsumen yang telah dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi dari developer, seperti halnya pada kasus Apartemen Gardenia Bogor.

Apartemen Gardenia merupakan hunian tingkat yang dibangun oleh PT. Duta Senawijaya Mandiri berlokasi di Jalan KS Tubun No.102, Cibuluh, Bogor Utara, Kota Bogor yang saat ini terhenti pembangunannya. Proyek Apartemen Gardenia mulai dipasarkan sejak tahun 2013, dengan pembangunan yang dimulai pada bulan November 2014. Waktu pelaksanaan pembangunan direncanakan selama 2 tahun 6 bulan, dengan toleransi tambahan 6 bulan. Oleh karena itu, pembangunan seharusnya selesai pada bulan April 2017, atau paling lambat bulan Oktober 2017. Kompleks ini mencakup 1.539 unit apartemen di atas lahan seluas 1,3 hektar, yang terbagi menjadi 2 Tower, yaitu Rafflesia dan Bougenville. Unit apartemen tersebut sudah terjual 70%.

Pada Pasal 1 tentang Definisi ayat 36 PPJB Apartemen Gardenia Bogor Nomor 0106/GB/TBC/PPJB-BTS/BAP/IV/2015 memuat mengenai waktu penyerahan unit apartemen pada Mei 2018 atau paling lambat 6 bulan kemudian yaitu bulan November 2018 dan konsumen telah memberikan somasi untuk penyerahan unit apartemen, namun permintaan tersebut tidak dipenuhi.¹⁰ Di tahun 2019 proyek pembangunan terhenti dan masih berlangsung hingga sekarang. Kemudian, konsumen mengajukan permohonan PKPU. Setelah itu, di tanggal 1 Maret 2021, terjadi kesepakatan perdamaian (homologasi) antara PT. Duta Senawijaya Mandiri dan konsumen. Dalam kesepakatan tersebut, disepakati bahwa PT. Duta Senawijaya Mandiri akan melanjutkan pembangunan apartemen dan diperkirakan serah terima akan dilakukan pada Januari 2024. Namun, sampai saat ini, developer Apartemen Gardenia Bogor (PT. Duta Senawijaya Mandiri) masih belum menyelesaikan pembangunan sesuai dengan tenggat waktu yang ditetapkan.

Dengan latar belakang tersebut tindakan developer yang merugikan konsumen secara materiil dan imateriil menunjukkan bahwa meskipun terdapat beberapa regulasi yang mengatur mengenai Pre Project Selling namun masih ditemukan pelanggaran hukum yang memicu minat penulis untuk melakukan penelitian terkait pertanggungjawaban terhadap konsumen oleh pihak pengembang (developer) pada kasus Apartemen Gardenia Bogor. Penelitian ini menjadi penting karena banyaknya kasus Pre Project Selling di Indonesia yang bermasalah dan merugikan

⁹ Rimbawa, I. Made Artha. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen." *Vyavahara Duta* 16, no. 2 (2021): 137-148.

¹⁰ <https://www.lead.co.id/lbh-bogor-resmi-ajukan-permohonan-pkpu-terhadap-apartemen-gardenia/> (diakses pada 14 Juli 2023, pukul 09.41)

masyarakat dengan jumlah kerugian yang sangat besar. Developer memanfaatkan tingkat literasi dan pemahaman konsumen yang terbelah rendah terhadap klausula baku pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan Pre Project Selling. Hal ini menyebabkan masyarakat awam dengan mudah menyetujui atau menandatangani suatu perjanjian jual beli tanpa memperhatikan isi klausula baku dalam perjanjian secara detail. Terkadang konsumen mempercayai unit yang akan ia beli karena iming-iming DP murah dan janji manis developer yang seolah meyakinkan pembeli sehingga dalam prosesnya seringkali terjadi problematika yang memberatkan pihak konsumen akibat developer yang licik dan tidak bertanggung jawab. Oleh karena itu, dibutuhkan penelitian lebih lanjut sehingga konsumen maupun pengembang properti dapat mengantisipasi serta mengatasi problematika yang mungkin muncul akibat keterlambatan penyelesaian dan penyerahan bangunan properti Pre Project Selling.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini yaitu, sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk penyelesaian yang tepat terkait kasus Pre Project Selling Apartemen Gardenia Bogor?
2. Bagaimana pertanggungjawaban atas wanprestasi Developer pada bangunan Pre Project Selling Apartemen Gardenia Bogor yang terbengkalai?

1.3 Tujuan Penulisan

Penelitian ini dimaksudkan untuk meneliti bentuk penyelesaian yang tepat atas kasus wanprestasi yang dilakukan oleh developer pada perjanjian jual-beli properti yang menggunakan sistem Pre Project Selling. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi mengenai konsekuensi hukum yang akan dihadapi oleh developer yang gagal dalam memenuhi isi perjanjian.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan kegiatan yang direncanakan secara sistematis, menggunakan metode ilmiah, dengan tujuan untuk mengumpulkan data baru guna menguji kebenaran atau ketidakbenaran suatu fenomena yang ada.¹¹ Untuk menjawab masalah hukum yang dibahas, penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini melihat hukum dari perspektif norma, aturan, asas, dan prinsip. Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan pendekatan analisis (*Analytical Approach*).

¹¹ Waluyo, Bambang. Penelitian Hukum Dalam Praktek. Jakarta: Sinar Grafika, hlm.2. 2002.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Bentuk Penyelesaian yang Tepat Atas Bangunan Pre Project Selling Apartemen Gardenia Bogor

Perjanjian merujuk pada hubungan hukum kekayaan atau harta benda, yang mana salah satu pihak memiliki hak untuk menerima prestasi tertentu, sementara pada saat yang sama mengikat pihak lain untuk memenuhi prestasi tersebut. Debitor sebagai pihak yang berkewajiban untuk bertanggung jawab memenuhi prestasi, sementara Kreditor sebagai pihak yang mempunyai hak untuk menerima pemenuhan dari prestasi tersebut oleh Debitor. Sengketa perdata dapat dimaknai sebagai situasi yang timbul karena adanya ketimpangan antara hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau perikatan, juga dapat disebabkan oleh ketidakpatuhan salah satu pihak dalam memenuhi isi perjanjian secara menyeluruh, yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, baik berupa kerugian aktual (*real loss*) maupun kehilangan potensi keuntungan yang diharapkan dari pemenuhan perjanjian tersebut (*expectation loss*).¹²

Dalam hal salah satu pihak lalai memenuhi perikatannya, maka akan dikenakan sanksi. Kesepakatan adalah salah satu unsur utama yang mengikat pada transaksi jual beli.¹³ Dalam konteks ini, komitmen adalah tahap dasar dari kesepakatan dan proses pertukaran pembelian. Pasal 1457 KUHPerdata mendefinisikan istilah "jual beli" sebagai kesepakatan penjual dan pembeli di mana penjual berjanji menyerahkan kepemilikan atas objek yang diperjanjikan kepada pembeli, sementara pembeli berjanji membayar objek perjanjian tersebut. Dalam transaksi jual beli, penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran atau imbalan materi sebagai kompensasi atas penyerahan kebendaan yang dimilikinya. Di sisi lain, pembeli memiliki hak untuk menerima kebendaan dengan jaminan penuh dari penjual, yaitu bahwa kebendaan tersebut benar-benar nyata dan ada.

