

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 16/06/2023, Diperbaiki: 06/07/2023, Diterbitkan: 07/07/2023

KEDUDUKAN PERJANJIAN “PENEGASAN DAN PERSETUJUAN PEMESANAN UNIT” (PPPU) MEIKARTA DALAM PENYELENGGARAAN JUAL BELI RUMAH SUSUN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIKARANG NOMOR 162/PDT.G/2020/PN CKR)

Aathira Salsabila Iksir¹, Ananda Putri Pratama², Sarrah Istighfarrin³

¹) Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Indonesia.

Email: athiraiksir@gmail.com

²) Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Indonesia.

Email: anandaputri3102@gmail.com

³) Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Indonesia.

Email: sarrahfarrin10@gmail.com

Corresponding Author: Aathira Salsabila Iksir

ABSTRACT

Meikarta is a strategic megaproject that is predicted to be a dream future residence through various marketing efforts. But unfortunately, the project experienced various obstacles which caused many of the buildings to stall. In fact, there has been an apartment sale and purchase transaction between the developer and the consumer, even to the point where the price was paid off, as happened in the case with register number 162/Pdt.G/2020/PN Ckr which the author raises in this paper, where the plaintiff as a Meikarta consumer has paid off his obligations. in the Agreement "Confirmation and Approval of Unit Orders". It is interesting to discuss the position of the agreement whether it can be equated with the Sales and Purchase Contract Agreement (PPJB) in the sale and purchase of flats. Normatively, the PPJB itself is required to be drawn up before a notary. However, in this case, the fact was obtained that in carrying out the agreement "Confirmation and Approval for Unit Orders", the developer and consumer did not make and sign it before a notary as argued by the plaintiff. This then leads to the question of the validity of the agreement. By using the normative juridical writing method and the statutory approach as well as the conceptual approach, the author seeks to formulate the problem which includes the position case in the Cikarang District Court Decision Number 162/Pdt.G/2020/PN Ckr and the position of the Affirmation Agreement and Approval of Meikarta Unit Orders in the implementation Sale and Purchase of Flats.

Keywords: *Unit Order Affirmation and Approval, Sale and Purchase Binding Agreement, Meikarta Case Study.*

ABSTRAK

Meikarta merupakan megaproyek strategis yang digadang-gadang menjadi hunian masa depan impian melalui berbagai upaya marketingnya. Namun sayangnya, proyek tersebut mengalami beragam kendala yang menyebabkan banyak bangunannya mangkrak. Padahal, telah terjadi transaksi jual beli apartemen antara pengembang dengan konsumennya, bahkan hingga lunas harganya seperti yang terjadi dalam perkara dengan nomor register 162/Pdt.G/2020/PN Ckr yang penulis angkat dalam tulisan ini, dimana penggugat selaku konsumen Meikarta telah melunasi kewajibannya dalam Perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit”. Menarik untuk membahas mengenai kedudukan perjanjian tersebut apakah dapat dipersamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penyelenggaraan jual beli rumah susun. Secara normatif, PPJB sendiri diharuskan untuk dibuat di hadapan notaris. Akan tetapi dalam perkara ini, didapat fakta bahwa dalam melakukan perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit”, pengembang dan konsumen tidak membuat dan menandatangani di hadapan notaris seperti yang didalilkan oleh pihak penggugat. Hal ini kemudian membawa kepada pertanyaan bagaimana keabsahan dari perjanjian tersebut. Dengan menggunakan metode penulisan yuridis normatif dan pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konsep, penulis berupaya rumusan masalah yang meliputi kasus posisi dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr serta kedudukan Perjanjian Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Meikarta dalam penyelenggaraan Jual Beli Rumah Susun.

Kata Kunci: Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Studi Kasus Meikarta.

PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial, sehingga tidak bisa hidup sendiri tanpa berinteraksi dengan manusia lain. Dengan adanya interaksi seperti itu, sesama manusia dapat saling memenuhi kebutuhan hidup masing-masing. Interaksi tersebut menyebabkan manusia hidup dalam koloni yang kemudian menimbulkan masyarakat. Di dalam masyarakat yang merupakan kumpulan dari manusia, dimungkinkan di dalamnya terdapat konflik karena kepentingan antar manusia yang berbeda-beda. Maka disinilah hukum memainkan perannya dalam masyarakat.

