

**KAJIAN MASALAH PRE-PROJECT SELLING APARTEMEN THE ASPEN  
PEAK RESIDENCE  
(PUTUSAN NO. 390/PDT.G/2017/PN.JKT.SEL)**

**Sarah Anissa Rahmayanti**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Trisakti)  
(Email: [sarahrahmayanti17@gmail.com](mailto:sarahrahmayanti17@gmail.com))

**Anda Setiawati**

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Trisakti)  
(Email: [anda.s@trisakti.ac.id](mailto:anda.s@trisakti.ac.id))

**ABSTRAK**

Praktek *pre-project selling* banyak digunakan oleh para pelaku pembangunan dengan cara diikat dengan PPJB. Namun muncul persoalan terutama pelanggaran PPJB yang bermuara pada gugatan di pengadilan. Dalam penelitian ini penulis mempersoalkan apakah *pre-project selling* yang diikat dengan PPJB sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan apakah pertimbangan hakim dalam putusan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yang menyatakan *developer* wanprestasi sudah tepat. Untuk menjawab permasalahan tersebut dilakukan penelitian dengan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yang berbasis pada data sekunder dan sifat penelitiannya deskriptif analitis dengan pengambilan kesimpulannya secara induktif. Dari analisis yang sudah dilakukan diperoleh hasil penelitian di mana ada ketidaksesuaian antara *pre-project selling* Apartemen The Aspen Peak Residence dengan persyaratan Pasal 42 dan 43 UURS terutama syarat kepastian hak atas tanah dan hal-hal yang diperjanjikan. Lalu putusan hakim yang menyatakan *developer* wanprestasi, putusan sudah tepat karena *developer* terbukti melakukan wanprestasi atau melanggar kewajiban untuk menyerahkan 2 (dua) unit Apartemen The Aspen Peak Residence.

Kata Kunci: *pre-project selling*, PPJB, wanprestasi.

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang**

Masalah perumahan dan permukiman sudah menjadi masalah yang krusial di kota-kota besar termasuk Jakarta. Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah memilih pembangunan rumah dengan arah vertikal sebagai alternatif pemecahan masalah dan dapat mengurangi penggunaan tanah, mengoptimalkan tanah di daerah berpenduduk padat dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota

khususnya di daerah-daerah kumuh.<sup>1</sup> Melalui pembangunan rumah dengan arah vertikal diharapkan dapat meminimalisir penggunaan tanah dan dapat menampung banyak orang atau keluarga serta mampu meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang.<sup>2</sup>

Untuk mendukung program pemerintah tersebut diundangkan UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang sudah dicabut dengan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS). Ditinjau dari jenisnya, rumah susun (rusun) dapat dibedakan atas beberapa jenis, yaitu:

1. Rumah susun umum yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah susun khusus yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara yaitu rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri
4. Rumah susun komersial yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dari jenis-jenis rumah susun, yang dibangun adalah rusun umum dan rusun komersial. Namun di kalangan pengembang/*developer*, rusun komersial masih menjadi pilihan utama karena dianggap lebih menguntungkan. Biasanya istilah yang sering digunakan untuk menyebut rusun komersial adalah apartemen atau kondominium.

Untuk memperoleh kepastian pasar, banyak pengembang/*developer* yang menggunakan model pemasaran dengan sistem *pre-project selling* yaitu sistem pemasaran rumah atau rumah susun/apartemen yang dilakukan sebelum bangunannya selesai dibangun. Dengan kata lain bahwa *pre project selling* merupakan penjualan atau pemasaran unit apartemen sebelum dilaksanakannya pembangunan.<sup>3</sup> Umumnya untuk membuktikan adanya hubungan hukum antara *developer* dan calon pembeli dibuatkan perjanjian akan melakukan jual beli. Oleh undang-undang dipersyaratkan kesepakatan akan jual beli dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris. Hanya saja pemasaran dengan sistem *pre-project selling* memiliki kelemahan di mana ada celah bagi *developer* yang beritikad tidak baik untuk melakukan wanprestasi atau ingkar janji yang sudah pasti merugikan calon pembeli.<sup>4</sup>

