

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN MELALUI PEMESANAN (*PRE-PROJECT SELLING*)*

Oleh:

Ketut Ayu Lestari**

I Nyoman Darmadha***

Program Kekhususan Hukum Bisnis
Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Salah satu cara pelaku usaha untuk melakukan penjualan rumah susun yaitu melalui pemesanan atau *pre-project selling*. Penjualan dilakukan dengan pemesanan terlebih dahulu dari konsumen dengan melakukan pembayaran uang muka terhadap satuan unit rumah susun yang dipesan. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli satuan rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*) serta perlindungan hukum bagi konsumen apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian jual beli satuan rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*). Penelitian ini termasuk penelitian normatif dengan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), hasilnya seperti berikut ini. Terhadap pelaku usaha melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*) konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak developer. Perlindungan hukum bagi konsumen yang melakukan pembelian rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*) belum diatur secara terperinci di dalam UU Rumah Susun baik mengenai nominal ganti rugi maupun jenis ganti rugi yang dapat diberikan kepada pembeli akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer. Pembeli rumah susun harus teliti sebelum melakukan penandatanganan perjanjian jual beli, pihak pelaku usaha hendaknya melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli rumah susun melalui pemesanan dengan itikad baik.

Kata kunci: wanprestasi, jual-beli, rumah susun.

* Penulisan Karya Ilmiah yang berjudul Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Melalui Pemesanan (*Pre-Project Selling*) ini bukan merupakan ringkasan skripsi namun di luar skripsi.

** Ketut Ayu Lestari adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, Korespodensi lestariayu1707@gmail.com.

*** I Nyoman Dharmada adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana, Korespodensi nyoman_dharmada@unud.ac.id.

ABSTRACT

One way entrepreneurs to make the sale of flats is through ordering or pre-project selling. Sales are made by ordering advance from the consumer by making advance payment to the unit of the apartment units ordered. The problem raised in this research is the legal effect if there is wanprestasi in the sale and purchase agreement of the apartment unit through pre-project selling and legal protection for the consumer in case of wanprestasi on the sale and purchase agreement of the apartment unit through pre-selling. This analysis is done by normative research using statute approach (Approach), the result is as follows. Against business actors performing defrayal in the sale and purchase agreement of a flats through ordering (pre project selling) consumers may demand the responsibility of the developer. Legal protection for consumers who purchase pre-selling (pre-selling) apartment has not been regulated in detail in the Housing Law either on the nominal of indemnity or the type of indemnity that can be given to the buyer due to the breach by the developer. Buyers of flats must be careful before signing a sale and purchase agreement, the business actor should carry out the contents of the agreement binding of sale and purchase of flats through reservations in good faith.

Keywords: wanprestasi, buying and selling, flats

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dewasa ini untuk mengatasi permasalahan akan pemukiman yang padat maka pembangunan rumah susun menjadi alternatif pemecahan masalah kebutuhan terhadap pemukiman pada lokasi yang padat namun lahan yang tersedia sangat terbatas.¹ Adanya pemesanan jual beli satuan rumah susun ini merupakan cara yang efisien di tengah perkembangan teknologi yang sangat berkembang sangat cepat. Dalam melakukan kegiatan pemesanan satuan rumah susun harus adanya suatu perjanjian jual beli yang sesuai dengan hukum Indonesia. Syarat sah dari sebuah perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPer yaitu berupa kesepakatan kedua belah pihak, kemampuan dan kecakapan hukum, adanya objek yang diperjanjikan serta pekerjaan yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku.

Salah satu cara pelaku usaha untuk melakukan penjualan rumah susun yaitu melalui pemesanan atau *pre-project selling*. Dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Bab V Bagian Ketujuh tentang Pemasaran dan Jual-Beli yakni, developer dapat memasarkan bangunannya sebelum selesainya pembangunan haruslah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris, dan kalau bangunan yang sudah selesai dibangun dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) sehingga disini terjadi hak peralihan antara developer dengan pembeli dan itu tergantung atas kesepakatan kedua belah pihak tersebut..²

¹ Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, h. 25

² Arie S. Hutagalung, 2007, *Kondominium dan Permasalahannya*, BPFH Universitas Indonesia, Jakarta, h. 2

Pelanggaran atas hak-hak dari pembeli menjadikan timbulnya suatu keadaan wanprestasi. Demi memberikan perlindungan untuk konsumen, ditetapkanlah Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Di dalam pasal 19 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengatakan tanggung jawab dari pelaku usaha berupa pemberian ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Perjanjian jual beli rumah susun yang dilakukan melalui pemesanan atau *pre-project selling* cenderung mempergunakan klausula baku sehingga pembeli menjadi tidak memiliki posisi tawar dalam perjanjian tersebut. Perjanjian telah dibuat sebelumnya oleh pihak pelaku usaha sehingga dalam hal ini konsumen hanya tinggal menyetujui isi dari perjanjian tersebut walaupun isi dari perjanjian jual beli rumah susun tersebut cenderung merugikan pihak pembeli.

Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang saat ini berlaku di Indonesia belum mengatur wanprestasi yang terjadi saat rumah susun belum selesai dibangun. Kekosongan norma hukum pada Undang Undang Nomor 201 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen serta KUHPer terkait dengan adanya wanprestasi pada perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan mengakibatkan tidak adanya kekuatan hukum yang kuat untuk melindungi konsumen dari kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer. Kekosongan norma hukum terjadi karena tidak adanya aturan yang secara khusus mengatur mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan. Hal inilah yang mengakibatkan pembeli perlu mendapatkan suatu

perlindungan hukum sehingga memuat akan dikaji lebih lanjut pada penelitian ini dengan mengambil judul: WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN MELALUI PEMESANAN (*PRE-PROJECT SELLING*).

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan permasalahan yang diangkat adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah akibat hukum apabila developer wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*) ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah satuan melalui pemesanan (*pre-project selling*) ?

1.3 Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penulisan yang ingin dicapai dari penelitian ini yakni untuk mengetahui akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*) dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*).

II ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

2.1.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif yakni penelitian melalui cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlangsung maupun diterapkan terhadap suatu persoalan hukum tertentu.³ Penelitian normatif seringkali diartikan sebagai penelitian doktrinal, yakni penelitian yang dipusatkan mempelajari implementasi kaidah-kaidah atau norma pada hukum positif.⁴

2.2 Hasil dan Analisis

2.2.1 Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah

Susun Melalui Pemesanan.

Permintaan rumah susun yang sedang pada langkah perencanaan saat ini dapat dilakukan melalui cara pemesanan lebih dahulu berdasarkan objek yang akan dibeli (*pre-project selling*) kemudian dimasukkan ke dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pasal 1243 KUHPdata mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat untuk kedua belah pihak. Kesepakatan jual beli satuan rumah susun bisa berlangsung lantaran adanya permintaan pembeli untuk membeli rumah susun yang belum selesai dibangun oleh developer. Dilihat dari ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rumah Susun memberikan pengertian tentang Rumah Susun yakni bangunan yang dibangun dalam satu lingkungan dapat dipakai secara terpisah terutama yang dihuni dan dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

³ Bambang Sugono, 2009, *Metodelogi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.41

⁴Johny Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia, Malang, hal. 295.

Pasal 1457 KUHPerdara tentang jual beli menyatakan jual beli yakni sebuah persetujuan bilamana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian atas kebendaan tersebut yang hal ini berupa uang pembayaran. Si penjual memiliki hak untuk menerima sejumlah materi ataupun uang dari pihak pembeli terhadap pihak penjual yang telah memberikan kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli, sedangkan dari pembeli memiliki hak untuk mendapatkan kebendaan termasuk hak atas kebendaan tersebut dari pihak penjual dengan jaminan sepenuhnya dari penjual, bahwa kebendaan dan hak kebendaan yang diserahkan itu adalah hak milik sepenuhnya dari penjual.⁵

Akibat hukum yang muncul dari developer melakukan wanprestasi dalam suatu persetujuan dimana developer tidak melaksanakan kewajibannya, secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara benar, maka pembeli tidak mendapatkan pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut.⁶ Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melanggar dan memberikan konsekuensi terhadap munculnya hak dari pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

⁵Winanto, 2005, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, h. 19

⁶ A.A Dalem Jagat Krisno, *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah*, Jurnal Hukum, Kerta Semaya, Vol. 03, No. 04, Mei 2015, h. 4

Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*) yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila konsumen merasa dirugikan akibat pihak developer sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak developer. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.⁷

2.2.1 Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apabila Developer Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun Melalui Pemesanan (*Pre-Project Selling*).

