



Perlindungan Hukum *Developer* Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem *Pre Project Selling* Di Indonesia

Oleh:

Meliana*, Joni Emirzon**, Firman Muntaqo***

Abstrak : Penelitian ini dilatarbelakangi oleh jual beli rumah susun dengan sistem pre project selling. Permasalahan penelitian : Bagaimana pengaturan pre project selling? Bagaimana tanggung jawab developer terhadap konsumen rumah susun dengan sistem pre project selling berdasarkan analisis dua putusan? Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap developer dan konsumen rumah susun yang tertuang dalam pre project selling berdasarkan analisis dua putusan? Bagaimana pengaturan *pre project selling* kedepan? Penelitian menggunakan metode penelitian normatif. Hasil penelitian: Pengaturan pre project selling diatur dalam KUH Perdata dan Peraturan terkait lainnya, Analisis putusan pertama, perlindungan hukum dan tanggung jawab hukum berjalan dengan baik karena hakim mengabulkan sebagian dari gugatan, Putusan kedua, perlindungan tanggung jawab hukum developer berjalan dengan baik namun tidak bagi konsumen, Konsep pre project selling kedepan dapat mencontoh Negara Singapura. Kesimpulan adalah perlindungan dan tanggung jawab hukum para pihak berjalan dengan baik dan seharusnya peraturan perundang-undang yang dibuat dapat lebih jelas, lengkap dan tegas.

Kata Kunci : **Developer; Konsumen; Rumah Susun; Perlindungan Hukum;**

Abstract: The background of this research is the sale and purchase of apartments using pre-project selling. This research answers problems concerning the arrangement of pre-project selling, the responsibility of the apartment developers to the consumers under the pre-project selling system based on the two-verdict analysis, the form of legal protection for both developer and consumer as mentioned by the pre-project selling system based on the two-verdict analysis, and the future arrangement for pre-project selling. Using normative method, this study finds that, first, the arrangement for pre-project selling is regulated in the Civil Law and related statutes. Second, the analysis of the first verdict concludes that the legal protection and legal responsibility have run well since the judges had granted some of the requests; and the analysis of the second verdict finds that the protection for the developer's legal responsibility has run well, but not for the consumers. Third, the concept of the pre-project selling system should adopt the one applied in Singapore. Finally, this research comes to conclusions that the legal protection and legal responsibility for both parties have run well and that legislation in this matter should be clearer, more complete, and more decisive.

Keywords: *developer; consumer; apartment; legal protection; pre-project selling.*

Riwayat Artikel:

Diterima : 26 November 2020

Revisi : 22 Desember 2020

Disetujui : 25 Januari 2021

*Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Email: Meliana@gmail.com

**Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Email:
emirzon@yahoo.com

***Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Email:
fmuntaqo@yahoo.com

LATAR BELAKANG

Bisnis dalam bidang properti memiliki potensi yang besar sehingga mendorong munculnya banyak *developer*. Karena keterbatasan lahan, pembangunan rumah susun seperti apartemen menjadi model hunian yang banyak dibangun oleh *developer*. Apartemen menjadi salah satu model hunian yang diminati oleh konsumen karena biasanya dibangun pada lokasi yang strategis dan harganya lebih terjangkau dibanding rumah pada umumnya¹. Banyaknya *developer* yang tertarik untuk membangun apartemen membuat tingkat persaingan antar *developer* menjadi sangat tinggi². Untuk menghindari kerugian jika unit yang dibangun kurang diminati, maka banyak *developer* yang menjalankan cara pemasaran dengan metode *pre project selling*.

Pre project selling adalah suatu sistem penjualan yang dilakukan oleh para *developer* berupa konsep atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun. *Pre project selling* juga merupakan salah satu tes pasar apakah properti tersebut dapat diterima oleh masyarakat atau tidak³. Namun para calon konsumen harus berhati-hati dan teliti sebelum memutuskan untuk membeli hunian apartemen dengan sistem *pre project selling*, karena sudah terdapat banyak kasus yang terjadi terkait dengan sistem penjualan ini. Contohnya seperti kasus Apartemen Lenteng

¹ Lintang Yudhantaka, 2017, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem *Pre Project Selling*", *Yuridika*, Vol 32, Nomor 1, Hal 84-85, Januari, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

² Purbandari, 2012, "*Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*", *Majalah Ilmiah Widya*, Tahun 29, Nomor 320, Hal 12, Mei, Jakarta: Kopertis Wilayah 3 Jakarta.

³ Triyanto, 2018, "*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling*", *Res Judicata*, Volume 1, Nomor 1, Juni 2018, Hal 59, Juni, Pontianak: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah..

Agung City (LA City) di Jakarta Selatan dan kasus Apartemen K2 Park di Tangerang.