Namun dalam praktiknya, Pre Project Selling seringkali tidak berjalan sesuai dengan perjanjian. Konsumen yang telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar bangunan yang ia pesan kerap kali gagal mendapatkan haknya atas bangunan tersebut akibat pihak developer (pengembang) tidak bertanggungjawab menepati isi perjanjian. Tolok ukur dari suatu perjanjian untuk memberikan sesuatu adalah objek perjanjiannya, yang menyebabkan Debitor memiliki kewajiban untuk memberi sesuatu kepada Kreditor sebagai bentuk pemenuhan prestasi. Prestasi adalah hak yang dimiliki Kreditor dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Debitor. Perjanjian yang dikaji dalam penelitian ini yaitu berupa perjanjian jual beli apartemen. Dalam penelitian ini pihak penjual adalah PT. Duta Senawijaya Mandiri (developer) yang menjual Apartemen Gardenia Bogor dan pihak pembeli adalah konsumen yang membeli Apartemen Gardenia Bogor.

Keterlambatan pihak developer Apartemen Gardenia Bogor dalam menyelesaikan pembangunan apartemen tersebut mengakibatkan konsumen mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). PKPU merupakan waktu yang berikan oleh undang-undang melalui keputusan Hakim di Pengadilan Niaga, di mana Kreditor dan Debitor berkesempatan untuk berunding atau

¹² Asnawi, Muhammad Natsir. "Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer." *Masalah-Masalah Hukum* 46, no. 1 (2018): 55-68.

¹³ Az, Lukman Santoso. *Aspek Hukum Perjanjian : Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta, Penebar Media Pustaka. 2019.

bermusyawarah mengenai rencana pembayaran utang dengan cara keseluruhan atau sebagian termasuk restrukturisasi utang jika diperlukan. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UUK-PKPU) pada Pasal 222 ayat (1) memuat ketentuan mengenai pihak yang dapat mengajukan PKPU yaitu Debitor maupun Kreditor.

Konsumen sebagai Kreditor dalam perkara PKPU memiliki hak untuk mengajukan PKPU sebagaimana diatur pada Pasal 222 ayat (3) UUK-PKPU. Pasal tersebut menjelaskan mengenai Kreditor yang mengestimasi Debitor tidak mampu melanjutkan pembayaran utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, berhak memohon agar Debitor diberi PKPU, sehingga Debitor mempunyai kesempatan untuk menyusun rencana perdamaian, mencakup penawaran mengenai pelunasan utang kepada para Kreditor. Namun, sebaiknya sebelum melakukan permohonan PKPU, konsumen sebagai Kreditor perlu mempertimbangkan nilai aset kekayaan Debitor. Sebab, akhir dari proses PKPU yang tidak tercapai akan dilanjutkan dengan proses Kepailitan. Apabila jumlah utang Debitor lebih besar daripada total aset kekayaannya maka Kreditor akan dirugikan.

Dalam permohonan perkara PKPU Nomor 317/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.NIAGA.JKT.PST yang diajukan oleh Konsumen Apartemen Gardenia Bogor, pihak developer sebagai Debitor mengajukan rencana perdamaian. Rencana Perdamaian bertujuan agar utang Debitor (developer) dalam kasus Apartemen Gardenia Bogor berupa tidak diserahkannya unit apartemen tersebut dapat dinegosiasikan, ditetapkan, dan dilaksanakan hingga pemenuhan utang atau prestasi tercapai. Berdasarkan rencana perdamaian yang diajukan oleh Debitor (developer), terdapat 121 (seratus dua puluh satu) Kreditor Konkuren yang hadir. Tidak ada atau 0 (nol) Kreditor Konkuren yang menyatakan ABSTAIN. Sebanyak 116 (seratus enam belas) Kreditor Konkuren menyatakan SETUJU, yang mewakili 98,22% dari total tagihan yang sementara diakui yang hadir. Sementara itu, 5 (lima) Kreditor Konkuren TIDAK SETUJU terhadap Rencana Perdamaian yang diajukan Debitor, yang mewakili 1,78% dari total tagihan yang sementara diakui yang hadir.

Rencana perdamaian pada proses PKPU akan diterima oleh pengadilan niaga jika lebih dari setengah ($1/2$) jumlah Kreditor hadir dalam rapat dan memiliki hak yang diakui, serta mewakili minimal dua per tiga ($2/3$) dari total piutang Kreditor konkuren yang diakui dalam rapat tersebut. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 281 ayat (1) UUK-PKPU, pengadilan dapat menyetujui rencana perdamaian jika disetujui oleh setidaknya separuh ($1/2$) jumlah Kreditor separatis yang hadir pada rapat voting, yang mewakili setidaknya dua per tiga ($2/3$) dari total piutang separatis, serta setidaknya separuh ($1/2$) jumlah Kreditor konkuren yang hadir pada rapat voting, yang mewakili setidaknya dua per tiga ($2/3$) dari total piutang konkuren. Maka berdasarkan pasal tersebut, hasil pemungutan suara atas rencana perdamaian yang diajukan oleh PT. Duta Senawijaya Mandiri (developer) dinyatakan dapat diterima.

Ketika Rencana Perdamaian berhasil disahkan oleh hakim Pengadilan Niaga, maka terbitlah homologasi yang mengikat kewajiban Debitor terhadap Kreditor untuk memenuhi prestasi dengan tenggat waktu yang disepakati. Homologasi merupakan pengesahan oleh Pengadilan Niaga terhadap rencana perdamaian yang telah disepakati dengan para Kreditor pada perkara kepailitan dan PKPU. Berdasarkan Pasal 255 UUK-PKPU, PKPU bisa diakhiri atas permintaan Hakim Pengawas, satu atau lebih Kreditor, atau atas prakarsa Pengadilan jika Debitor selama periode penundaan pembayaran

utang, melakukan pengelolaan harta dengan itikad yang buruk. Pada kasus Apartemen Gardenia Bogor, berdasarkan putusan homologasi antara developer dan konsumen yang diputuskan oleh pengadilan pada tanggal 31 Maret 2021, developer diwajibkan untuk menyelesaikan pembangunan dalam waktu maksimal 33 bulan. Waktu ini terdiri dari periode Grace Period selama 9 bulan, periode pembangunan/ penyelesaian selama 18 bulan, dan periode serah terima selama 6 bulan setelah Sertifikat Laik Fungsi (SLF) diterbitkan. Diperkirakan serah terima akan dilakukan pada Januari 2024. Namun, hingga saat ini pembangunan Apartemen Gardenia Bogor belum kunjung diselesaikan.