Salah satu pengembang yang menggunakan sistem *pre-project selling* adalah PT. Harmas Jalesveva yang membangun dan memasarkan Apartemen The Aspen Peak Residence. Pada saat itu, pedoman yang digunakan adalah SK Menpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Pada PPJB yang dibuat antara lain disepakati serah terima unit apartemen akan dilakukan pada bulan Juni 2016. Namun dalam pelaksanaannya kewajiban tersebut tidak dipenuhi oleh pihak *developer*, sedangkan calon pembeli melunasi harga pembelian 2 (dua) unit

---

<sup>1</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, edisi Revisi, (Depok Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 2

<sup>2</sup> 4 kategori Rumah Susun di Jakarta berdasarkan Peruntukannya (On-line) tersedia di <https://metro.sindonews.com/read/532194/171/4-kategori-rumah-susun-di-jakarta-berdasarkan-peruntukannya-pilih-mana-1630825748> (16 September 2021)

<sup>3</sup> Indah Permata Sari, *Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun Yang Menggunakan Sistem Pre Project Selling*, dalam jurnal *Jurist-Diction*, Vol.2 No. 2, (Mei 2019), hal. 934

<sup>4</sup> Wanprestasi adalah: pengertian, faktor, dan usur di dalamnya (On-line) tersedia di <https://accurate.id/akuntansi/wanprestasi-adalah/> (16 September 2021)

apartemen. Atas permasalahan tersebut calon pembeli kemudian mengajukan gugatan wanprestasi ke PN Jakarta Selatan dan sudah diputus dengan Putusan No. 390/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Sel. Dalam amar putusannya, majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan bahwa perbuatan pihak *developer* sebagai perbuatan wanprestasi dan menjatuhkan sanksi kepada pihak *developer* untuk membayar ganti rugi.

### **Permasalahan**

- a. Apakah *pre-project selling* Apartemen The Aspen Peak Residence yang diikat dengan PPJB sudah sesuai dengan persyaratan UURS?
- b. Apakah pertimbangan hakim dalam Putusan No. 390/Pdt.G/ 2017/PN.Jkt.Sel yang menyatakan *developer* wanprestasi sudah tepat?

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan dengan cara menggunakan tipe penelitian hukum normatif, yang datanya bersumber pada data sekunder. Sebagai penelitian yang berbasis pada data sekunder, penelitian ini menitikberatkan pada asas-asas hukum rumah susun dan asas-asas hukum perjanjian. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analitis dan pengambilan kesimpulannya dilakukan dengan metode induktif.

Mengenai sumber dari data sekunder, penulis menggunakan 3 (tiga) bahan hukum antara lain:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>5</sup> antara lain KUHPdata, UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS), PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, SK Menpera No. 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Putusan No. 390/Pdt.G/2017/Pn. Jkt. Sel;
2. Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang khususnya memberikan penjelasan atas bahan hukum primer<sup>6</sup> yang mencakup buku-buku dan artikel jurnal yang memuat kajian dan bahasan tentang rusun, hukum perjanjian dan PPJB; dan
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder<sup>7</sup> yang didapatkan dengan cara mengakses data melalui internet.

### **KERANGKA KONSEPTUAL**

Berdasarkan ketentuan Pasal 118 UURS semua peraturan pelaksana dari UU No. 16/1985 selama tidak bertentangan atau diganti berdasarkan ketentuan UURS. Salah satu peraturan pelaksana dari UU No. 16/1985 jo PP No. 4/1988 adalah SK Menpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang sejak 18 Juli 2019 sudah dicabut oleh Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Namun sasca diundangkannya UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), PPJB sarusun menggunakan pedoman yang ada dalam PP No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Ilmu Hukum* (Depok: UI-Press, 2010), hal.52.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

Dalam Pasal 42 ayat (2) UURS diatur bahwa “*developer dapat melakukan pemasaran melalui sistem pre project selling dengan syarat memiliki paling sedikit kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rusun perizinan pembangunan rusun dan jaminan atas pembangunan rusun dari lembaga penjamin*”. Selain itu Pasal 43 ayat (1) UURS juga mensyaratkan “*Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris*”. Berdasarkan pasal 43 ayat (2) UURS “*setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB (sekarang disebut dengan istilah PBG), ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) serta hal-hal yang diperjanjikan*”. Sebagai sebuah kesepakatan atau perjanjian, PPJB rusun tunduk pada ketentuan umum Buku III KUHPdata. Terkait dengan kesepakatan yang dibuat, maka para pihak harus tunduk pada hal-hal yang disepakati dalam PPJB. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata disebutkan: “*semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*”