Kasus Apartemen LA City terjadi antara Kurniawansyah M., S.T., M.M., sebagai konsumen dengan PT Spekta Property Indonesia sebagai *developer* yang termuat dalam putusan nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Oktober 2017 dan nomor 91/PDT/2018/PT.DKI tanggal 23 April 2018. Kasus ini terjadi karena *developer* belum melakukan serah terima unit apartemen yang telah dijanjikan, padahal konsumen hampir melunasi pembayaran unit apartemen. Dalam gugatan tersebut konsumen mengajukan ganti rugi atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* serta menuntut penggantian kerugian materil dan imateril yang diderita oleh konsumen dengan nilai total sebesar Rp.679.384.666,-⁴.

Developer memberikan tanggapan atas gugatan tersebut, dimana *developer* menjelaskan penyebab dari keterlambatan pembangunan disebabkan karena kondisi *force majeure/overmacht* (keadaan memaksa). Selain itu menurut *developer* gugatan konsumen tidak bisa diterima karena gugatan tidak jelas dan kabur akibat dari penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi⁵.

Dari gugatan yang diajukan konsumen, majelis hakim menolak eksepsi *developer* seluruhnya dan mengabulkan sebagian gugatan konsumen, dimana *developer* harus membayar uang ganti rugi sebesar Rp.578.604.207,-⁶. *Developer* yang tidak puas dengan putusan sidang tersebut mengajukan banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan nomor 91/PDT/2018/PT.DKI tanggal 23 April 2018. Hasil putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta⁷ menguatkan hasil dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Untuk kasus Apartemen K2 Park terjadi antara Ketrine Anasthasya sebagai konsumen dengan PT Prioritas Gading Indonesia sebagai *developer* termuat dalam putusan Nomor 66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 28 Juni 2018.

⁴ Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, No. 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, 31 Oktober 2017, Hal.5-6.

⁵ Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, *Op.Cit.*, Hal. 7-11.

⁶ *Ibid*, Hal. 32-33.

⁷ PT. Spekta Properti Indonesia vs. Kurniawansyah M., S.T., M.M.,No. 91/PDT/2018/PT.DKI, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, 23 April 2018, Hal. 19.

Dalam kasus ini konsumen melakukan pembelian unit apartemen dan telah melakukan pembayaran lunas atas unit pesanannya tersebut. Namun sejak ditandatangani PPJB hingga diajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ini, *developer* sama sekali belum melakukan pembangunan apartemen, sehingga *developer* dianggap telah melanggar Pasal 43 ayat 2 huruf d Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengenai syarat pembuatan PPJB yang salah satunya terkait dengan adanya keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)⁸.

Berdasarkan alasan diatas, konsumen memohon agar dapat diberikan putusan-putusan seperti mengabulkan permohonan PKPU yang diajukan, menyatakan *developer* dalam keadaan PKPU sementara, menunjuk hakim pengawas untuk mengawasi proses PKPU *developer*, menunjuk dan mengangkat Sutanto, S.H., M.H., sebagai kurator dan pengurus, dan sebagainya⁹.

Dalam pokok perkara *developer* menyangkal dalil-dalil merugikan yang dikemukakan oleh konsumen. Dalam pertimbangannya Majelis hakim memutuskan untuk menolak permohonan konsumen karena konsumen tidak dapat membuktikan debitor memiliki lebih dari satu kreditor sebagaimana syarat dari pengajuan permohonan PKPU¹⁰.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut peneliti tertarik untuk meneliti tentang perlindungan hukum *developer* dan konsumen rumah susun dalam perjanjian dengan sistem *pre project selling* di Indonesia berdasarkan analisis dua putusan diatas. Melalui penelitian ini diharapkan dapat diketahui tentang pengaturan *pre project selling* di Indonesia; tanggung jawab *developer* terhadap konsumen serta perlindungan hukum terhadap *developer* dan konsumen rumah susun yang tertuang dalam perjanjian dengan sistem *pre project selling* di Indonesia berdasarkan analisis dua putusan diatas; serta pengaturan *pre project selling* di masa mendatang.

⁸Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia, No. 66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, 28 Juni 2018, Hal. 2-3.

⁹ Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia, *Op. Cit.*, Hal. 5-7.

¹⁰ *Ibid.*, Hal. 18-19.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus. Bahan-bahan penelitian yang digunakan mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan teknik pengumpulan bahan-bahan penelitian menggunakan metode penelitian kepustakaan. Tehnik pengolahan bahan-bahan penelitian menggunakan tataran tehnik dan tataran teologis. Teknik analisis bahan-bahan penelitian menggunakan penafsiran gramatikal, sistematis, futuristik dan otentik. Untuk teknik penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif.

