**SISTEM PRE PROJECT SELLING DALAM PENJUALAN SATUAN UNIT
APARTEMEN MENURUT UNDANG -UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN (CONTOH KASUS PUTUSAN
PENGADILAN NEGRI JAKARTA PUSAT NOMOR:
616/PDT.G/2017/PN.JKT.PST JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI
JAKARTA NOMOR: 20/PDT.G/2019/PT.DKI)**

Mika Anabelle

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(Email: anastasia.mika@yahoo.co.id)

Hanafi Tanawijaya., S.H., M.H.
(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

Abstract

Pre-Project Selling is a marketing and apartment sales activity conducted before construction is carried out, which is often done by developers before licensing is issued specified in Law Number 20 of 2011 concerning Flats so often causes problems. The purpose of this paper is to determine the pre-project selling system in the sale of apartment units according to the Law on Flats and legal protection for buyers of apartments with a pre-project selling system if the developer defaults.

The research method used in this study is a normative research method. The research data was collected by means of a literature study using the method of approaching the law relating to this study, namely Law Number 20 of 2011 concerning Flats.

The results of this study show that the sales system with this pre-project selling system often creates problems because the requirements as stipulated in the apartment laws have not been fulfilled, therefore developers can be held accountable both civil, criminal and administrative.

Keywords: *Pre Project Selling System, Apartment, Legal Protection, Default*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia ialah negara yang bercirikan hukum, hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 lebih lanjut disingkat

dengan sebutan “UUD NRI 1945”. Dengan demikian segala tindakan dan perbuatan yang dilakukan harus dilandasi dengan peraturan hukum yang berlaku agar para pihak memiliki kepastian hukum.

Dalam menjalani kegiatan sehari-hari manusia memerlukan berbagai kebutuhan dalam memenuhi kehidupannya baik secara lahir maupun secara batin. Kebutuhan manusia dibedakan menjadi berbagai macam, baik barang maupun jasa dalam pemenuhan kebutuhannya. Kebutuhan manusia itu terbagi menjadi 3 (tiga) kebutuhan yang terbagi menjadi: kebutuhan *primer*, kebutuhan *sekunder* dan kebutuhan *tersier*.

Tempat tinggal adalah salah satu dari kebutuhan pokok (*primer*) yang pelaksanaannya diatur oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H, yang bunyinya “Setiap orang memiliki kesempatan untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan juga memperoleh lingkungan hidup yang lebih baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kenyamanan”.¹⁾ Dalam hal memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, pemerintah diamanatkan untuk mengadakan atau menyediakan hunian baik dalam bentuk rumah berderet maupun rumah bertingkat. Akan tetapi dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal ini tidak mudah untuk dilakukan karena seiring berkembangnya waktu dan meningkatnya jumlah penduduk, harga tanah semakin mahal dan semakin sulit untuk didapatkan.

Di wilayah perkotaan tanah merupakan suatu barang ekonomis karena harganya yang mahal dan jumlahnya yang langka, serta tidak semua orang dapat memiliki tempat hunian yang layak dan memadai, hanya orang-orang dengan status ekonomi tertentu yang dapat memiliki tanah. Di pusat-pusat ibukota, mulai dilakukan pembangunan gedung-gedung tinggi dengan kepemilikan bersama atau dikenal dengan sebutan rumah susun. Konstruksi rumah susun ini

¹⁾ Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*

digunakan sebagai jalan keluar atas suatu masalah dalam penyediaan tempat tinggal, karena konstruksi rumah susun ini dianggap mampu meminimalisir penggunaan tanah, menambah kawasan terbuka yang terletak pusat ibukota agar kian banyak wilayah terbuka dan dapat dijadikan sebagai instrumen pembaharuan kota bagi daerah kumuh.²⁾

Pembangunan rumah susun selain laksana tempat tinggal bagi warga kota dengan jumlah penduduk yang padat, digunakan juga sebagai perluasan wilayah perkotaan yang dilakukan secara vertikal. Pembangunan Rumah Susun pada umumnya diselenggarakan oleh pemerintah, pemerindah daerah, Badan Usaha milik negara, badan usaha milik daerah, perseroan terbatas ataupun oleh seorang warga negara Indonesia.

Selaku alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan tempat tinggal, pelaksanaan rumah susun ini sendiri diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam Pasal 1 Undang-Undang tersebut menyatakan:

“bangunan gedung beberapa tingkat yang dikonstruksi dalam suatu lingkungan yang dibedakan dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam secara horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dimanfaatkan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Pada dasarnya, Rumah susun terbagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu:³⁾

²⁾ Arie S. Hutagalung, *Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman* (Jakarta: Banyumedia publishing, 2004), hal. 3.

³⁾ Wibowo Tunardy, *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>, diakses 21 Juni 2019 pada pukul 15.12.