Pelanggaran atas kewajiban kontraktual oleh para pihak sebagaimana tertuang dalam PPJB mengakibatkan pihak yang melanggar dapat dinyatakan wanprestasi. Dalam Pasal 1238 KUHPdata dikatakan: “*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*”. Ditinjau dari macamnya, wanprestasi atau ingkar janji dibedakan atas 4 (empat) macam, yaitu<sup>8</sup>:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>9</sup>

Apabila setelah ditegur salah satu pihak tetap tidak memenuhi kewajibannya, ia dianggap lalai dan dapat dikenai sanksi berupa:

a. Ganti Rugi

Berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata, debitur wajib membayar ganti rugi manakala ia lalai dan tidak memenuhi kewajiban kontraktualnya. Artinya wanprestasi hanya dapat dituntut jika suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diperingatkan bahwa ia telah melalaikan kewajibannya namun ia tetap melalaikannya.<sup>10</sup> Sanksi ganti rugi yang dikenakan yaitu biaya, rugi dan bunga. Khusus untuk pengenaan bunga, Pasal 1250 KUHPdata mengatur tentang bunga kelalaian atau bunga moratoir yang syarat-syaratnya adalah prestasinya terlambat, prestasinya menyerahkan sejumlah uang, besarnya 6% (enam persen) per tahun dan berlaku sejak diajukannya gugatan.

b. Pembatalan Perjanjian

Pasal 1266 KUHPdata yang mengatur pembatalan perjanjian dimaksudkan untuk mengembalikan kedua belah pihak ke keadaan mereka sebelum perjanjian dibuat. Jika salah satu pihak telah menerima baik uang maupun harta benda dari pihak lain,

---

<sup>8</sup> Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi (On-line) tersedia di: <http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> (16 September 2021)

<sup>9</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 45

<sup>10</sup> Frans Wempie Supit Pangemanan, *Implementasi Pasal 1238 KUHPdata Terhadap Penentuan Debitor Yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit*, *Jurnal Lex Et Societatis* Vol. VII, No. 4 (April 2019), hal. 121.

maka ia harus mengembalikan atau dengan kata lain bahwa perjanjian itu ditiadakan<sup>11</sup>.

c. Peralihan Resiko

Merujuk pada Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara, resiko adalah kewajiban untuk menanggung kerugian apabila terjadi suatu peristiwa selain kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian. Dalam hal terjadi wanprestasi kreditur dapat mengalihkan resiko kepada pihak debitur yang ingkar janji.

d. Membayar Biaya Perkara

Sanksi membayar biaya perkara dikenakan pada seorang debitur yang diputus bersalah oleh majelis hakim.<sup>12</sup>

Selain sanksi ganti rugi, pengadilan juga dapat menjatuhkan sanksi berupa pembayaran uang paksa (*dwangsom*). Pengertian *dwangsom* adalah hukuman yang dijatuhkan oleh hakim kepada salah satu pihak berupa pembayaran sejumlah uang, jika hukuman pokoknya tidak dilaksanakan. Namun, ada pengecualian dari ketentuan Pasal 606 huruf a RV Indonesia dalam hal menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*), "*di mana uang paksa (dwangsom) tidak dapat dikenakan untuk putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang*". Seperti dalam kasus ini yang dimana salah satu yurisprudensi tentang pengenaan uang paksa (*dwangsom*) adalah yurisprudensi Mahkamah Agung dalam perkara Thia Khun Tjhai melawan Tj Thiam Song alias Hartono Chandrawidjaja bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan yang berupa pembayaran uang.<sup>13</sup>

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### **Ketidaksesuaian *Pre-Project Selling* Apartemen The Aspen Peak Residence Dengan Persyaratan UURS**