Menurut Pasal 255 UU PKPU, PKPU dapat diakhiri atas situasi berikut:

1. Debitor bertindak dengan niat buruk terhadap pengelolaan harta selama periode penundaan pembayaran utang.
2. Debitor telah menyebabkan kerugian kepada Kreditornya.
3. Debitor melakukan pengelolaan asetnya secara pribadi atau tanpa izin dari pengurus.
4. Debitor gagal memenuhi putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan selama atau setelah PKPU, atau gagal mematuhi instruksi pengurus demi kepentingan harta Debitor.
5. Selama masa penundaan pembayaran utang, terbukti bahwa kondisi keuangan Debitor tidak memungkinkan untuk melanjutkan penundaan tersebut.
6. Kondisi finansial Debitor tidak mampu memenuhi kewajibannya terhadap Kreditor dengan tepat waktu.

Pada kasus Apartemen Gardenia Bogor, tindakan yang dilakukan oleh Developer merujuk pada kelalaian sebagaimana yang disebutkan dalam poin-poin pada Pasal 255 UUK-PKPU. Ketika Homologasi tidak terlaksana sebagaimana yang telah disepakati maka Kurator akan mengambil alih aset Debitor sepenuhnya dan mengawal proses Kepailitan. Sebagaimana Pasal 1 angka 1 UUK-PKPU, kepailitan merujuk pada proses sita umum terhadap seluruh aset kekayaan Debitor Pailit yang pengelolaan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas. Pengertian pailit sendiri dapat diartikan sebagai kondisi ketidakmungkinan pihak Debitor untuk memenuhi kewajiban melunasi utang yang telah jatuh tempo. Kondisi ketidakmungkinan ini harus diikuti dengan pengajuan khusus, baik secara sukarela oleh Debitor maupun atas permintaan dari Kreditor, dengan mengajukan permohonan pailit kepada Pengadilan Niaga. Tujuan dari ketentuan ini adalah untuk menghormati prinsip keterbukaan kepada masyarakat atas ketidakmampuan Debitor dalam membayar utangnya. Tanpa adanya pengajuan tersebut kepada pengadilan, maka pihak-pihak yang terlibat tidak akan mengetahui ketidakmampuan Debitor untuk membayar. Keadaan ini kemudian dapat memperkuat putusan pailit dari hakim pengadilan, baik berupa putusan menerima atau menolak permohonan pailit yang diajukan.¹⁴

Apabila seorang Debitor sudah tidak berkemampuan untuk membayar utang yang sudah jatuh tempo kepada para Kreditor, maka dapat diajukan permohonan ke Pengadilan Niaga agar dinyatakan pailit. Setelah dilakukan proses pencocokan utang, seluruh aset milik Debitor yang telah dinyatakan pailit akan disita untuk mengembalikan hak-hak Kreditor. Kemudian, setelah dilakukan pelelangan, hasil

¹⁴ Shubhan, Hadi. *Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma dan Praktik di Pengadilan)*. Jakarta: Kencana, hlm. 141. 2008.

penjualan seluruh aset milik Debitor akan dibagikan kepada para Kreditor berdasarkan jumlah piutang yang dimiliki masing-masing Kreditor dan urutan prioritas Kreditor dalam menagih utang. Efektivitas PKPU dalam memenuhi hak-hak Kreditor atas penyelesaian proyek Pre Project Selling masih diragukan, mengingat PKPU akan berujung pada Kepailitan bilamana tidak dipenuhi sebagaimana dalam putusan Homologasi. Selain itu, efektivitas PKPU dan Kepailitan dalam mengatasi sengketa antara konsumen dan developer dapat ditinjau dari kedudukan konsumen sebagai Kreditor. Terdapat 3 jenis Kreditor berdasarkan UU Kepailitan dan PKPU, yaitu:

1. Kreditor preferen, merupakan Kreditor yang memiliki keistimewaan atau hak prioritas tertentu dalam penagihan tagihannya, bergantung pada sifat piutangnya. Keistimewaan tersebut diatur dalam Pasal 1134 KUHPerdara. Pasal 1134 KUHPerdara menyatakan bahwa hak istimewa ditetapkan berdasarkan undang-undang, memiliki prioritas lebih tinggi daripada Kreditor lain, tergantung pada jenis piutang.
2. Kreditor separatis, merupakan Kreditor yang memiliki kepentingan jaminan terhadap aset tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 138 UUK-PKPU. Aturan tersebut memungkinkan Kreditor yang mempunyai tagihan yang dijamin dengan harta benda untuk mengklaim haknya atas tagihan tersebut tanpa mengurangi prioritas Kreditor lainnya. Pasal 55 ayat (1) UUK-PKPU memberi izin kepada Kreditor yang memiliki gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas properti lainnya, untuk melaksanakan haknya seolah tidak ada kepailitan yang terjadi.
3. Kreditor konkuren, merupakan Kreditor yang tidak mempunyai hak agunan atau jaminan, namun berhak menagih utang dari Debitor berdasarkan perjanjian. Dalam proses pembayaran tagihan, Kreditor konkuren akan menerima pembayaran terakhir setelah Kreditor preferen dan Kreditor separatis telah menerima pelunasan atas piutangnya.

Penggolongan aset Debitor yang telah dinyatakan pailit dilakukan sesuai dengan urutan prioritas, sehingga Kreditor dengan kedudukan yang lebih rendah akan mendapatkan penggolongan terakhir, lalu aset akan dibagikan secara bersamaan menggunakan asas pro rata di antara Kreditor yang tergolong dalam kategori tersebut. Hal ini dilakukan setelah Kreditor dengan kedudukan yang lebih tinggi telah menerima bagian mereka. Pada dasarnya, para Kreditor memiliki hak yang sama terhadap hasil eksekusi harta pailit berdasarkan jumlah tagihan masing-masing (*pari passu pro rata parte*), sebab mereka berada dalam kedudukan yang setara (*paritas creditorium*).¹⁵ *Pari-Passu* adalah kata Latin yang berarti "kedudukan yang sama". *Pari passu* mengacu pada hak Kreditor untuk menerima pelunasan secara bersamaan, tanpa ada yang didahulukan. Asas *pari passu pro rata parte* dijelaskan dalam Pasal 1132 KUHPerdara, menegaskan bahwa seluruh Kreditor memiliki hak yang setara terhadap aset Debitor, kecuali terdapat alasan yang sah untuk memberikan prioritas kepada salah satu Kreditor tersebut. Asas *pari passu pro rata parte* dalam kepailitan berarti bahwa Kreditor yang memiliki klaim setara harus dibayar secara proporsional sesuai dengan jumlah klaim mereka, tanpa membedakan antara satu Kreditor dan Kreditor lain yang memiliki hak