ANALISIS DAN DISKUSI

Pengaturan *Pre Project Selling* di Indonesia

Hingga saat ini pengaturan *pre project selling* di Indonesia diatur dalam 5 (lima) aturan, seperti pada Pasal 1320, 1338 dan 1381 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)¹¹, Pasal 42 dan 45 dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman¹², Pasal 42,43 dan 44 dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun¹³, Pasal 4 sampai dengan 9 serta pasal 16 dan 18 dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Kosnumen¹⁴ serta Pasal 3 sampai dengan 13 dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah¹⁵.

¹¹ Pasal 1320 memuat tentang syarat sah perjanjian; Pasal 1338 memuat tentang perjanjian yang mengikat kedua belah pihak; Pasal 1381 memuat tentang alasan dihapusnya perikatan; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹² Pasal 42 dan Pasal 45 secara keseluruhan memuat tentang persyaratan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB); Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

¹³ Pasal 42, 43 dan 44 memuat tentang Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun; Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹⁴ Pasal 4-7 memuat tentang hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha, Pasal 8-9 dan 16 memuat tentang perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha, Pasal 18 memuat tentang klausula baku; Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

¹⁵ Pasal 3-9 memuat tentang pemasaran, Pasal 10-13 memuat tentang PPJB; Indonesia, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Konsumen Rumah Susun Dengan Sistem *Pre Project Selling*

Menurut Ridwan Halim, tanggung jawab hukum adalah suatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan yang merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Tanggung jawab hukum secara umum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu yang tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada¹⁶. Tanggung jawab *developer* terhadap konsumen dalam penelitian ini akan dilihat dalam dua putusan berikut:

Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No. 91/PDT/2018/PT.DKI

Dalam perkara ini, *developer* diharuskan bertanggung jawab kepada konsumen karena *developer* telah gagal memenuhi kewajibannya untuk melakukan serah terima unit apartemen kepada konsumen sesuai dengan ketentuan dalam PPJB. *Developer* mengasumsikan adanya perubahan izin lantai yang semula 24 lantai menjadi 17 lantai, perubahan Peraturan Ketahanan Gempa dari SNI 2002 menjadi SNI 2012 serta terlibatnya *developer* dalam gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Nomor 218/G/2013/PTUN-JKT sebagai suatu keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*)¹⁷.

Namun kondisi yang disebutkan *developer* kurang tepat jika dikategorikan sebagai *force majeure/overmacht*¹⁸ karena makna “keadaan memaksa” dan “suatu kejadian tak disengaja” yang dimaksud dalam pasal 1245 KUH Perdata adalah suatu keadaan yang tidak pernah diduga dan diantisipasi akan dapat terjadi dimasa mendatang. Sedangkan dalam bukti T-6 berupa *fotocopy* Surat Keputusan Kepala

¹⁶ Dwi Novita Sari, 2019, “Karakteristik Perjanjian Kerjasama Operasi/*Joint Operation*”, *Lex Lata*, Vol 1, Nomor 3, Hal 206, November, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

¹⁷ Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, *Op. Cit.*, Hal.10-12.

¹⁸ Lihat Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata. Pasal 1244 berbunyi sebagai berikut: “Jika ada alasan untuk itu, siberutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”. Pasal 1245 berbunyi sebagai berikut: “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2017, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Cetakan Keempat Puluh Tiga*, Jakarta: Balai Pustaka., Hal. 355.

Badan Standarisasi Nasional Nomor: 220/KEP/BSN/12/2012 tentang Penetapan Revisi 12 Standar Nasional Indonesia tanggal 28 Desember 2012 yang diteliti oleh Majelis Hakim, diketahui bahwa ternyata pada awalnya bangunan apartemen tersebut akan dibangun untuk 17 lantai sehingga struktur kekuatan gempa yang dibangun oleh *developer* adalah untuk 17 lantai. Akibatnya jika *developer* merubah *design* struktur yang semula untuk 17 lantai menjadi 24 lantai, maka hal itu tentu tidak disetujui oleh Kepala Badan Standarisasi Nasional¹⁹.

Selain itu berdasarkan keterangan para saksi, pembangunan apartemen telah mencapai progress pembangunan sebesar 90% dari lantai 1-17 sesuai rencana awal²⁰. Hanya belum ada lift sehingga belum bisa dilakukan serah terima kepada konsumen. Namun dikarenakan *developer* ingin merampungkan bangunan apartemen menjadi 24 lantai, maka *developer* lebih memilih untuk mengurus terlebih dahulu izin-izin yang terhambat serta kendala-kendala lain karena menurut keterangan salah satu saksi, pembangunan belum terselesaikan karena selain ada kendala izin, juga ada kendala pada pendanaan dan manajemen perusahaan *developer* sendiri²¹. Dalam putusan ini Majelis Hakim telah membuat keputusan yang tepat dengan mengabulkan beberapa gugatan konsumen²² sehingga *developer* dapat bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya.