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang dikonstruksi agar mencukupi keperluan tempat tinggal yang diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang dilaksanakan agar mencukupi keperluan tertentu;
3. Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dikuasai Negara dan digunakan sebagai sarana tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri;
4. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang dikonstruksi dengan tujuan untuk memperoleh profit.

Kelompok yang melakukan konstruksi pengembangan rumah Susun atau yang dikenal dengan pelaku pembangunan rumah susun diperbolehkan untuk dilaksanakan oleh setiap orang perorangan atau badan hukum dan/atau oleh pemerintah. Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara dilaksanakan oleh Pemerintah. Sedangkan konstruksi rumah susun komersial atau lebih dikenal dengan apartemen digarap oleh pihak pengembang swasta/*developer*.

Maka dari itu, lebih lanjut akan dibahas mengenai rumah susun komersial yakni apartemen. Pada umumnya pembangunan apartemen sering terjadi permasalahan antara pengembang/ *developer* dengan pembeli yang seringkali timbul saat proses pelaksanaan transaksi satuan unit rumah susun.

Sering kali promosi penjualan apartemen yang dilaksanakan oleh pengembang/ *developer* dilaksanakan melalui siasat penjualan secara *Pre Project Selling*, yaitu pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, sehingga yang ditawarkan pengembang berupa ilustrasi maupun rancangan. Pemasaran *Pre*

Project Selling sering dilaksanakan oleh pengembang/ *developer* agar memahami ketertarikan pasar atas konstruksi yang akan dipasarkan.

Pemasaran dengan siasat sebagaimana disebutkan diatas memang diperbolehkan untuk dilaksanakan dalam Pasal 42 Ayat (1) UURS selama pengembang memenuhi ketentuan yang ditentukan dalam Pasal 42 Ayat (2) UURS setidaknya harus memiliki:

1. Kepastian sasaran ruang;
2. Kepastian status hak atas tanah;
3. Kepastian status penguasaan rumah susun;
4. Perizinan pembangunan rumah susun;
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Selain itu, selama proses pemasaran dilakukan oleh pengembang/ *developer* keseluruhan hal yang disanggupi oleh pengembang menjadi komitmen yang dituangkan sebagai suatu perjanjian pengikatan jual beli atau disebut dengan PPJB oleh para pihak.

Jual beli yang dilakukan sebelum dilakukannya konstruksi rumah susun atau melalui sistem *Pre Project Selling* dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli atau dikenal dengan PPJB yang memuat kewenangan dan keharusan para pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta jual beli ⁴⁾ serta penunaian dapat dilakukan dengan cara tunai atau *cash* ataupun cicilan atau pembayaran bertahap.

Dalam pelaksanaanya, pemasaran dengan sistem pemasaran dimuka ini sering diselenggarakan oleh pengembang atau *developer* sebelum terpenuhinya prasyarat yang telah ditentukan, sehingga dapat dikatakan perjanjian yang dilakukan sebelum pemenuhan syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut tidak memiliki kepastian hukum.

⁴⁾ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta: Buku Kompas, 2001), hal. 161.

Dalam masalah ini Penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai *developer* Prasada Japa Pamudja, selaku pengembang proyek Menara Jakarta yang memasarkan unit apartment dan kantor secara aktif sejak tahun 2010, dimana selama proses pemasaran ia memberi janji-janji secara lisan bahwa Menara Jakarta yang menjadi objek jual beli tersebut sudah pada tahap penyelesaian pembangunan, memiliki kelengkapan perijinan dan segala fasilitas yang disediakan dalam Menara Jakarta serta unit lain yang dipasarkan segera selesai pada akhir tahun 2015 atau selambat-lambatnya pada awal tahun 2016, maka dari itu Penggugat tertarik untuk membeli unit di menara Jakarta yang dilakukan dengan PPJB.

Pada bulan Maret 2016 pihak penggugat mengunjungi lokasi Menara Jakarta dan tidak melihat ada kegiatan ataupun aktivitas pembangunan Menara Jakarta sebagaimana diperjanjikan diawal akan selesai paling lambat awal tahun 2016. Alasan pihak tergugat tidak dapat menyelesaikan bangunan dikarenakan masih mengurus izin-izin untuk membangun Menara Jakarta dan masih belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan untuk Menara Jakarta.

Bersumber pada alur persoalan yang telah Penulis uraikan, maka Penulis tertarik akan persoalan yang ada serta mengkaji secara komprehensif untuk membahasnya dalam suatu karya penulisan praproposal ilmiah dengan judul: “sistem *pre project selling* dalam penjualan satuan unit apartemen menurut undang -undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun (contoh kasus putusan pengadilan negeri jakarta pusat nomor: 616/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst Jo. putusan pengadilan tinggi jakarta nomor: 20/Pdt.G/2019/PT.DKI)”.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian konsep berpikir di atas, maka rumusan masalah yang timbul adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem *pre project selling* dalam hal penjualan apartemen menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen dengan sistem *pre project selling* apabila developer wanprestasi?

C. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Dalam pengkajian ini, Penulis menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Menurut Soerjono Soekanto penelitian normatif yaitu penelitian yang mencakup antara lain: ⁵⁾

- a. penelitian yang dilakukan atas asas-asas penelitian hukum;
- b. penelitian bagaimana sistematika hukum;
- c. penelitian mutu sinkronisasi hukum;
- d. penelitian perkembangan sejarah hukum;
- e. penelitian perpaduan hukum.

Hal ini senada dengan pendapat Ronny Hanitijo Seomito, bahwa penelitian normatif ataupun penelitian hukum doktrinal merupakan pengkajian hukum memakai sumber data sekunder atau data menggunakan bahan kepustakaan. ⁶⁾

Pendekatan perundang-undangan sendiri diartikan bahwa Penulis menjadikan peraturan perundang-undangan sebagai acuan dalam mengerjakan telaah dan sebagai titik fokus penelitian. ⁷⁾

2. Jenis Dan Sumber Data

⁵⁾ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar), hal. 153.

⁶⁾ *Ibid*, hal. 154.

⁷⁾ *Ibid*, hal. 185.

Dalam pengkajian ini penulis memanfaatkan sumber penelitian hukum yang dikenal antara lain sumber penelitian berupa bahan hukum yang dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan non-hukum.⁸⁾

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat atau bersifat autoritatif maksudnya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer yang dijadikan dasar dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Putusan Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/Pdt.G/2019/PT.DKI serta peraturan perundang-undangan lainnya yang dapat mendukung dalam penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu semua penerbitan tentang hukum yang tidak meliputi naskah sah meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, serta pendapat mengenai putusan pengadilan.

c. Bahan non-hukum

Bahan non-hukum, yakni bahan-bahan non hukum yang dibedakan menjadi buku ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan serta rincian hasil telaah non hukum dan jurnal-jurnal nonhukum selama memiliki hubungan dengan topik permasalahan penelitian. Bahan nonhukum ini bertujuan untuk memperbanyak dan mengembangkan pengetahuan penganalisis.

⁸⁾ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana), hal.181-182.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang dipakai oleh Penulis dikerjakan dengan studi kepustakaan yang dilakukan kepada bahan-bahan hukum yang tersedia meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dilakukan dengan membaca, melihat, mendengar, maupun menelusuri edia internet yang berhubungan baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan pokok permasalahan yang dibahas.

4. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data ialah suatu kegiatan mengorganisasikan data agar data dan bahan hukum tersebut tersusun secara sistematis dan urut agar mempermudah Penulis dalam melaksanakan analisis.⁹⁾

Pengolahan data yang dilakukan Penulis dilakukan dengan melaksanakan pemilahan terhadap data sekunder atau bahan hukum yang selanjutnya akan diklasifikasikan sesuai pembagian bahan hukum dan mengorganisir data hasil penelitian tersebut dengan sistematis dan dilakukan secara logis sehingga Penulis menghasilkan rumusan secara umum dari hasil kegiatan penelitian yang dilakukan.

5. Teknik Analisa Data

Untuk menganalisis data yang didapatkan, Penulis memakai metode analisis deskriptif ialah dalam analisis Penulis ingin memberikan gambaran atas subjek dan pbjek penelitian dan tidak memberikan justifikasi dalam penelitiannya.¹⁰⁾ Norma hukum dibutuhkan sebagai premis mayor yang lalu dihubungkan dengan kenyataan yang memiliki hubungan satu dengan yang lain (*legal facts*) yang digunakan sebagai premis minor dan melalui proses silogisme sehingga didapatkan suatu simpulan atau *conclusion* atas permasalahan.

⁹⁾ *Op.Cit.*, hal. 180.

¹⁰⁾ *Ibid.*, hal. 183.

II. PEMBAHASAN

A. Sistem *Pre Project Selling* Dalam Hal Penjualan Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Kegiatan perdagangan ialah suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh individu dalam aktivitas sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya, tak terkecuali kegiatan perdagangan jual beli atas lahan dan gedung. Jual beli menurut hukum tanah nasional harus berpangkal dari hukum adat, yang dalam pelaksanaannya harus memenuhi sifat terang dan tunai. bercirikan tunai artinya pembayaran dilakukan seketika pada saat dilakukan jual beli, sedangkan bercirikan terang artinya pemindahan hak atas objek jual beli dilaksanakan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah bewenang.