¹⁵ Sari, Juniar Hartika, and Hj. Yonani. "Upaya Hukum Kreditor Konkuren Terhadap Perusahaan Yang Mengalami Kepailitan" *Jurnal Hukum Tri Pantang* 8, no. 1 (2022): 45-54.

yang sama.¹⁶ Pasal 176 huruf (a) UUK-PKPU menjelaskan bahwa istilah "pro rata" mengacu pada pembayaran yang disesuaikan dengan jumlah piutang masing-masing. Namun, prinsip tersebut memiliki pengecualian, terutama untuk kelompok Kreditor dengan hak agunan atas aset, serta Kreditor yang memiliki prioritas atau didahulukan haknya berdasarkan UUK-PKPU serta Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUHPerduta.¹⁷

Sehingga Debitor yang sudah dinyatakan pailit diwajibkan untuk melunasi utang kepada para Kreditor yang memiliki hak tanggungan terlebih dahulu. Setelah Kreditor dengan hak tanggungan tersebut dilunasi hak piutangnya, baru kemudian Kreditor pemegang hak istimewa yang berikutnya untuk dilunasi piutangnya, dan setelah semua hak Kreditor separatis dan Kreditor preferen dilunasi, barulah Debitor diwajibkan untuk membayar utang kepada para Kreditor konkuren. Maka bisa dikatakan pembayaran utang kepada Kreditor konkuren merupakan tahap paling akhir dari proses pelunasan piutang oleh Debitor pailit.

Dalam kasus ini, konsumen mempunyai kedudukan sebagai Kreditor konkuren yang mana kedudukannya tidak diutamakan dalam pembagian piutang dari hasil lelang kekayaan aset Debitor. Tak hanya itu, Kreditor perlu mencermati apakah aset kekayaan Debitor lebih besar dari utang. Sebab apabila nilai utang Debitor lebih besar dari aset yang dimilikinya maka dalam hal ini proses kepailitan jelas akan merugikan konsumen. Hal ini sangat berisiko bagi konsumen, sebab kedudukan konsumen bukan sebagai Kreditor preferen yang memperoleh keistimewaan atau hak prioritas, melainkan sebagai Kreditor konkuren. Hak konsumen sebagai Kreditor konkuren tidaklah diprioritaskan. Umumnya, hasil lelang atas kekayaan aset Debitor akan terlebih dahulu diberikan kepada pembayaran pajak, karyawan (upah buruh), bank, kemudian kontraktor, lalu konsumen. Sehingga bisa jadi nominal yang didapatkan untuk mengembalikan uang konsumen tidak sepenuhnya atau hanya sebagian konsumen yang mendapatkan ganti rugi tersebut.

3.2 Pertanggungjawaban Atas Wanprestasi Developer pada Bangunan Pre Project Selling Apartemen Gardenia Bogor yang Terbengkalai

Tanggung jawab dapat diinterpretasikan sebagai kewajiban seseorang untuk melakukan sesuatu atas tindakan, keputusan, atau hasil dari tindakan tersebut. Menurut KBBI, tanggung jawab merujuk pada kewajiban seseorang untuk menanggung akibat dari tindakan atau keadaan tertentu. Dengan demikian, jika seseorang melakukan sesuatu yang tidak semestinya atau di luar tanggung jawabnya, dia dapat dimintai pertanggungjawaban, diajukan gugatan, atau disalahkan. Gugatan pertanggungjawaban perdata didasarkan pada adanya hubungan hukum para pihak yang terlibat, baik hubungan hukum kontraktual (yang timbul dari perjanjian) atau hubungan hukum non-kontraktual (yang bukan timbul dari perjanjian). Hubungan hukum dari perjanjian diasumsikan bahwa pihak-pihak yang terlibat telah menyadari

¹⁶ Kamahayani, Monitacia, and Suyud Margono. "Penerapan Asas Pari Passu Pro Rata Parte Terhadap Pemberesan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 169 PK/Pdt. Sus-Pailit/2017)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 1 (2020): 71-91.

¹⁷ Sanjaya, Umar Haris. *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Dalam Hukum Kepailitan*. Yogyakarta: NFP Publishing, hlm. 107. 2014.

dan menghendaki konsekuensi hukum tertentu sejak awal, dan hukum memberikan perlindungan untuk melaksanakannya.

Prestasi (*prestatie performance*) merujuk pada kejadian di mana objek hukum atau hal tertentu telah disepakati, sehingga menghasilkan suatu hubungan hukum. Pasal 1234 KUHPerdara menjelaskan terkait prestasi dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Pemenuhan prestasi merupakan inti atau esensi dari suatu perjanjian. Dalam menjalankan prestasi tersebut, terdapat situasi di mana Debitor mungkin tidak dapat memenuhi atau melaksanakan kewajibannya. Kepincangan dalam pemenuhan kewajiban tersebut kemungkinan dapat diakibatkan oleh dua alasan, antara lain:

- a. Kesalahan Debitor, baik itu disebabkan oleh tindakan yang disengaja maupun kelalaian dari pihak Debitor.
- b. Keadaan Memaksa (*Force Majeure* atau *Overmacht*), suatu kondisi atau kejadian di luar kendali Debitor yang tidak dapat diprediksi atau diantisipasi, di mana Debitor tidak bersalah atas terjadinya keadaan tersebut.

Pada kasus Apartemen Gardenia Bogor, terjalin hubungan kontraktual antara developer dan konsumen. Tanggung jawab kontraktual bersumber dari adanya hubungan kontraktual. Dalam hubungan kontraktual, berarti bahwa pihak yang melanggar kontrak atau tidak memenuhi kewajiban kontraknya wajib melaksanakan konsekuensi tanggung jawab sebagai akibat kelalaiannya dalam melaksanakan kewajiban kontrak. Tanggung jawab kontraktual muncul sejak awal terbentuknya hubungan kontraktual karena para pihak yang terlibat dalam kontrak telah menyetujui dan menetapkan kewajiban yang harus dipenuhi menurut ketentuan yang disepakati. Dengan demikian, tanggung jawab untuk memenuhi kewajiban tersebut sudah ada sejak kontrak terbentuk, tetapi tanggung jawab tersebut menjadi lebih nyata terlihat ketika kewajiban kontraktual tidak dipenuhi. Hubungan kontraktual merupakan kaitan hukum yang dimaksudkan untuk menghasilkan efek hukum, serta menetapkan hak dan tanggung jawab pihak-pihak dalam perjanjian. Tanggung jawab kontraktual termasuk dalam tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian. Jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana isi kontrak dan mengakibatkan kerugian pada pihak lain, pihak yang mengalami kerugian tersebut memiliki hak untuk mengajukan gugatan berdasarkan dalil wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari istilah Belanda "wanprestatie". Kata "Wan" memiliki arti jelek atau buruk, sementara "prestatie" mengacu pada pemenuhan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Debitor pada suatu perikatan. Sehingga wanprestasi merujuk pada prestasi yang tidak memuaskan atau tidak sempurna. Dengan demikian, wanprestasi dapat diartikan sebagai prestasi yang buruk atau jelek. Secara umum, wanprestasi merujuk pada ketidakpemenuhan kewajiban yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan, baik itu perikatan yang timbul dari perjanjian antara pihak-pihak atau berdasarkan undang-undang. Penundaan dalam pemenuhan prestasi antara Kreditor dan Debitor pasti akan mengakibatkan konsekuensi hukum bagi Debitor karena gagal menepati kewajibannya sesuai waktu yang telah disepakati dengan Kreditor.¹⁸

¹⁸ Pitaloka, Rizkyana Diah. Penundaan Pemenuhan Prestasi Pada Kontrak Bisnis Di Masa Pandemi COVID-19. *Jurnal Ilmu Hukum* 9, no. 3 (2021): 458-469.