Dalam rangka pemenuhan kebutuhan manusia, dalam ranah hukum muncul istilah hukum perikatan. Perikatan di dalam berbagai kepustakaan hukum di Indonesia merupakan terjemahan dari istilah bahasa Belanda yaitu *Verbinten*, meskipun kata tersebut oleh para sarjana Indonesia banyak diterjemahkan dalam berbagai istilah, misalnya perutusan.¹ Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu.²

Hukum perikatan dalam kodifikasi hukum perdata terdapat di lapangan bidang hukum kekayaan. Obyek dari perikatan adalah prestasi, sedangkan subyek dari perikatan adalah para pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut antara lain kreditur dan debitur. Adapun hukum perikatan pengaturannya dimuat di dalam Buku Ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain mengatur tentang perikatan yang bersumber dari perjanjian, diatur juga perikatan yang

¹ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Penerbit LIBERTY, Yogyakarta, 1984, Hlm.27.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Pembimbing Masa, Jakarta, 1970.

bersumber dari undang-undang. Namun, sebagian besar dari Buku Ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengaturannya ditujukan kepada perikatan-perikatan yang timbul dari perjanjian, sehingga Buku Ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu berisi hukum perjanjian.³

Perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1313 BW, suatu perbuatan dengan kondisi satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi tentang perjanjian yang diatur dalam pasal tersebut menuai beberapa kritik, termasuk kata “mengikatkan dirinya” yang tidak lengkap yang seharusnya ditambahkan kata “Saling” sehingga menjadi “saling mengikatkan dirinya”. Selain itu kritik lain adalah kata “perbuatan” yang juga kurang lengkap karena perbuatan ada yang sesuai hukum dan melawan hukum, maka yang seharusnya adalah “perbuatan hukum”.⁴ Kritik lain adalah definisi tersebut hanya memuat dua unsur kontrak yaitu perbuatan dan pengikatan, tidak dicantumkan tentang keharusan bentuk kontrak dan cara mengikatnya.⁵

Pada tulisan ini, penulis akan membahas mengenai kontrak yang melibatkan salah satu pengembang properti terbesar yang memiliki proyek Meikarta, yaitu PT Mahkota Sentosa Utama (bagian dari Lippo Group) yang digugat konsumennya sendiri karena pengembang itu melakukan wanprestasi. Perkara ini merupakan bentuk tindak lanjut dari proses pembangunan Mega Proyek kota terencana yang digadang-gadang menjadi hunian masa depan yang pada akhirnya menuai gugatan.⁶ Ide dasarnya ingin meneladani kota mandiri ala Amerika, namun sejak dibangun pada tahun 2016, hingga kini tidak jelas kapan pembangunan tersebut akan selesai. Hal ini tentu saja merugikan para pihak yang telah membayar cicilan namun tak kunjung mendapatkan unit apartemen yang dijanjikan pengembang⁷, seperti dalam perkara yang akan dibahas kali ini yang bahkan penggugatnya telah melunasi seluruh harga pembayaran.

METODE PENELITIAN

Dengan menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif dan pendekatan perundang-undangan serta konseptual yang nantinya untuk menjawab masalah dalam tulisan ini yaitu terkait bagaimana kasus posisi dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr dan bagaimana kedudukan Perjanjian Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Meikarta dalam penyelenggaraan Jual Beli Rumah Susun. Peraturan perundang – undangan menjadi bahan hukum primer, serta karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan topik menjadi bahan sekunder pada tulisan ini.

³ Hartono Hadisoeparto, *Op.Cit.*.

⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian – Teori dan Analisis Kasus*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2004, Hlm.112-113.

⁵ Yana Rusdiana, *Perjanjian Tak Bernama: Kumpulan Puisi*, Penerbit Inboeku Media Ilmu, Malang, 2019, Hlm.117.