Berdasarkan hasil analisis diperoleh data bahwa secara umum substansi PPJB No. 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 tertanggal 3 Juni 2015 dan No. 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 tertanggal 3 Juni 2015 sudah sesuai dengan pedoman yang dalam SK Menpera No. 11/KPTS/1994. Mengutip ketentuan yang ada pada SK Menpera No. 11/KPTS/1994, PPJB apartemen The Aspen Peak Residence dilakukan dengan jual beli secara pesan terlebih dahulu yang diikat dengan PPJB merupakan perjanjian jual beli pendahuluan (perjanjian akan jual beli). Dibuatnya PPJB sebagaimana dimuat dalam pedoman PPJB untuk mengamankan kepentingan calon pembeli dan *developer* rusun dari kemungkinan adanya cidera janji atau wanprestasi. Agar mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat PPJB Apartemen The Aspen Peak Residence, dibuat dengan akta notariil. Meskipun demikian tidak menutup kemungkinan terjadinya ingkar janji/wanprestasi dari para pihak mengingat PPJB merupakan perjanjian atau kesepakatan yang bisa saja dilanggar oleh salah satu pihak baik *developer* atau calon pembeli.

Namun tidak dengan persyaratannya, karena penulis menemukan ada ketidaksesuaian antara *pre-project selling* Apartemen The Aspen Peak Residence dengan persyaratan yang ditetapkan oleh UURS. Persyaratan yang tidak terpenuhi

---

<sup>11</sup> R.Subekti, *Op.Cit.*, hal. 49.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 53.

<sup>13</sup> Harifin A. Tumpa, *Memahami Eksistensi Uang Paksa (Dwangsom) dan Implementasinya di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004), hal. 31.

adalah persyaratan Pasal Pasal 42 ayat (2) dan 43 ayat (2) UURS terutama syarat kepastian hak atas tanahnya. Meskipun pembangunan Apartemen The Aspen Peak Residence sudah sampai pada tahap penyelesaian fasilitas *mechanical electric, plumbing, roof tank*, panel listrik dan *utilitas* umum, serta keterbangunannya yang sudah melebihi dari 20% (dua puluh persen), tetap saja pemasaran yang dilakukan menyalahi ketentuan UURS.

Seperti diketahui bahwa Pasal 42 ayat (2) UURS menetapkan “*pemasaran melalui sistem pre project selling dapat dilakukan dengan syarat memiliki paling sedikit kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rusun perizinan pembangunan rusun dan jaminan atas pembangunan rusun dari lembaga penjamin*”. Demikian pula dengan Pasal 43 ayat (2) UURS yang mensyaratkan *pre project selling* “*dilakukan setelah dipenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB (sekarang disebut dengan istilah PBG), ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) serta hal-hal yang diperjanjikan*”. Semua persyaratan yang diatur dalam Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (2) UURS bersifat kumulatif, dalam arti harus dipenuhi seluruhnya.

Karena ketidaksesuaian *pre-project selling* ini terjadi sebelum berlakunya UUCK dan PP No. 12/2021, maka dengan tidak dipenuhinya syarat kepastian hak atas tanah yang dapat dilihat dari penjelasan calon pembeli yang tidak mendapatkan pemberitahuan atau penjelasan dari *developer* mengenai status tanah Apartemen The Aspen Peak Residence berakibat pada pengenaan sanksi sebagaimana tertuang dalam Pasal 110 UURS. Menurut ketentuan Pasal 110 UURS, “*developer yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) UURS dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp. 4 milyar*”.

Ketidaksesuaian PPJB Apartemen The Aspen Peak Residence juga dapat dilihat pada klausula penyelesaian sengketa di mana menurut SK Menpera No. 11/KPTS/1994 penyelesaian sengketa PPJB diselesaikan melalui arbitrase. Namun dalam PPJB dimuat aturan bahwa penyelesaian sengketanya melalui pengadilan negeri.