Wanprestasi mengakibatkan kerugian terhadap pihak yang berhak memperoleh prestasi tersebut. Sehingga pihak yang mengalami kerugian dapat mengajukan gugatan wanprestasi.

Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain sebagai berikut :

a. Tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi

Dalam situasi ini, Debitor tidak melakukan pemenuhan kewajibannya sama sekali. Hal ini bisa disebabkan karena Debitor menolak untuk melakukan prestasi, atau mungkin dari sudut pandang objektif Kreditor tidak lagi dapat menerima prestasi tersebut, atau dari sudut pandang subjektif Debitor merasa bahwa melakukan prestasi tersebut tidak lagi memiliki nilai atau manfaat.

b. Terlambat berprestasi

Dalam situasi ini, Debitor memang melaksanakan prestasinya, dan objek prestasinya memang benar ada, namun tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Ketika objek prestasi masih bermanfaat bagi Kreditor, maka Debitor dianggap "terlambat berprestasi". Dalam hal ini, keterlambatan tersebut sering dianggap sebagai kelalaian atau mora.

c. Tidak sempurna dalam pemenuhan prestasi (keliru berprestasi)

Dalam situasi ini, Debitor memang memiliki niat untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pada kenyataan yang diterima oleh Kreditor berbeda dengan apa yang telah dijanjikan. Dengan demikian, dalam kategori ini, penyerahan yang dilakukan tidak sesuai dengan yang seharusnya, artinya tidak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan sebelumnya.

d. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian

Dalam situasi ini, Debitor melakukan tindakan yang dilarang oleh perjanjian. Ini berarti Debitor melanggar ketentuan perjanjian dengan melakukan sesuatu yang secara eksplisit dilarang oleh kesepakatan antar para pihak yang terlibat. Hal ini dapat menyebabkan Kreditor memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atau mengambil tindakan hukum lainnya sesuai dengan ketentuan kontrak.

Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh developer mengakibatkan konsekuensi hukum yang harus dipertanggungjawabkan oleh developer. Tanggung jawab merujuk pada kewajiban untuk menanggung konsekuensi dari perbuatan seseorang, di mana individu tersebut dapat dituntut, disalahkan, atau diadili atas tindakannya. Dalam konteks hukum, tanggung jawab mencakup kewajiban untuk memenuhi sesuatu yang telah diberikan kepadanya sebagai tanggungannya. Dalam konteks hukum perdata, cara pertanggungjawaban pihak yang melanggar kontrak atau wanprestasi dilakukan dengan memberikan kompensasi terhadap pihak yang telah dirugikan atas perbuatannya. Ganti rugi atau kompensasi terhadap konsumen akibat kesalahan pelaku usaha diatur juga pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang membahas terkait pertanggungjawaban pelaku usaha dalam melakukan ganti kerugian yang disebabkan oleh kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang disebabkan pengonsumsi barang yang dijual oleh pelaku usaha. Pasal tersebut juga mengatur terkait ganti rugi atau kompensasi dapat berbentuk pengembalian dana, penggantian barang/jasa yang serupa atau nilainya setara, serta ketentuan tersebut menyebutkan bahwa klaim kompensasi tidak akan berlaku jika

pelaku usaha mampu membuktikan penyebab tersebut berasal dari kesalahan konsumen.

Developer dianggap telah ingkar janji dengan tidak melaksanakan pemenuhan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati. Developer tidak memenuhi tenggat waktu yang telah disepakati untuk penyerahan fisik unit apartemen, padahal konsumen telah melakukan kewajiban pembayaran unit apartemen sesuai dengan harga sebagaimana pada perjanjian. Pihak konsumen telah melakukan somasi terhadap developer Apartemen Gardenia Bogor, akan tetapi tidak membuahkan hasil. Hingga selanjutnya konsumen mengajukan PKPU dan disepakati homologasi. Namun, hasil putusan homologasi tidak dilaksanakan, menyebabkan ketidakpastian bagi konsumen mengenai penyelesaian pembangunan apartemen. Di samping itu, developer juga tidak mematuhi ketentuan Pasal 22B ayat (2) PP Nomor 12 Tahun 2021, di mana pengembang diharuskan memberi informasi pemasaran secara akurat dan rinci, serta memastikan informasi terkait perencanaan dan kondisi fisik yang ada. Prinsip tanggung jawab mutlak menetapkan kewajiban mutlak bagi pengembang untuk bertanggung jawab atas tindakan dan kewajibannya terhadap konsumen. Tanggung jawab tersebut berdasarkan adanya hubungan kontrak antara pengembang dan konsumen, di mana pengembang dianggap bertanggung jawab untuk memberikan produk yang sesuai dengan janji dan standar yang diharapkan oleh konsumen. Tetapi dengan terus terjadinya kasus demikian maka sistem pemasaran Pre Project Selling masih belum memberikan kepastian hukum.

Dasar hukum yang memuat mengenai ganti kerugian berdasarkan pada Pasal 1236 KUHPerdara menjelaskan bahwa orang yang berutang harus mengganti biaya, kerugian, dan bunga kepada pemberi pinjaman jika ia membuat dirinya tidak mampu menyerahkan objek perjanjian atau tidak merawat dengan baik. Kemudian, pada Pasal 1267 KUHPerdara menyebutkan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian dapat dituntut oleh pihak lain untuk melaksanakan perjanjian tersebut apabila masih memungkinkan, atau dituntut dengan pembatalan perjanjian dengan kompensasi atas biaya, kerugian, dan bunga.