Perlindungan hukum yakni suatu jaminan yang diberikan dari pihak yang berkewajiban terhadap semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang dimilikinya, dalam pelaksanaannya sebagai subjek hukum.⁸ Dalam perjanjian jual beli rumah susun, pembeli belum mendapatkan hak seutuhnya terhadap rumah susun tersebut. Pembeli akan mempunyai hak seutuhnya atas rumah susun bilamana sudah dilakukan penandatanganan akta jual beli sehingga konsumen yang sudah melakukan pembayaran angsuran atas objek jual beli bisa mendapatkan kepastian hukum.

⁷ Erman Ramelan, dkk., *opcit*, h. 48-9

⁸ *Ibid*, h. 39

Hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen dewasa ini hanya sekedar kesepakatan lisan barang maupun jasa tanpa disertai dengan perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh keduanya pada umumnya sudah dibuat dalam bentuk perjanjian baku oleh pihak pelaku usaha, sehingga pembeli rumah susun terutama yang membeli melalui pemesanan sudah sewajarnya pembeli mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan konsumen terkait dengan hak pembeli rumah susun yang dilakukan melalui pemesanan (*pre-project selling*) dapat dilihat ditentukan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen.

Lebih lanjut mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen rumah susun yang dibeli melalui pemesanan dapat merujuk terhadap ketentuan Pasal 16 huruf a dan b UU Perlindungan Konsumen yang mengatur bahwa Bagi pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- a. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai yang dijanjikan;
- b. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan / atau prestasi.

Serta dalam pasal 19 UU Perlindungan Konsumen mengatur :

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dana tau pemberian santunan yang sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu & hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana di atur dalam ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- (5) Ketentuan sebagaimana diatur dalam ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang masih dalam proses pembangunan melalui pemesanan atau *pre project selling* dibuat dalam bentuk perjanjian baku oleh pihak developer selaku pelaku usaha yang mengakibatkan konsumen tidak memiliki posisi tawar dalam perjanjian tersebut sehingga perlu adanya suatu perlindungan hukum yang jelas bagi konsumen mengenai ganti rugi yang didapatkan apabila pelaku usaha tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya tepat pada waktunya atau spesifikasi bahan yang dipergunakan untuk membangun rumah susun ternyata tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan sebelumnya kepada pihak konsumen.

Perlindungan hukum bagi konsumen yang melakukan pembelian rumah susun melalui pemesanan belum diatur secara lebih terperinci dalam peraturan perundang-undangan baik dalam UU Rumah Susun maupun UU Perlindungan Konsumen baik mengenai nominal ganti rugi maupun jenis ganti rugi yang dapat diberikan kepada konsumen akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer.

III PENUTUP

3.1 Simpulan

1. Akibat hukum terjadinya wanprestasi yang dilakukan developer dalam perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*) antara lain konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak developer. Serta dapat diselesaikan melalui Litigasi maupun Non-Litigasi, tergantung dari kesepakatan antara pihak developer dan pembeli. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi, ini terdapat dalam pasal 1243 KUHPer.
2. Perlindungan hukum bagi konsumen yang melakukan pembelian rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*) belum diatur secara lebih terperinci dalam peraturan perundang-undangan baik dalam UU Rumah Susun maupun UU Perlindungan Konsumen baik mengenai nominal ganti rugi maupun jenis ganti rugi yang dapat diberikan kepada konsumen akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer, namun di dalam UUPK Pasal 19 akibat dari wanprestasi yakni berupa tuntutan pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, dan pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.

3.2 Saran

1. Pihak pelaku usaha hendaknya melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli rumah susun melalui pemesanan dengan itikad baik, membuat perjanjian agar

terdapat keseimbangan posisi hak dan kewajiban antara para pihak sebagai upaya perlindungan hukum.

2. Konsumen rumah susun hendaknya lebih teliti sebelum melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun melalui pemesanan (*pre-project selling*) untuk menghindari terjadinya tuntutan dikemudian hari terkait hak beserta kewajiban dari masing-masing pihak dalam perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Literature:

- Arie S. Hutagalung, 2007, *Kondominium dan Permasalahannya*, BPFH Universitas Indonesia, Jakarta.
- Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta.
- Erman Ramelan, dkk., 2014, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun / Strata Title / Apartemen*, Laksbang Grafika, Yogyakarta.
- Bambang Sugono, 2009, *Metodelogi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafino Persada, Jakarta, hal.41
- Johny Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia, Malang.
- Winanto, 2005, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*, Bina Cipta, Jakarta.

Karya Ilmiah:

- Dalem Jagat Krisno, A.A., Mei 2015, *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah*, Jurnal Hukum, Kerta Semaya, Vol. 03, No. 04.

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.