Analisis Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga. Jkt.Pst

Dalam putusan ini dijelaskan bahwa konsumen telah melakukan pembelian unit apartemen K2 Park secara lunas namun hingga putusan ini disidangkan, belum ada tanda-tanda pembangunan dari apartemen K2 Park dilokasi pembangunan²³. Untuk dapat mengajukan PKPU, konsumen harus memenuhi syarat yang tertuang dalam Pasal 222 UU Kepailitan dan PKPU²⁴.

¹⁹ Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, *Op. Cit.*, Hal. 28.

²⁰ *Ibid.*, Hal. 26-27.

²¹ Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, *Op. Cit.*, Hal. 16.

²² *Ibid.* Hal. 32-33.

²³ Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia, *Op. Cit.*, Hal. 2-3.

²⁴ Pasal 222 berbunyi sebagai berikut: Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh Debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau oleh Kreditor. (2) Debitor yang tidak dapat atau diperkirakan tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon penundaan kewajiban pembayaran utang, dengan

Dari tanggapan *developer* terlihat bahwa konsumen belum bisa untuk mengajukan permohonan PKPU pada *developer* karena tenggat penyelesaian pembangunan belum jatuh tempo. Putusan diputus pada tanggal 28 Juni 2018 sedangkan tenggat penyelesaian pembangunan baru terjadi pada Desember 2018²⁵.

Dilihat dari sudut pandang konsumen, walaupun tenggat waktu yang tersisa masih ada beberapa bulan lagi, namun karena pembangunan belum dilakukan sama sekali dilokasi pembangunan, maka tidak mungkin bagi *developer* untuk menyelesaikan pembangunan apartemen dari nol hanya dalam kurun waktu 5 bulan saja. Oleh karena itu didasari oleh logika secara umum, maka bagi konsumen adalah wajar jika *developer* dianggap telah ingkar dan tidak dapat memenuhi kewajibannya secara tepat waktu.

Dari segi hukum, kesimpulan yang diambil oleh konsumen berdasarkan logika umum tidak bisa dibenarkan. PPJB yang menjadi dasar hukum yang mengikat kedua belah pihak telah memuat ketentuan yang telah disepakati bersama sesuai dengan ketentuan pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata. Oleh karena itu isi dalam PPJB harus dipatuhi oleh kedua belah pihak. Dari Pasal 222 ayat 3 UU Kepailitan dan PKPU telah disebutkan bahwa agar dapat diajukan permohonan PKPU, utang *developer* haruslah sudah jatuh tempo, sehingga bisa ditagih.

Jika dilihat dari segi tanggung jawab, *developer* belum memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap konsumen karena penyelesaian pembangunan belum jatuh tempo. Hal ini sesuai dengan teori tanggung jawab berdasarkan praduga (*presumption of liability theory*) yang dikemukakan oleh Amad Sudiro, dimana teori ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai tergugat dapat membuktikan sebaliknya bahwa tergugat tidak bersalah²⁶.

maksud untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditor. (3) Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitur tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitur diberi penundaan kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitur mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya; Indonesia, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

²⁵ Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia, *Op. Cit.*, Hal. 9.

²⁶ Salim HS.dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Kedua): Edisi Pertama Cetakan Pertama*, *Op.Cit.*, hal. 215

Jadi dalam putusan ini, majelis hakim menolak permohonan PKPU konsumen karena konsumen tidak bisa menunjukkan adanya kreditor lain yang menjadi syarat pengajuan permohonan PKPU²⁷.

Bentuk Perlindungan Hukum Yang Tertuang Dalam *Pre Project Selling*

Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No. 91/PDT/2018/PT.DKI

Perlindungan Hukum terhadap *Developer*

Dalam putusan ini, jika dilihat dari teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, maka teori yang dipergunakan adalah teori perlindungan hukum represif, karena adanya putusan ini sendiri telah menandakan terjadi sengketa dan teori perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa diantara konsumen dan *developer* tersebut²⁸. Sejak putusan pertama Nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, Majelis Hakim telah mempertimbangkan perlindungan hukum terhadap *developer* dengan tidak mengabulkan semua gugatan konsumen, seperti menolak nominal denda keterlambatan 5% dari nilai jual, menolak gugatan terkait kerugian immaterial, uang dwangsom (uang paksa) serta menolak permohonan sisa jaminan terhadap unit apartemen yang dibeli oleh konsumen²⁹.

Dengan ditolaknya sebagian gugatan konsumen, *developer* telah terlindung dari putusan-putusan yang merugikan *developer*. Walaupun *developer* telah melakukan tindakan wanprestasi, namun bukan berarti *developer* harus mengganti kerugian yang tidak sesuai dengan tindakan pelanggaran yang dilakukannya.