Namun, sebelum tindakan hukum diambil terhadap Debitor atas wanprestasi, perlu dibuktikan bahwa Debitor berada pada kondisi lalai sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1238 KUHPerdara yaitu Debitor dianggap mengabaikan kewajibannya berdasarkan pemberitahuan tertulis, akta serupa, atau berdasarkan ketentuan dalam perjanjian itu sendiri, misalnya jika perjanjian tersebut menetapkan bahwa Debitor dianggap mengabaikan kewajibannya setelah lewatnya batas waktu yang ditentukan. Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan bahwa kompensasi atas biaya, kerugian, dan bunga akibat pelanggaran suatu perjanjian baru diwajibkan jika setelah Debitor dinyatakan lalai, dia tetap tidak memenuhi kewajibannya, atau bila ada sesuatu yang harus dia serahkan atau lakukan, tetapi dilakukan setelah lewatnya tenggat waktu.

Berada dalam keadaan lalai berarti pemberitahuan atau pernyataan dari Kreditor yang menetapkan batas waktu terakhir bagi Debitor untuk memenuhi kewajibannya. Jika Debitor melewati tenggat waktu perjanjian, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai wanprestasi. Pasal 1243 KUHPerdara mengatur cara-cara kompensasi atau ganti kerugian yang meliputi biaya, kerugian, dan bunga. Biaya, merujuk pada ongkos atau pengeluaran yang benar-benar dikeluarkan oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian. Kerugian, merujuk pada kerugian nyata yang dialami oleh harta benda Kreditor atau menurunnya nilai kekayaan yang disebabkan oleh kelalaian Debitor. Bunga, merujuk

pada kerugian yang timbul akibat kehilangan keuntungan yang diharapkan jika Debitor tidak melakukan wanprestasi.

Prestasi yang tidak dilakukan dengan tepat waktu diindikasikan oleh keterlambatan developer dalam menyelesaikan pembangunan apartemen, sehingga memberi hak kepada konsumen untuk menuntut kompensasi. Kompensasi atau ganti rugi melibatkan biaya, kerugian, dan bunga. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli apartemen melibatkan hak-hak sebagai berikut:

- a. Hak menuntut pelaksanaan perjanjian;
- b. Hak menuntut pembatalan perjanjian;
- c. Hak menuntut kompensasi;
- d. Hak menuntut pelaksanaan perjanjian bersamaan dengan kompensasi; dan
- e. Hak menuntut pembatalan perjanjian bersamaan dengan kompensasi.

Dimulai dengan dibuatnya suatu perjanjian yang menetapkan hak dan kewajiban sehingga membentuk hubungan hukum yang disebut perikatan. Perikatan merupakan titik awal timbulnya suatu tanggung jawab hukum. Perikatan memuat hubungan hukum di mana terdapat pihak yang memiliki hak untuk menuntut dipenuhinya prestasi, sementara pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut. Maka apabila salah satu pihak yang memikul tanggung jawab (Debitor), tidak memenuhi atau melanggar kewajiban yang telah ditetapkan, ia dapat dianggap melakukan kelalaian (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya. Sebagai konsekuensinya, pihak tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban hukum berdasarkan tindakan wanprestasi tersebut.

Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi selama pelaksanaan perjanjian Pre Project Selling antara developer Apartemen Gardenia Bogor dan konsumen, adalah sebagai berikut:

- a. Keterlambatan penyelesaian pembangunan apartemen.
- b. Perjanjian homologasi tidak ditepati.

Berdasarkan kasus perjanjian jual beli Apartemen Gardenia Bogor, wanprestasi yang dilakukan PT. Duta Senawijaya Mandiri dapat disebut sebagai suatu kelalaian. Tindakan wanprestasi developer tersebut menimbulkan konsekuensi hukum bagi developer, yang berarti ia harus bertanggung jawab secara hukum atas perbuatannya. Tanggung jawab merujuk pada kewajiban untuk menanggung konsekuensi dari perbuatannya, di mana seseorang dapat dituntut, disalahkan, atau diadili atas tindakannya. Ingkar janji atau wanprestasi akan berdampak pada munculnya kerugian bagi pihak yang seharusnya mendapatkan prestasi tersebut.¹⁹ Bentuk ingkar janji tersebut adalah ketika developer tidak menyerahkan properti sesuai dengan jadwal yang telah dijanjikan, yang seharusnya menjadi hak konsumen.

Kerugian konsumen akibat keterlambatan developer dalam melakukan penyerahan bangunan apartemen dapat merujuk pada PPJB Apartemen Gardenia Bogor, pada Pasal 7 ayat (3) PPJB tersebut menyebutkan sebagai akibat developer

¹⁹ Salim, Natalia, and Endang Pandamdari. "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2 (2019): 1310-1334.

terlambat menyerahkan unit kepada konsumen, maka developer dikenakan denda keterlambatan 1 0/00 (satu mil) perhari atau dengan denda maksimal 3% (tiga persen) dari Harga Perikatan. Pasal tersebut semestinya dapat dijadikan landasan bagi konsumen untuk menuntut tanggung jawab developer. Namun, pada rencana perdamaian yang diajukan oleh pihak developer pada saat PKPU, terjadi perubahan mengenai bentuk pembayaran denda keterlambatan serah terima unit. Umumnya, denda keterlambatan serah terima unit dibayarkan dalam bentuk ditransfer oleh pihak developer ke rekening konsumen. Akan tetapi dalam kasus Apartemen Gardenia Bogor, terjadi perubahan pada ketentuan yang sebelumnya telah diatur dalam PPJB yaitu berupa denda keterlambatan serah terima unit dikonversi dengan pembebasan pembayaran IPL selama 24 bulan. Sebagaimana dalam rencana perdamaian yang diajukan oleh developer, menyebutkan "Bahwa mengenai denda keterlambatan serah terima unit Apartemen Gardenia@Bogor, seluruh denda keterlambatan tersebut akan dikonversi dalam bentuk dibebaskan dari membayar Iuran Pengelolaan Apartemen (IPL) selama 24 (dua puluh empat) bulan. Ketentuan ini hanya berlaku bagi Kreditor yang sudah melakukan pelunasan pembayaran pembelian unit Apartemen Gardenia@Bogor sebelum adanya Perkara PKPU a quo; Seluruh ketentuan yang tertuang di dalam PPJB tidak akan berkurang dan/atau berubah dengan adanya Rencana Perdamaian yang disampaikan kepada para Kreditor, kecuali mengenai serah terima unit dan denda keterlambatan serah terima".

Selain itu, pada proposal perdamaian yang diajukan oleh pihak developer atau termohon PKPU, memuat ketentuan terkait pengembalian uang dan pembatalan pembelian unit apartemen. Dalam proposal perdamaian tersebut, disebutkan bahwa kepada Para Kreditor Konkuren (Pembeli) yang ingin pengembalian uang pembelian unit apartemen (Pembatalan dilakukan sesudah adanya Perkara PKPU a quo) maupun kepada Para Kreditor Konkuren yang sudah melakukan pembatalan sebelum adanya perkara PKPU a quo, maka dana akan dikembalikan secara pro-rate per bulan dengan cara cicil selama 30 (tiga puluh) bulan setelah dipotong biaya pajak PPN 10% (sepuluh persen) yang telah disetorkan ke pemerintah, biaya-biaya marketing fee agen 3% (tiga persen), dan biaya pembatalan sebesar 20% (dua puluh persen) serta biaya-biaya lain yang timbul dari pihak ketiga termasuk biaya pembuatan akta notaris dan biaya-biaya lainnya, yang dimulai sejak 12 (dua belas) bulan setelah Perdamaian Homologasi diumumkan di Media Cetak/Media Massa.