### **Ketepatan Pertimbangan Hakim Yang Menyatakan *Developer* Wanprestasi**

Munculnya gugatan wanprestasi oleh calon pembeli Apartemen The Aspen Peak Residence dilatarbelakangi oleh adanya pelanggaran PPJB. Dalam gugatannya calon pembeli agar pengadilan menyatakan perbuatan *developer* sebagai perbuatan wanprestasi dan menjatuhkan sanksi ganti rugi dalam bentuk denda keterlambatan sebesar Rp 54.451.920,- (lima puluh empat juta empat ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) dengan perhitungan yaitu denda keterlambatan sebesar 3% dari harga jual beli yaitu Rp 907.532.000. X 3% = Rp 27.225.960. X 2 = Rp 54.451.920,- (lima puluh empat juta empat ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh rupiah). Dalam amar putusannya majelis hakim PN Jakarta Selatan antara lain menyatakan:

1. PPJB No. 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 tertanggal 3 Juni 2015 untuk unit apartemen 1 dan No. 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 tertanggal 3 Juni 2015 adalah perjanjian yang sah dan mengikat.
2. Menyatakan *developer* telah melakukan cidera janji (wanprestasi) karena *Developer* tidak memenuhi kewajibannya yang tertera dalam ketentuan Surat PPJB Satuan

- Rumah Susun antara Pembeli dengan *Developer* di mana *Developer* tidak menyerahkan 2 (dua) unit apartemen sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan;
3. Menghukum *developer* untuk menyerahkan kedua unit Apartemen kepada Pembeli, dan membayar denda keterlambatan sebesar 3 % dari harga jual beli yaitu Rp 907.532.000.  $X 3 \% = Rp 27.225.960. X 2 = Rp 54.451.920,-$  (lima puluh empat juta empat ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh rupiah);
  4. Menolak permohonan pembeli agar *developer* dihukum untuk membayar bunga Moratoir sebesar 6% (enam persen) per tahun per unit Apartemen sebesar Rp 54.451.920 (lima puluh empat juta empat ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) per tahun per unit Apartemen sampai gugatan ini dimasukkan sebesar Rp 217. 807.680. (dua ratus tujuh belas juta delapan ratus tujuh ribu enam ratus delapan puluh rupiah), karena bunga moratoir tidak diperjanjikan dalam Pengikatan Perjanjian jual beli;
  5. Menghukum *developer* untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp. 1.366.000,- (Satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Menanggapi putusan hakim yang menyatakan PPJB antara *developer* dan calon pembeli sebagai perjanjian yang sah dan mengikat, penulis berpendapat bahwa putusan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang. Jika dikaji dari syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, baik PPJB No. 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 maupun PPJB No. 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 sudah memenuhi syarat karena sudah memenuhi kata sepakat yang dibuktikan adanya tanda tangan dari para pihak, para pihak dalam PPJB memenuhi syarat kecakapan, objek PPJB dapat ditentukan berupa 2 unit apartemen berikut harganya, dan PPJB yang dibuat tidak melanggar kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum. Artinya dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut berlaku mengikat dan tidak bisa disimpangi oleh para pihak. Kekuatan mengikat dari PPJB didasarkan pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

Kemudian mengenai pertimbangan majelis hakim yang menyatakan *developer* wanprestasi, penulis juga berpendapat bahwa putusan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang mengingat *developer* tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Lampiran II PPJB di mana *developer* harus menyerahkan unit apartemen pada bulan Juni 2016. Hanya saja penulis tidak sependapat dengan langka yang ditempuh calon pembeli yang memberikan somasi. Merujuk pada Pasal 1238 KUHPerdara terutama dalam frasa "*lewatnya waktu*", secara otomatis *developer* dapat dinyatakan wanprestasi tanpa perlu didahului dengan pemberian somasi. Ditambah lagi dalam PPJB tegas dinyatakan bahwa penyerahan yuridis (pemindahan hak) yang dibuktikan dengan AJB harus sudah dilakukan setelah calon pembeli melakukan kewajibannya melunasi harga pembelian.