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen

Dalam putusan ini, *developer* apartemen LA City dianggap telah melanggar perjanjian dimana konsumen telah melakukan pembayaran sesuai perjanjian namun sampai dengan diajukannya putusan ini, *developer* belum juga melakukan serah terima unit apartemen yang telah dijanjikan sebelumnya³⁰. Dalam putusan pertama Nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., Majelis Hakim mengabulkan sebagian dari

²⁷ Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia, *Op. Cit.*, Hal. 18-19.

²⁸ Philipus M. Hadjon, 2017, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, Hal. 5.

²⁹ Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, *Op. Cit.*, Hal. 32-33.

³⁰ *Ibid.*, Hal. 3.

gugatan konsumen, seperti³¹ menyatakan PPJB sah dan mengikat, menyatakan *developer* telah melakukan wanprestasi, menyatakan sah dan mengikat nilai investasi objek gugatan ditanggal 14 Februari 2015 yang ditawarkan oleh *developer* melalui pameran JCC, menghukum *developer* untuk membayar uang kepada konsumen secara tunai dan seketika yang berupa nilai investasi objek gugatan di tanggal 14 Februari 2015 sebesar Rp. 565.909.092,-. serta membayar denda keterlambatan 5% sebesar Rp. 12.695.115,-. dari uang milik konsumen yang telah diterima oleh *developer*.

Dengan dikabulkannya beberapa gugatan konsumen, maka perlindungan hukum terhadap konsumen telah berjalan dengan baik karena meskipun konsumen mungkin masih merasa dirugikan karena gugatannya ditolak sebagian, namun adanya sebagian gugatan konsumen yang dikabulkan membuktikan bahwa konsumen telah melalui proses hukum yang adil dan memperoleh ganti rugi yang sesuai dimata hukum.

Analisis Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Perlindungan Hukum terhadap *Developer*

Dalam putusan ini, konsumen mengajukan permohonan PKPU terhadap *developer* karena menurut konsumen *developer* telah memenuhi syarat untuk diajukan PKPU sesuai dengan syarat yang tertuang dalam Pasal 222 UU Kepailitan dan PKPU. Namun dalam putusnya Majelis Hakim menolak pengajuan konsumen dikarenakan konsumen tidak bisa membuktikan adanya kreditur lain dalam persidangan, yang menjadi salah satu syarat pengajuan PKPU.

Jika dicermati lebih lanjut ada alasan lain yang membuat pengajuan konsumen tidak bisa dikabulkan, seperti:

- Tidak terpenuhinya syarat utang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih³²; Konsumen di dalam permohonannya sama sekali tidak menyebutkan berapa jumlah utang *developer* yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

³¹ *Ibid.*, Hal. 32-33.

³² Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia, *Op. Cit.*, Hal. 12.

- Utang belum jatuh tempo³³; Utang yang didalilkan konsumen belum jatuh tempo dan belum dapat ditagih, hal ini dikarenakan pada masing-masing PPJB antara konsumen dan *developer* pada point 2 halaman 2 menyebutkan bahwa jatuh tempo adalah pada **Desember 2018**.

Dalam putusan ini, keputusan Majelis Hakim yang menolak permohonan PKPU dari konsumen adalah putusan yang tepat karena membuktikan bahwa perlindungan hukum terhadap *developer* telah berjalan. Hal ini juga sesuai dengan teori keadilan berbasis kontrak dari John Rawls. Rawls menyatakan bahwa suatu konsep keadilan yang baik haruslah bersifat kontraktual, konsekuensinya setiap konsep keadilan yang tidak berbasis kontraktual harus dikesampingkan demi kepentingan keadilan itu sendiri³⁴.

Perlindungan Hukum terhadap Konsumen

Dalam putusan ini, tanggapan yang diberikan *developer* terkait gugatan konsumen yang kabur dan tidak jelas bisa diterima karena disatu sisi konsumen menguraikan PPJB harus batal demi hukum karena telah melanggar ketentuan Pasal 43 ayat 2 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sementara disisi lain menguraikan adanya tindakan wanprestasi berdasarkan kewajiban-kewajiban yang tetap mengacu pada PPJB, seperti penagihan pengembalian uang dengan bunga 3% (tiga persen) yang mengacu pada ketentuan dalam PPJB. Oleh karena itu konsumen seharusnya memastikan apa yang menjadi dasar hukum gugatannya.

Jika berdasarkan PPJB yang batal demi hukum karena melanggar ketentuan Pasal 43 ayat 2, maka sanksi hukum terhadap *developer* yang membuat PPJB sebelum memenuhi persyaratan kepastian yang diatur dalam Pasal 43 ayat 2 sebagaimana yang diatur dalam Pasal 98 point b UU Nomor 20 Tahun 2011, terdapat dalam Pasal 110 UU Nomor 20 Tahun 2011³⁵. Selain itu dalam Pasal 62 ayat 1 dan 2 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur tentang sanksi pidana terhadap *developer* yang melakukan promosi yang tidak

³³ *Ibid.*, Hal. 9.