Bersumberkan pada peraturan perundangan yang ada, penerapan pemasaran dan transaksi apartemen pada dasarnya diperbolehkan untuk dilakukan sebelum konstruksi selesai dibangun yang dilaksanakan dengan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan setelah bangunan selesai dibangun melalui proses Akta Jual Beli (AJB). Bersamaan dengan pertumbuhan besaran populasi terutama dipusat kota besar, proses transaksi yang kerap kali digunakan oleh developer adalah *pre project selling*. Sistem *pre project selling* ialah cara penawaran apartemen yang dilaksanakan sebelum pembangunan dilakukan, masalah ini bertentangan dengan cara transaksi jual beli menurut tanah nasional dimana tidak terpenuhinya asas terang dan tunai dalam pelaksanaan jual beli tersebut.

Pemasaran dan transaksi yang diselenggarakan dalam hal sebelum pembangunan apartemen direalisasikan dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 maupun Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang

rumah susun diperbolehkan dengan ketentuan sudah melengkapi ketetapan sebagai halnya disebutkan dalam Pasal 42 Ayat 2 UURS.

Bentuk perjanjian jual beli satuan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* yang dilakukan serta sering dimanfaatkan di dalam kegiatan bisnis properti oleh penyelenggara atau developer dilaksanakan dalam perjanjian baku yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pihak penyelenggara pembangunan (developer) dan calon pembeli dalam penjualan (*Pre Project Selling*) satuan unit apartemen Menara Jakarta Kemayoran. Perjanjian pengikatan jual beli ialah suatu kesepakatan yang dilakukan oleh pihak pembangunan dan orang pada umumnya untuk melaksanakan kegiatan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat diselenggarakan oleh pelaku pembangunan sebelum konstruksi atau dalam proses konstruksi untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pelaku pembangunan (*developer*) dan calon pembeli ditegaskan dapat mengamankan proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara nyata dan memenuhi ketentuan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Proses jual beli dalam penjualan secara *pre project selling* yang dilaksanakan melalui penyusunan PPJB dilakukan, semata-mata untuk meringankan perundingan perbisnisan yang dilaksanakan para pihak yang membentuk perjanjian selama ketentuan yang ada tidak memberatkan kedua pihak. Dalam Pasal 43 Ayat 1 UURS dijelaskan bahwa jual beli apartemen yang dilakukan sebelum konstruksi diselesaikan dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris, dimana dalam pelaksanaan PPJB tersebut harus

menyempurnakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 43 Ayat 2 UURS.

Menurut hasil wawancara bersama Bapak Dr. Benny Djaja selaku Notaris/PPAT menjelaskan bahwa kata “dapat dilakukan” dalam Pasal 43 Ayat 1 undang-undang tersebut memiliki kelemahan karena memiliki 2 (dua) kemungkinan atau tafsiran ataupun pandangan antara lain mengenai PPJB dapat dilakukan dihadapan Notaris dan disisi lain PPJB dapat dilakukan tidak dihadapan Notaris. Hal ini kerap kali menjadi celah yang kerap kali menimbulkan permasalahan, karena pada dasarnya PPJB wajib dibuat oleh Notaris selaku pejabat yang berkuasa dalam pembuatan suatu kesepakatan sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Bapak Benny Djaja dan Ibu Endang Pandamdari, dimana hal ini dipertegas dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019. Sebagaimana disampaikan oleh Bapak Benny Djaja, meskipun peraturan ini tidak berlaku mundur akan tetapi untuk mempertegas dan meminimalisir permasalahan yang timbul dari ketidakjelasan aturan tersebut. Sebagai contoh disini PT Prasada Japa Pamudja membuat perjanjian pengikatan dengan surat pesanan yang dijadikan sebagai PPJB para pihak yang ditentukan sepihak oleh pelaku pembangunan dengan calon pembeli tanpa memberikan peran kepada Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan PPJB, hal ini merupakan sesuatu yang bertentangan dengan yang seharusnya ditetapkan.

Dalam pelaksanaannya PPJB, pelaku pembangunan kerap kali melakukan PPJB sebelum terpenuhi ketentuan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang ada, dimana kemudian akan merugikan pembeli. Maka dari itu, ketentuan tersebut penting untuk dipenuhi sebelum dilakukannya PPJB dimana hal ini ditujukan agar memberikan perlindungan dan kepastian hukum untuk pembeli atas apa yang diperjanjikan oleh developer meskipun

bangunan apartemen belum terbangun serta pada umumnya PPJB ini digunakan sebagai bukti kepemilikan yang dimiliki calon pembeli sebelum bangunan selesai terbangun. Hal ini sesuai dengan ungkapan Bapak Adi Gunawan, lebih lanjut mengenai banyaknya permasalahan yang ditimbulkan dari PPJB ini beliau menjelaskan hal ini dikarenakan minimnya pengawasan kelengkapan perijinan yang dilakukan pemerintah kepada developer atau pengembang yang melakukan penjualan sebelum pembangunan dilakukan, karena dalam APERSI hanya dilakukan pengawasan terhadap developer-developer yang menjadi anggota daripada asosiasi tersebut lebih dari itu diserahkan kembali kepada developer itu masing-masing, apabila developer tersebut lalai atau tidak menepati janji maka yang menjadi taruhannya adalah nama baik perusahaannya sendiri. Hal ini sebagaimana dilakukan oleh PT Prasada Japa Pamudja dimana developer ini melakukan penjualan sebelum memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang menyebabkan developer ini lalai dalam pemenuhan prestasi penyelesaian pembangunan.