Dalam hal ini, pada saat konsumen mengajukan permohonan PKPU artinya menandakan bahwa konsumen merasa hak-haknya dipermainkan oleh developer. Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen menegaskan mengenai kewajiban pelaku usaha yaitu bertindak dengan itikad baik dalam menjalankan usahanya, menyediakan informasi yang akurat mengenai jaminan serta kondisi barang atau jasa secara jelas, jujur, dan benar, termasuk penjelasan mengenai perbaikan, perawatan, serta pemakaian barang yang disepakati. Hak konsumen untuk mendapatkan serah terima unit sebagaimana dengan waktu yang telah diperjanjikan tidak ditepati oleh developer. Maka hal tersebut mengindikasikan adanya kelalaian oleh pihak developer. Berdasarkan Pasal 22H PP Nomor 12 Tahun 2021, dijelaskan bahwa jika developer lalai dalam memenuhi kesepakatan waktu serah terima, maka pembeli memiliki hak untuk melakukan pembatalan dan sebab dari pembatalan akibat kelalaian developer tersebut maka semua dana pembelian yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli. Berdasarkan aturan pada pasal tersebut mengacu pada kasus Apartemen Gardenia Bogor maka

seharusnya konsumen berhak mendapatkan kembali seluruh uang yang telah dibayarkan kepada pihak developer.

Oleh sebab-sebab kelalaian Developer dalam memenuhi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati dengan konsumen melalui PPJB maupun akta perdamaian (Homologasi) sehingga menyebabkan ketidakpastian kapan bangunan apartemen pre-project selling tersebut diselesaikan. Maka konsumen berhak untuk menuntut ganti rugi yang mencakup biaya yang dikeluarkan, kerugian yang diderita, dan juga bunga. Pasal 1243 KUHPerdara mengatur cara-cara kompensasi atau ganti kerugian yang meliputi biaya, kerugian, dan bunga. Biaya, merujuk pada dana yang telah dikeluarkan secara faktual oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian. Kerugian, merujuk pada kerugian nyata yang terjadi pada harta benda Kreditor. Kerugian tersebut berupa menurunnya nilai kekayaan atas harta benda yang disebabkan oleh kelalaian dari pihak Debitor. Sedangkan bunga, mengacu pada kerugian atas kehilangan potensi keuntungan yang diharapkan jika Debitor tidak melakukan wanprestasi. Apabila dana yang telah dibayarkan oleh konsumen dikembalikan sepenuhnya, kondisi tersebut tetap akan merugikan konsumen. Mengingat proyek Apartemen Gardenia Bogor telah dipasarkan sejak tahun 2014 dan hingga saat ini proyek tersebut belum diselesaikan oleh developer dalam kurun waktu hampir 10 tahun. Pengembalian dana sepenuhnya tidak hanya mencerminkan kerugian finansial untuk konsumen, tetapi juga menyoroti ketidakpastian yang mereka alami akibat keterlambatan proyek yang signifikan. Uang pembelian apartemen yang telah dikeluarkan oleh konsumen telah mengalami inflasi di masa sekarang, sehingga daya belinya menjadi lebih rendah.

Pentingnya mempertimbangkan dampak inflasi dalam situasi ini adalah untuk memahami bahwa, meskipun dana dikembalikan sepenuhnya, nilai uang tersebut mungkin tidak setara dengan daya beli yang dimilikinya pada awal perjanjian. Oleh karena itu, pentingnya solusi penyelesaian yang adil dan seimbang yang tidak hanya mempertimbangkan pengembalian dana, tetapi juga memberikan kompensasi yang sesuai untuk kerugian yang telah dialami oleh konsumen selama periode pembangunan yang berlarut-larut. Berdasarkan perjanjian yang diatur dalam PPJB Apartemen Gardenia Bogor, terdapat solusi yang dapat dilakukan oleh konsumen ketika terjadi perselisihan. Dalam Pasal 24 tentang Penyelesaian Perselisihan, disebutkan apabila secara musyawarah tidak ada kesepakatan yang dicapai, maka salah satu pihak dapat mengajukan upaya penyelesaian melalui Pengadilan Negeri Bogor. Maka, merujuk pada ketentuan pada PPJB tersebut, sedari awal langkah yang lebih efektif bagi konsumen yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yaitu berupa gugatan wanprestasi dengan permintaan pembatalan PPJB dan ganti rugi atas biaya, kerugian, dan bunga.

Namun, dalam kasus Apartemen Gardenia Bogor yang mana sudah memasuki perkara PKPU dan sudah diputus Homologasi, developer tetap tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian perdamaian yang telah disahkan (homologasi). Konsekuensi hukum akibat wanprestasi atas perjanjian perdamaian yang telah disahkan dalam PKPU adalah perjanjian perdamaian tersebut batal demi hukum. Apabila tindakan hukum yang dilakukan oleh Debitor sebelum pengumuman pailit dianggap merugikan Kreditor, maka berlaku Pasal 41 UUK-PKPU. Pasal 41 ayat (1) UUK-PKPU menyatakan untuk tujuan proses kepailitan, Pengadilan dapat diminta untuk membatalkan segala tindakan hukum Debitor yang telah ditetapkan pailit dan merugikan kepentingan Kreditor, yang dilakukan sebelum pengucapan putusan pailit.

Maka wanprestasi developer atas putusan homologasi tersebut akan berujung pada kepailitan.

Tidak dilaksanakannya hasil putusan perdamaian oleh developer selaku Debitor maka berdasarkan Pasal 170 ayat (1) UUK-PKPU dijelaskan bahwa Kreditor berhak untuk mengajukan pembatalan homologasi jika Debitor tidak memenuhi kesepakatan perdamaian tersebut. Kemudian, berdasarkan Pasal 291 ayat (2) UUK-PKPU maka apabila pengadilan memutuskan pembatalan perdamaian dalam sebuah putusan, maka Debitor akan berstatus pailit. Sehingga penyelesaian akibat wanprestasi Debitor atas perjanjian perdamaian (homologasi) yaitu dengan pembatalan perdamaian. Ketika pembatalan perdamaian tersebut berhasil disahkan maka Debitor akan dinyatakan pailit. Selanjutnya, penjualan atas aset Debitor yang telah ditangguhkan, akan digunakan untuk melunasi utang kepada para Kreditor. Maka konsumen akan mendapatkan haknya melalui pembagian hasil eksekusi harta boedel pailit.