³⁴ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta:Prenada Media Group, Hal. 55-56.

³⁵ Agustining dan Yusrizal, 2019, *Tanggung Jawab Perusahaan Properti (Penjual) Dalam Pemasaran Perumahan Pola Pre Project Selling*, Medan: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara Medan, Hal 17.

benar³⁶ maupun tidak menepati kesepakatan waktu penyelesaian sesuai yang dijanjikan.

Jika konsumen mengacu pada PPJB, maka konsumen harus memahami dengan baik ketentuan dalam PPJB tersebut. Menurut Moch Isnaeni, perlindungan hukum ada 2, yaitu perlindungan hukum eksternal dan internal³⁷. PPJB merupakan bentuk perlindungan hukum internal konsumen, sedangkan peraturan perundang-undangan akan menjadi perlindungan hukum eksternal konsumen.

Jadi karena waktu penyelesaian pembangunan belum jatuh tempo, maka konsumen belum bisa melakukan tindakan hukum apapun terhadap *developer*. Jika waktu jatuh tempo telah tiba, maka konsumen bisa menuntut *developer* atas tindakan wanprestasi dan menuntut kerugian dengan mengacu pada ketentuan dalam PPJB maupun mencari sumber lain yang relevan.

Pengaturan Pre Project Selling di Masa Mendatang

Pengaturan *pre project selling* dimasa mendatang sebaiknya memuat konsep atau ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Pengaturan Berbasis Online yang Tersistem dan Terintegrasi

Singapura merupakan negara yang dapat menjadi contoh dalam penerapan suatu pengaturan berbasis online yang tersistem dan terintegrasi. Di negara tersebut sangat jarang terjadinya kasus akibat dari proyek pembangunan yang tidak selesai karena adanya pengaturan yang ketat³⁸. Kementerian Pembangunan Nasional (*Ministry of National Development*) membawahi *Urban Redevelopment Authority*

³⁶ Agustining dan Yusrizal, *Op. Cit.*, Hal.17.

³⁷ Perlindungan hukum internal pada hakekatnya untuk melindungi kepentingan para pihak yang dibangun berdasarkan kata sepakat, dituangkan dalam klausula-klausula kontrak sedangkan Perlindungan hukum eksternal berasal dari penguasa melalui regulasi berupa peraturan perundangan; Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual-Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, Hal. 59-60.

³⁸ Dalam artikel ini disebutkan bahwa : “Market observers said cases of incomplete projects or holes in the ground are very rare in Singapore given the strict regulations. The last time Singapore witnessed a case where the developer ran into financial difficulties before project completion was when the developer of office and residential skyscraper Springleaf Tower, a subsidiary of the now defunct Ban Hin Leong Group, face problems in the late 1990s”. No Name, 2019, *Collapse of Hillview, Joo Chiats Projects Stokes Fears Of More Small Developers Going Bust*, dalam <https://www.more.com.sg/news-1/2019/5/9/collapse-of-hillview-joo-chiat-projects-stokes-fears-of-more-small-developers-going-bust> , diakses pada hari Sabtu, tanggal 27-06-2020, Pukul: 19:38 WIB.

(URA-Otoritas Pembangunan Kembali Perkotaan) yang memiliki otoritas untuk perencanaan kota Singapura berdasarkan *Urban Redevelopment Authority Act Chapter 340* dengan revisi terakhir pada 15 Maret 1990³⁹.

Pembangunan di Singapura berada dalam pengawasan URA. Oleh karena itu setiap *developer* yang berniat untuk melaksanakan proyek pembangunan wajib untuk mendaftarkan diri dan mengikuti syarat dan ketentuan yang ada di website URA⁴⁰. Dengan mengakses website URA, *developer* dapat memperoleh informasi terkait langkah-langkah untuk mengajukan pelaksanaan proyek serta akses informasi terhadap ketentuan hukum yang harus dipenuhi dalam pengajuan dan pelaksanaan proyek pembangunan.

Adapun langkah-langkah yang harus dipenuhi *developer* dalam pengajuan pembangunan proyek di Singapura antara lain sebagai berikut⁴¹:

- *Apply housing developer's licence* (Mengajukan izin pengembang perumahan);
- *Use the standard option to purchase and sale and Purchase Agreement in the sale of the unit* (Menggunakan standar umum untuk penjualan dan pembelian dan Perjanjian Pembelian dalam penjualan unit);
- *Ensure show units erected are accurate* (Memastikan bahwa unit contoh yang dibangun akurat);
- *Open and maintain a project account for each housing project* (Membuka dan mengawasi akun proyek untuk setiap proyek perumahan);
- *Submit Audited Account and Auditor Certification* (Mengumpulkan akun yang sudah diaudit dan sertifikasi auditor);
- *Submit information of licensed housing project* (Mengumpulkan informasi terkait proyek perumahan yang telah berizin).