Untuk denda keterlambatan, penulis juga sependapat dengan majelis hakim karena denda keterlambatan merupakan sanksi atau hukuman yang dijatuhkan pengadilan yang dikenakan pada *developer* apabila *developer* tidak melaksanakan perintah pengadilan untuk menyerahkan unit apartemen yang dimaksud. Pengenaan denda tersebut sesuai ketentuan Pasal 606 huruf a RV Indonesia dan yurisprudensi Mahkamah Agung dalam perkara Thia Khun Tjhai melawan Tj Thiam Song alias Hartono Chandrawidjaja bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan yang berupa pembayaran uang. Demikian pula halnya dengan pengenaan

bunga moratoir. Pertimbangan majelis hakim yang menolak tuntutan bunga moratori sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1250 KUHPerdara tentang persyaratan bunga moratoir. Pengenaan bunga moratori hanya untuk prestasi yang terlambat dan berupa penyerahan uang. Sedangkan dalam kasus ini prestasi *developer* adalah menyerahkan 2 (dua) unit apartemen. Jadi putusan hakim yang menolak permohonan bunga moratori sudah tepat dan sesuai dengan Pasal 1250 KUHPerdara.

Terakhir mengenai sanksi membayar biaya perkara. Hakim berwenang untuk mengenakan sanksi membayar biaya perkara kepada *developer* yang terbukti ingkar janji atau wanprestasi dan hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR di mana Hakim dapat membebaskan biaya perkara kepada pihak yang kalah.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Dari analisis yang dilakukan, penulis sampai pada kesimpulan sebagai berikut:

- a. Ada ketidaksesuaian dalam *pre-project selling* The Aspen Peak Residence karena tidak memenuhi persyaratan yang terdapat dalam Pasal 42 dan 43 UURS khususnya syarat kepastian hak atas tanah. Selain itu, ada ketidaksesuaian antara klausula penyelesaian sengketa dengan pedoman PPJB Sarusun yang terdapat dalam SK Menpera No. 11/KPTS/1994 yang harus diselesaikan melalui arbitrase. Dalam PPJB Apartemen The Apen Peak Residence, para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketanya melalui pengadilan negeri.
- b. Ketepatan putusan No. 390/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Sel terutama dalam amar putusannya yang menyatakan *developer* wanprestasi dan pengenaan denda keterlambatan, dan biaya perkara. Penulis juga melihat putusan hakim yang menolak tuntutan bunga moratori karena pengenaan bunga tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1250 KUHPerdara.

### **Saran**

Sebagai bahan masukan, penulis memberikan beberapa saran dan pendapat, yaitu:

- a. Untuk menghindari gugatan dari calon konsumen dan sanksi perdata sebaiknya *developer* melaksanakan isi PPJB dengan itikad baik.
- b. Agar penyelesaian perselisihannya tidak memakan waktu yang lama dan biayanya lebih murah, sebaiknya dalam PPJB dimuat klausula penyelesaian perselisihan melalui cara musyawarah mufakat. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dapat digunakan sebagai upaya terakhir jika cara musyawarah mufakat gagal ditempuh.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku Referensi**

- Arie Sukanti Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Edisi Revisi, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- Harifin A. Tumpa, *Memahami Eksistensi Uang Paksa (Dwangsom) dan Implementasinya di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004.
- R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2005.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Ilmu Hukum*, Depok: UI-Press, 2010.



## **Jurnal Hukum**

Indah Permata Sari, Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun Yang Menggunakan Sistem *Pre Project Selling*, Jurnal *Jurist-Diction*, Vol.2 No. 2, Mei 2019.

Frans Wempie Supit Pangemanan, Implementasi Pasal 1238 KUHPerdara Terhadap Penentuan Debitor Yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit, Jurnal *Lex Et Societatis* Vol. VII, No. 4, April 2019.

## **Peraturan Perundang-undangan dan Putusan Pengadilan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara)

Undang-Undang No. 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/BPK4N/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Putusan PN Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Sel

## **Online**

4 kategori Rumah Susun di Jakarta berdasarkan Peruntukannya (On-line) tersedia di <https://metro.sindonews.com/read/532194/171/4-kategori-rumah-susun-di-jakarta-berdasarkan-peruntukannya-pilih-mana-1630825748> (16 September 2021).

Wanprestasi adalah: pengertian,faktor, dan usur di dalamnya (On-line) tersedia di <https://accurate.id/akuntansi/wanprestasi-adalah/> (16 September 2021)

Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi (On-line) tersedia di: <http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> (16 September 2021).