4. KESIMPULAN

Keterlambatan waktu penyelesaian pembangunan pada proyek Pre Project Selling apartemen menunjukkan kelalaian yang dilakukan oleh developer. Konsumen tidak mendapatkan haknya sebagaimana yang telah dijanjikan. Kelalaian tersebut mendorong konsumen untuk mengambil langkah hukum dengan mengajukan permohonan PKPU. Utang yang dimiliki oleh Debitor (developer) pada kasus Apartemen Gardenia Bogor yaitu berupa tidak diserahkannya unit apartemen. Rencana Perdamaian seharusnya menjadi kesempatan untuk bernegosiasi, menetapkan, dan melaksanakan pemenuhan utang atau prestasi. Namun, meskipun permohonan PKPU disetujui dan Perjanjian Perdamaian (homologasi) ditetapkan, developer tidak memenuhi kewajiban homologasi tersebut dalam tenggat waktu yang ditentukan. Efektivitas PKPU dalam penyelesaian proyek Pre Project Selling masih diragukan, mengingat PKPU akan berujung pada Kepailitan bilamana tidak dipenuhi sebagaimana dalam putusan Homologasi.

Wanprestasi terhadap putusan homologasi tersebut menyebabkan ketidakpastian mengenai penyelesaian bangunan apartemen tersebut. Sehingga, langkah yang dapat diambil oleh konsumen adalah dengan menuntut pembatalan perdamaian. Pembatalan perjanjian perdamaian sesuai dengan Pasal 291 ayat (2) UUK-PKPU, akan mengakibatkan status pailit bagi Debitor. Dalam proses penyelesaian kepailitan, hak-hak Kreditor akan dipenuhi melalui penjualan harta sitaan dan eksekusi harta kekayaan Debitor yang dijadikan jaminan. Dengan demikian, melalui pembagian hasil eksekusi harta boedel pailit, konsumen akan mendapatkan haknya. Menurut UU Kepailitan dan PKPU, terdapat tiga jenis Kreditor, yaitu Kreditor separatis, Kreditor preferen, dan Kreditor konkuren. Penting bagi konsumen untuk memahami posisinya sebagai Kreditor konkuren, di mana haknya tidak diutamakan dalam pembagian piutang dari hasil lelang aset Debitor. Oleh karena itu, langkah yang lebih tepat bagi konsumen seharusnya adalah mengajukan gugatan wanprestasi untuk menuntut haknya dan mendapatkan ganti rugi. Penyelesaian yang adil dan seimbang sangat diperlukan untuk mengatasi kerugian yang telah dialami oleh konsumen akibat wanprestasi developer. Selain itu, penting untuk memperhitungkan dampak inflasi terhadap nilai uang yang dikembalikan kepada konsumen mengingat pembangunan yang berlarut-larut tak kunjung selesai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Az, Lukman Santoso. *Aspek Hukum Perjanjian : Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta, Penebar Media Pustaka. 2019.
- Hajar M. *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*. Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015.
- Kallo, Erwin. *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo. 2009.
- Sanjaya, Umar Haris. *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Dalam Hukum Kepailitan*. Yogyakarta: NFP Publishing. 2014.
- Shubhan, Hadi. *Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma dan Praktik di Pengadilan)*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Solikin, Nur. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: Qiara Media, 2021.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Jurnal

- Adjie, H. *Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling*. *Jurnal Supremasi Hukum Magister Kenotariatan Universitas Narotama*, 9 No. 1 (2020).
- Asnan, Muhammad Fandi, Nur Adhim, and Mira Novana Ardani. "Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomer 101/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN. Niaga. Jkt. Pst)." *Diponegoro Law Journal* 11, no. 2 (2022).
- Asnawi, Muhammad Natsir. "Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer." *Masalah-Masalah Hukum* 46, no. 1 (2018): 55-68.
- Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari. "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan." *Jurnal Yuridis* 8, no. 2 (2021): 298-311.
- Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari, and Wardani Rizkianti. "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)." *ADIL: Jurnal Hukum* 11, no. 1 (2020).
- Lindati, Dwiatin, and Eka Rusmawati Dianne. "Analisis Homologasi Dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Pkpu) Sebagai Upaya Pencegah Terjadinya Kepailitan (Studi Putusan No. 59/Pdt. Sus-PKPU. PN. Niaga. Jkt. Pst)." *Pactum Law Journal* 1, no. 02 (2018): 90-98.
- Kamahayani, Monitacia, and Suyud Margono. "Penerapan Asas Pari Passu Pro Rata Parte Terhadap Pemberesan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 169 PK/Pdt. Sus-Pailit/2017)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 1 (2020): 71-91.
- Noormansyah, Naufal Afrian, and Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman. "Penerapan Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Sebagai Perlindungan Hukum Pembeli Atas Wanprestasi Developer." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 01 (2023): 44-61.
- Pitaloka, Rizkyana Diah. "PANDUAN UNGGAH MANDIRI KARYA ILMIAH: Penundaan Pemenuhan Prestasi Pada Kontrak Bisnis Di Masa Pandemi COVID-19." *Jurnal Ilmu Hukum* 9, no. 3 (2021): 458-469.
- Putra, Fani Martiawan Kumara. "Urgensi Batasan Atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Pada Peristiwa Pre Project Selling." *Perspektif* 24, no. 1 (2019): 30-36.

- Puteri, Luna Diana, and Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman. "Kepemilikan Atas Apartemen Oleh Warga Negara Asing Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6 (2022): 140-53.
- Rimbawa, I. Made Artha. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen." *Vyavahara Duta* 16, no. 2 (2021): 137-148.
- Salim, Natalia, and Endang Pandamdari. "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2 (2019): 1310-1334.
- Sari, Juniar Hartika, and Hj. Yonani. "Upaya Hukum Kriditur Konkuren Terhadap Perusahaan Yang Mengalami Kepailitan" *Jurnal Hukum Tri Pantang* 8, no. 1 (2022): 45-54.
- Nurhayati, Yati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said. "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1-20.
- Zerlina, Zana, and Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman. "Perlindungan Hukum Pemilik Apartemen atas Dasar PPJB terhadap Penerbitan SHMSRS." *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 8, no. 4 (2021): 565-577.

Tesis atau Disertasi

- Ningsih, Yuan. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apartemen Metro Penthouse Atas Wanprestasi Perjanjian Perdamaian PKPU PT. Margahayu Raya". PhD diss., UNIVERSITAS PASUNDAN, 2023.
- Soraya, Lucky Faradila. "Penetapan Klausula Sanksi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling (Analisis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019)." PhD diss., UNIVERSITAS AIRLANGGA, 2020.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Website

- Lead, Tim Redaksi. 2019. LBH Bogor Resmi Ajukan Permohonan PKPU Terhadap Apartemen Gardenia. Diakses pada 14 Juli 2023 dari <https://www.lead.co.id/lbh-bogor-resmi-ajukan-permohonan-pkpu-terhadap-apartemen-gardenia/>