2. Peraturan Perundang-Undangan yang Lengkap dan Jelas Terkait *Pre Project Selling*

³⁹ <https://sso.agc.gov.sg/Act/URAA1989> diakses pada hari Jum'at, tanggal 26-06-2020, Pukul: 15:46 WIB.

⁴⁰ Website URA adalah <https://www.ura.gov.sg/Corporate>, diakses pada diakses pada hari Jum'at, tanggal 26-06-2020, Pukul: 15:01 WIB.

⁴¹ <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Developers/Housing-Developers>, diakses pada hari Jum'at, tanggal 26-06-2020, Pukul: 15:03 WIB.

Alasan terjadinya kasus-kasus diantara konsumen dan *developer* salah satunya juga disebabkan oleh belum adanya pengaturan yang tegas dan jelas terkait dengan pengaturan *pre project selling* ini. Selama ini sanksi-sanksi yang dikenakan terhadap pelanggar dianggap masih ringan dan juga tidak tepat sasaran⁴².

Dalam tiap proses transaksi dengan *sistem pre project selling*, penting untuk memiliki aturan yang jelas. Selain itu sanksi-sanksi yang diterapkan juga harus tepat dan sesuai dengan kebutuhan pihak yang dirugikan. Di Singapura, setiap langkah-langkah yang harus dipenuhi *developer* dalam pengajuan pembangunan proyek di Singapura, diiringi baik dengan penjelasan maupun peraturan hukum yang mendasarinya⁴³ sehingga membuat *developer* memahami dengan baik syarat yang harus dipatuhi serta konsekuensi yang harus ditanggung jika melakukan pelanggaran. Kejelasan aturan tersebut juga memberikan kepastian hukum bagi pihak *developer* dan konsumen jika seandainya terjadi kasus yang merugikan salah satu pihak.

3. Pengawasan Terhadap *Progress* Pembangunan

Sebuah aturan dapat efektif apabila diterapkan secara benar dalam kehidupan nyata. Betapapun baiknya secara substantif, suatu aturan tidak bisa berjalan dengan baik apabila tidak didukung oleh sistem penegak hukum yang baik⁴⁴. Oleh karena itu untuk memastikan bahwa aturan yang dibuat sudah dijalankan dengan benar, maka diperlukan pengawasan terhadap pelaksanaan aturan tersebut. Dalam pelaksanaan proyek pembangunan, pengawasan dapat dilakukan dalam berbagai cara, baik dengan meninjau lokasi secara langsung, ataupun dengan melakukan pemeriksaan terhadap laporan-laporan terkait pelaksanaan pembangunan. Salah satu laporan tersebut berupa laporan keuangan perusahaan.

⁴² Luthvi Febryka Nola, 2017, "*Permasalahan Hukum Dalam Praktik Pre-Project Selling Apartemen*", Info Singkat Hukum, Vol. IX, No.18, Hal 4, September, Jakarta: Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI.

⁴³ <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Developers/Housing-Developers>, diakses pada hari Jum'at, tanggal 26-06-2020, Pukul: 15:03 WIB.

⁴⁴ Ning Herlina, 2019, "Kewenangan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Dalam Penegakan Hukum Antimonopoli", *Lex Lata*, Vol 1, Nomor 2, Hal 28-35, Juli, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Pemeriksaan terhadap laporan keuangan perusahaan secara berkala merupakan hal yang penting karena alasan sebagai berikut:

- Penyelesaian proyek pembangunan apartemen memerlukan waktu yang lama⁴⁵. Selama kurun waktu tersebut, dapat terjadi banyak hal baik yang dapat mendukung maupun menghambat perkembangan proyek pembangunan. Oleh karenanya penting untuk memeriksa laporan keuangan perusahaan untuk mengetahui kondisi perusahaan.
- Laporan keuangan menggambarkan kondisi perusahaan⁴⁶. Dari laporan keuangan tersebut, dapat terlihat apakah perusahaan masih mampu dan memiliki dana untuk melanjutkan pembangunan. Jika ternyata kondisi keuangan dianggap tidak baik, maka dapat dimusyawarakan lebih awal dengan konsumen yang terlibat didalamnya agar dapat memperoleh penyelesaian yang lebih cepat dan menghindari potensi terjadinya kasus yang lebih banyak antara konsumen dan *developer*.