Dalam Pasal 110 UURS, dijelaskan bahwa pelaku penyelenggara pembangunan tidak diperbolehkan untuk melaksanakan PPJB yang tidak selaras dengan apa yang ditawarkan dan belum memenuhi persyaratan dalam Pasal 43 Ayat 2 UURS maka, dapat dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah). Menurut Ibu Endang dan Pak Benny Djaja, permasalahan ini sudah pantas dengan apa yang diatur ditambah dengan pidana tambahan dapat berupa pencabutan izin usaha atau pencabutan status badan hukum sebagai efek jera.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Dengan Sistem *Pre Project Selling* Yang Developer Wanprestasi

Perlindungan hukum ialah salah satu cara yang dilaksanakan guna memenuhi kewenangan dan memberikan pertolongan untuk menjamin

rasa aman kepada korban yang dapat ditunjukkan dalam berbagai bentuk semacam pemberian resitusi, kompensasi maupun bantuan hukum.

Pemberian perlindungan hukum kepada calon pembeli ataupun pembeli wajib diberikan dikarenakan banyaknya pembeli apartemen yang merasa dirugikan karena ketidakmampuan pengembang atau *developer* untuk memenuhi prestasi atau kewajibannya kepada pemesan.

Dalam aktivitas transaksi apartemen yang dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) akan melahirkan kewenangan serta tanggungjawab para pihak, baik kepada Bapak Hendra T selaku pembeli atau konsumen maupun PT Prasada Japa Pamudja selaku penjual atau pelaku usaha. Mengenai kewajiban pengembang atau *developer* selaku penjual apartemen memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan barangnya dan memiliki hak utama untuk menerima pembayaran sebagaimana dituangkan saat melaksanakan persetujuan pengikatan jual beli, dalam hal ini PT Prasada Japa Pamudja sebagai penjual apartemen berkewajiban untuk menyerahkan unit apartemen sebagaimana diperjanjikan pada saat melakukan pemasaran penjualan apartemen yaitu akhir 2015 atau selambat-lambatnya awal 2016 kepada pembeli yaitu Bapak Hendra T serta berhak untuk menerima pembayaran dari pembeli yang dilakukan dengan pembayaran *cash* bertahap setiap bulannya sebesar harga yang diperjanjikan di PPJB yang disepakati para pihak.

Selain itu, kewajiban utama Bapak Hendra T selaku pembeli atau konsumen adalah membayarkan angsuran apartemen setiap bulannya sesuai nominal yang diperjanjikan dalam kesepakatan Pengikatan Jual Beli yang disepakati oleh para pihak serta memiliki kewenangan untuk menerima barang yang merupakan objek dalam perjanjian jual beli ini dalam hal ini adalah unit apartemen dan kantor Menara Jakarta.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya, hingga bulan Desember 2016, PT Prasada Japa Pamudja tidak kunjung memberikan kepastian untuk menyelesaikan kewajibannya selaku penjual untuk menyelesaikan dan menyerahkan objek jual beli tersebut hingga lewat dari batas waktu yang diperjanjikan, dimana Bapak Hendra T selaku pembeli telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilan bulanan sebanyak 18 (delapan belas) kali.

Tindakan pihak PT. Prasada Japa Pamudja selaku pengembang atau *developer* yang tidak dapat memenuhi kewajibannya yang dikarenakan beberapa hal antara lain dikarenakan masih mengurus ijin-ijin untuk membangun Menara Jakarta Kemayoran serta belum memiliki IMB untuk Menara Jakarta Kemayoran, maka ia dinyatakan wanprestasi atau tidak melaksanakan kewajiban, ingkar janji ataupun lalai baik terjadi karena debitur tidak mengkonretkan apa yang disanggupi akan dilakukan, mengkonkretkan sesuatu yang dilakukan namun tidak sebagaimana mustinya, mengkonkretkan apapun yang dilakukan namun tertinggal ataupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan untuk dilaksanakan.