KESIMPULAN

1. Pengaturan perjanjian *pre project selling* di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya;
2. Secara keseluruhan dari dua putusan tersebut, *developer* bertanggung jawab terhadap konsumennya;
3. Secara keseluruhan dalam dua putusan tersebut, perlindungan hukum terhadap *developer* dan konsumen rumah susun telah berjalan dengan baik;

⁴⁵ *Developer* yang sudah terpercaya akan memenuhi jadwal sesuai dengan perjanjian awal, misalnya saja lama pembangunan 1,5 tahun atau 2 tahun. Akan tetapi *developer* yang kurang baik jadwalnya bisa mulur-mulur yang mengakibatkan pembeli memprotes. Lucy Yosita, dkk., 2015, *Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan Pada Era Kontemporer*, Yogyakarta: Dee Publish, Hal.168.

⁴⁶ Kegunaan laporan keuangan bagi dunia bisnis antara lain sebagai berikut: 1. Menyediakan informasi ekonomis suatu perusahaan yang relevan untuk pengambilan keputusan investasi dan kredit yang tepat; 2. Menjadikan media komunikasi bisnis antara manajemen dan pengguna eksternal mengenai posisi keuangan, perubahan posisi keuangan dan arus kas perusahaan; 3. Memberikan potret yang dapat diandalkan mengenai kemampuan menghasilkan laba dan arus kas perusahaan; 4. Menjadikan bentuk pertanggungjawaban manajemen (*stewardship*) kepada para pemilik perusahaan; 5. Menjadikan gambaran kondisi perusahaan dari satu periode ke periode berikutnya mengenai pertumbuhan atau kemunduran, dan memungkinkan untuk diperbandingkan dengan perusahaan lain pada industri sejenis. Michell Suharli, 2009, *Pelaporan Keuangan Sesuai Dengan Prinsip Akuntansi*, Jakarta:Grasindo, Hal. 4.

4. Pengaturan *pre project selling* di masa mendatang dapat mencontoh negara Singapura yang menerapkan pengaturan berbasis online yang tersistem dan terintegrasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustining dan Yusrizal, 2019, *Tanggung Jawab Perusahaan Properti (Penjual) Dalam Pemasaran Perumahan Pola Pre Project Selling*, Medan: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara Medan, Hal 17.
- Hadjon, Philipus M., 2017, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Hernoko, Agus Yudha , 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta:Prenada Media Group.
- Herlina, Ning, 2019, “*Kewenangan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Dalam Penegakan Hukum Antimonopoli*”, *Lex Lata*, Vol 1, Nomor 2, Hal 28-35, Juli, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Nola, Luthvi Febryka, 2017, “*Permasalahan Hukum Dalam Praktik Pre-Project Selling Apartemen*”, *Info Singkat Hukum*, Vol. IX, No.18, Hal 1-4, September, Jakarta: Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI.
- Purbandari, 2012, “*Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*”, *Majalah Ilmiah Widya*, Tahun 29, Nomor 320, Hal 12-18, Mei, Jakarta: Kopertis Wilayah 3 Jakarta.
- Sari, Dwi Novita, 2019, “*Karakteristik Perjanjian Kerjasama Operasi/Joint Operation*”, *Lex Lata*, Vol 1, Nomor 3, Hal 199-210, November, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, 2017, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Cetakan Keempat Puluh Tiga*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual-Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Suharli, Michell 2009, *Pelaporan Keuangan Sesuai Dengan Prinsip Akuntansi*, Jakarta:Grasindo.

Triyanto, 2018, ***“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling”***, Res Judicata, Volume 1, Nomor 1, Juni 2018, Hal 57-69, Juni, Pontianak: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah.

Yosita, Lucy, dkk., 2015, ***Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan Pada Era Kontemporer***, Yogyakarta: Dee Publish.

Yudhantaka, Lintang , 2017, ***“Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling”***, Yuridika, Vol 32, Nomor 1, Hal 84-104, Januari, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

No Name, 2019, *Collapse of Hillview, Joo Chiats Projects Stokes Fears Of More Small Developers Going Bust*, dalam <https://www.more.com.sg/news-1/2019/5/9/collapse-of-hillview-joo-chiat-projects-stokes-fears-of-more-small-developers-going-bust> , diakses pada hari Sabtu, tanggal 27-06-2020, Pukul: 19:38 WIB.

<https://sso.agc.gov.sg/Act/URAA1989> diakses pada hari Jum’at, tanggal 26-06-2020, Pukul: 15:46 WIB.

<https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Developers/Housing-Developers>, diakses pada hari Jum’at, tanggal 26-06-2020, Pukul: 15:03 WIB.

Website URA adalah <https://www.ura.gov.sg/Corporate>, diakses pada diakses pada hari Jum’at, tanggal 26-06-2020, Pukul: 15:01 WIB.