Dengan gagalnya penyerahan unit apartemen dan kantor Menara Jakarta, menurut hasil wawancara dengan Bapak Benny Djaja bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli apabila timbul pembatalan pembelian rumah yang disebabkan karena kecerobohan pelaksana pembangunan maka seluruh uang yang masuk harus dipulangkan seutuhnya kepada pembeli, dan apabila pembatalan dilakukan atas keinginan pembeli maka pelaku pembangunan harus memulangkan uang yang masuk dari calon pembeli dengan memotong 10 % (sepuluh persen) dari seluruh pembayaran yang masuk.

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan Ibu Endang Pandamdari, Upaya hukum yang dapat dilakukan dalam hal pengembang atau developer wanprestasi dapat dilakukan melalui gugatan perdata, pidana maupun administratif yang diuraikan sebagai berikut:

1. Jalur Perdata

Dalam melakukan upaya hukum melalui jalur perdata dapat dilakukan Hendra T kepada PT Prasada Japa Pamudja adalah dengan mengajukan gugatan wanprestasi maupun gugatan perbuatan melawan hukum.

a) Wanprestasi

Dalam pengembang dinyatakan lalai atas prestasinya dalam tenggang waktu yang diberikan maka pengembang dapat dinyatakan wanprestasi, dimana dalam Pasal 1244 KUHPer dijelaskan bahwa seorang yang wanprestasi harus mengganti biaya, rugi serta bunga sesuai dengan perjanjian yang ditetapkan.

b) Perbuatan melawan hukum

Dalam perbuatan pengembang atau developer melanggar hukum yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain sesuai dengan Pasal 1365 KUHPer maka pengembang dalam hal ini PT Prasada Japa Pamudja wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan. Ganti kerugian ini dapat dibayarkan berupa uang, pengembalian kepada keadaan semula, maupun larangan untuk melakukan suatu perbuatan.

Akan tetapi, dalam Pasal 1367 KUHPer dijelaskan bahwa apabila pengembang dapat meyakinkan bahwa mereka tidak dapat menghindari terjadinya perbuatan tersebut, maka tanggungjawab pengembang atas perbuatan melawan hukum tersebut berakhir.

2. Jalur pidana

Dalam hal melakukan upaya hukum melalui jalur pidana, Bapak Hendra T dapat mengajukan gugatan kepada Pengembang atau developer dalam hal ini PT Prasada Japa dengan gugatan penggelapan sesuai Pasal 372 KUHP serta penipuan Pasal 378 KUHP.

Dimana tindak pidana penipuan ini motifnya adalah untuk mendapatkan keuntungan dengan melawan hukum dapat diancam dengan pidana penjara maksimal 4 (empat) tahun

Sedangkan tindak pidana penggelapan ini motifnya adalah untuk memiliki barang atau uang milik orang lain tetapi ada dalam penguasaannya maka dapat diancam pidana penjara 4 tahun.

3. Jalur administratif

Selain upaya hukum perdata dan pidana, pengembang atau *developer* dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana tercantum dalam Pasal 107 UURS

Mengenai pengenaan sanksi administratif pada pengembang atau *developer* ini, tidak menghapuskan tanggungjawab pidana yang sudah ditentukan sesuai peraturan yang berlaku.

Selain upaya hukum yang dijelaskan diatas, selaku konsumen Bapak Hendra T dapat meminta perlindungan konsumen sebagai usaha yang memastikan adanya kepastian hukum untuk melindungi konsumen. Perlindungan konsumen ini dijamin oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

Didalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 ini disebutkan bahwa dalam hal pelaku usaha memasarkan suatu barang atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- 1) Tidak melakukan pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- 2) Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Apabila pelaku usaha melakukan apa yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan maka konsumen atau Bapak Hendra T dalam hal ini berhak meminta ganti rugi kepada PT Prasada Japa Pamudja. Pelanggaran Pasal 16 ini dapat dipidana penjara paling lama 2 (dua) tahun penjara atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) serta dapat dijatuhkan hukuman tambahan sebagaimana ditentukan dalam peraturan yang ada.

Penyelesaian sengketa yang timbul dapat diselesaikan melalui 2 (dua) cara, antara lain:

1) Penyelesaian sengketa melalui pengadilan

Penanganan menggunakan pengadilan dilakukan melalui peradilan yang berada ditingkat lingkungan pengadilan umum.

2) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan

Penanganan sengketa konsumen diluar pengadilan dilakukan demi mencari kompromi mengenai wujud dan besaran ganti rugi ataupun mencari solusi tertentu yang menjamin bahwa tindakan serupa tidak akan terjadi lagi. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan oleh Badan penyelesaian sengketa konsumen

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka konklusi yang diberikan adalah:

1. Sistem *pre project selling* dalam hal penjualan apartemen menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun ialah sistem penjualan apartemen yang dilakukan sebelum pembangunan terbangun, sehingga pada saat pemasaran yang ditawarkan atau dijual baru berupa ilustrasi atau rancangan, pemasaran seperti ini seringkali dilaksanakan oleh pelaku

pembangunan untuk mempelajari ketertarikan masyarakat atas produk properti yang akan dipasarkan. Sistem penjualan yang dilakukan melalui sistem *Pre project selling* diperbolehkan untuk dilaksanakan asalkan mencukupi syarat ketentuan yang diatur dalam Pasal 42 Ayat 2 UU No. 20 Tahun 2011 dan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dimana saat pemasaran sebelum konstruksi rumah susun pelaku pembangunan atau developer sudah mempunyai sekurang-kurangnya kepastian peruntukan tanah; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; dan adanya jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Sistem penjualan yang dilakukan dalam tahap pembangunan dimungkinkan untuk ditawarkan melalui cara perjanjian pendahuluan jual beli setelah terpenuhinya syarat kepastian yang diatur dalam Pasal 43 Ayat 2 UURS.

Akan tetapi pada praktiknya, sistem penjualan melalui *pre project selling* sering dilaksanakan sebelum perizinan yang ditentukan diterbitkan dimana bukan saja melanggar undang-undang tapi juga merugikan pembeli atau konsumen akan terjadinya wanprestasi dikarenakan:

- a. Ketidakjelasan mengenai aturan pemasaran yang menimbulkan ketidakjelasan diantara orang yang memiliki kepentingan. Selain itu mengenai “perizinan pembangunan rumah susun” yang dimaksudkan dalam Pasal 42 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011, tidak ada penjabaran mendetail mengenai izin-izin apa saja yang disebutkan.
- b. Ketidakselarasan yang terdapat diantara Pasal 42 dengan Pasal 45 UU No. 1 Tahun 2011 yang seringkali mengakibatkan sela atau jarak hukum pada pelaku

pembangunan untuk melaksanakan pemasaran meski belum mengantongi semua perizinan. Pasal 42 mewajibkan pengembang untuk memenuhi sejumlah ketentuan sebelum melaksanakan kegiatan pemasaran, akan tetapi dalam Pasal 45 dapat diartikan bahwa persyaratan dalam Pasal 42 dapat dihindari selama pengembang tidak memungut uang lebih dari 80 persen dari pembeli. Peraturan ini menyebabkan pengembang untuk lebih leluasa untuk mengambil uang kepada pembeli sebelum mengantongi izin baik dengan alasan pembenar sebagai uang tanda jadi (*down payment*) atau wujud lainnya.

- c. Ketiadaan kepastian sanksi yang dijatuhkan kepada pelaku konstruksi yang melaksanakan pengingkaran Pasal 42 UU No. 20 Tahun 2011 dan Pasal 42 UU No 1 Tahun 2011. Sanksi yang ada sekedar mengatur pelanggaran aturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 dimana PPJB tersebut harus dilaksanakan didepan notaris. Sehingga menimbulkan jarak atau celah hukum, dimana untuk menghindari persyaratan Pasal 43, pelaku pembangunan tidak menyusun PPJB melainkan hanya menyusun surat pendahuluan yang pada umumnya sebagai bukti pembayaran uang muka dan tidak dilakukan didepan notaris, sehingga dapat meloloskan diri dari hukuman pidana terhadap pelanggaran Pasal 43 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011.

Kekurangan hukum ini pada akhirnya akan menimbulkan kesulitan bagi penegak hukum untuk menindak pengembang yang melakukan pelanggaran.

2. Perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen dengan sistem *pre project selling* apabila developer wanprestasi dapat dilaksanakan dengan bermacam upaya hukum, antara lain:

a) Jalur perdata

Dalam hal melakukan upaya hukum melalui jalur perdata dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan wanprestasi maupun gugatan perbuatan melawan hukum. Gugatan wanprestasi ditujukan untuk menerima ganti rugi sebesar uang yang sudah diterima oleh Pengembang serta membayar segala biaya perkara yang timbul selama proses pengadilan, sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum ditujukan menerima ganti rugi berupa hilangnya keuntungan yang diperkirakan apabila tidak terjadi pelanggaran undang-undang yang dilakukan developer Prasada Japa Pamudja berupa ganti kerugian immaterial, yaitu ganti rugi yang berhubungan dengan tekanan yang dihadapi selama proses jual beli ini yang besarnya tidak dapat diperhitungkan secara sistematis tetapi lebih pada kebijaksanaan hakim dengan syarat bersifat wajar.

b) Jalur pidana

Dalam hal melakukan upaya hukum melalui jalur pidana, Bapak Hendra T dapat mengajukan gugatan kepada Pengembang atau developer dalam hal ini PT Prasada Japa dengan gugatan penggelapan sesuai Pasal 372 KUHP dan penipuan Pasal 378 KUHP.

Dimana tindak pidana penipuan ini motifnya adalah untuk mendapatkan keuntungan dengan melawan hukum dapat diancam dengan pidana penjara maksimal 4 (empat) tahun

Sedangkan tindak pidana penggelapan ini motifnya adalah untuk memiliki barang atau uang milik orang lain tetapi ada

dalam penguasaannya maka dapat diancam pidana penjara 4 tahun.

c) Jalur administratif

Selain upaya hukum perdata dan pidana, pengembang atau *developer* dapat dihukum dengan sanksi administratif seperti yang terdapat dalam Pasal 107 UURS yang berupa:

Selain upaya hukum yang dijelaskan diatas, selaku konsumen upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk melindungi konsumen dijamin oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

Didalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 ini disebutkan bahwa dalam hal pelaku usaha mempromosikan suatu barang atau jasa melalui pesanan dilarang untuk lalai dalam menepati pesanan dan/atau perjanjian waktu penyelesaian sesuai ketentuan yang disepakati ataupun lalai melaksanakan kewajiban atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Apabila pelaku usaha melakukan apa yang bertentangan dengan apa yang dijanjikan maka pembeli berhak meminta ganti rugi kepada Pengembang atau Pelanggaran Pasal 16 ini dapat dipidana penjara paling lama 2 (dua) tahun penjara atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

B. Saran

Berdasarkan persoalan dan hasil analisis yang dijabarkan, maka saran yang diberikan Penulis kemukakan adalah untuk mengatasi permasalahan yang timbul dari sistem penjualan secara *pre project selling* yang ditawarkan oleh pengembang atau *developer*, calon pembeli diharapkan lebih berhati-hati dan teliti dalam menentukan pilihannya serta lebih mempelajari legalitas dari apartemen yang akan dibeli. Dilain sisi, pengembang atau *developer* patut diawasi suatu

lembaga yang dibentuk untuk mengawasi tindakannya, baik apa yang bisa dilakukan dan apa yang tidak bisa dilakukan dalam hal melakukan penjualan secara *pre project selling*. Pembuatan organisasi ini diperbolehkan dalam Pasal 83 huruf h UU No. 20 Tahun 2011 yang menunjukkan bahwa salah satu kekuasaan pemerintah ialah menyelenggarakan koordinasi pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun. Berkenaan dengan kekurangan peraturan pemasaran dalam UU No. 1 Tahun 2011 dan UU No. 20 Tahun 2011, DPR RI perlu segera memperbaiki kedua UU tersebut.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Eddy, Richard. *Aspek Legal Property Teori, Contoh, dan Aplikasi*. (Yogyakarta: Andi, 2010).

Hadjon, Philipus. M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. (Surabaya: Bina Ilmu, 1987)

Hutagalung, A. S. *Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman*. (Jakarta: Banyumedia Publishing, 2004)

Meliala, Djaja. S. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. (Bandung: Nuansa Aulia, 2012).

Muljadi, Kartika., & G.Widjaja. *Perikatan Pada Umumnya*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004)

ND, Mukti. Fajar., dan Achmad, Y. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009)

Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000)

Prodjodikoro, R. W. *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. (Bandung: Sumur, 1993)

Rumopa, H. R. *Keabsahan Perjanjian*. (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2019)

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*,. (Bandung: Putra A. Bardin, 1999)

Soekanto, S. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI, 1984)

Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2004)

Sumardjono, M. S. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001)

Suryodiningrat, R. (1985). *Azaz-Azaz Hukum Perikatan*. (Bandung: Tarsito, 1985)

Syahrani, R. *Seluk Beluk dan Azaz-Azaz Hukum Perdata*. (Bandung: Alumni, 1985)

Widjaya, I. R. *Merancang Suatu Kontrak*. (Bekasi: Megapoin, 2004)

B. Peraturan

Indonesia. 1945. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

_____. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

_____. Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

_____. Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

C. Putusan

Putusan Pengadilan Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/Pdt.G/2019/PT.DKI

D. Jurnal

Kurnia, D., dan Purnawan, A. “*Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*”. Jurnal Akta Vol.4 No.4, 632 Tahun 2017

Meydiandra, Falah., & Indri Fogar Susilowati. (2017). “*Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun di Apartemen Metropolis Surabaya*”. Jurnal Novum, Edisi No. 2 Vol. 3, 2. Tahun 2017

Nola, L. F. “*Permasalahan Hukum Dalam Praktik Pre-Project Selling Apartemen*”. Majalah Info Singkat Hukum Vol.IX No.18, 2. Tahun 2017

Wijayanta, Tata. “*Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Pengadilan Niaga*”. Jurnal Dinamika Hukum Vol.14 No.2. Tahun 2014

E. Internet

Wibowo Tunardy. “*Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*”, <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>. diakses 21 Juni 2019 pada pukul 15.12.