⁶ CNN Indonesia, *Meikarta, “Hunian Masa Depan” Tak Kunjung Ditempati yang Menuai Gugatan*, dari <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20221210160739-92-885655/meikarta-hunian-masa-depan-tak-kunjung-ditempati-yang-tuai-gugatan>, pada 07 Maret 2023, 04.56 WIB.

⁷ Muhammad Fakhriyah, *Meikarta, Ide Kota Mandiri ala Amerika yang Gagal Total*, dari <https://www.cnbciindonesia.com/news/20221220122926-4-398478/meikarta-ide-kota-mandiri-ala-amerika-yang-gagal-total>, pada 07 Maret 2023, 15.10 WIB.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Duduk Perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

Perkara ini merupakan perkara antara Ir. Djuara Pirmaton Siahaan, bertempat tinggal di Villa Nusa Indah 2 Dd 7/3, Rt 005 Rw 029, Kel. Bojong Kulur, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat, 16969, dalam persidangan ini diwakili oleh kuasanya Ondo A.D. Simarmata S.H., Judiarto Ompusunggu, S.H., Immanuel Pahotton, S.H., Suhud Hamonangan, S.H. dan Hotjen Simarmata, S.H., Para Advokat pada Firma Hukum Dear & Co Law Firm berkedudukan di Jalan Warung Jati Barat (Buncit Raya) Nomor: 10 B, Lt 4 Kelurahan Pejaten Barat Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 29/SK/D&C.LF/VII/2020 tanggal 20 Juli 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dengan Nomor: 749/Leg.Srt.Kuasa Advokat/2020/PN.Ckr pada tanggal 7 Oktober 2020 selaku Penggugat. Penggugat mengajukan Surat Gugatan tanggal 30 Juli 2020 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 31 Agustus 2020 dalam Register Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr. Majelis hakim dalam perkara ini Chandra Ramadhani, S.H., M.H., Yudha Dinata, S.H. dan Raditya Yuri Purba, S.H., M.H.

Adapun sebagai tergugat yaitu PT Mahkota Sentosa Utama, tempat kedudukan Meikarta Distrik 1, Jl. Orange County (oc) Boulevard Kel. Cibatu, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat 17530 Atau Di Easton Commercial Center, Jl. Gunung Panderman Kav. 05, Lippo Cikarang, Bekasi 17550., dalam persidangan ini diwakili oleh kuasanya Retno Purwaningsih, S.H., Jerry Bernard Marpaung, S.H., Stephanus Randy Gunawan, S.H., M.H., Alfy Rully Ruchiyat, S.H. dan Titania Syafira Nur Hana, S.H., Para Advokat pada Dalimantha & Partners Law Office yang beralamat di Ruko Mall Metropolis Town Square Blok GM2 Nomor 7, Kota Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 218/SKLGL/MSU/VIII/2020 tanggal 18 Agustus 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dengan Nomor: 631/Leg.Srt.Kuasa Advokat/2020/PN.Ckr pada tanggal 31 Agustus 2020.

Adapun kasus posisinya bahwa antara Penggugat (Pemesan) dengan Tergugat (Penerima Pemesan) telah menandatangani Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017, sebagaimana dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Burgerlijk Wetboek (BW)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Di dalam Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan dalam Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 tersebut, tercantum “ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat penegasan pemesanan dan peraturan tata tertib (house rule)” dan sebagainya, namun dalam hal ini Tergugat tidak memberitahukan dan tidak sama sekali menyerahkan atau mengirimkan dalam bentuk fisik (hardcopy) kepada Penggugat.

Sehingga Penggugat menilai Tergugat tidak melaksanakan dan tidak memiliki sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, “Dalam hal

pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki :

- a. kepastian peruntukan ruang ;
- b. kepastian hak atas tanah ;
- c. kepastian status penguasaan rumah susun ;
- d. perizinan pembangunan rumah susun ; dan
- e. jaminan atas pembangunan rumah susu dari lembaga penjamin” ;

Selanjutnya, Tergugat tidak melaksanakan dan tidak ada kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) yang mengatakan :

- Ayat (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris;

- Ayat (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

- a. status kepemilikan tanah ;
- b. kepemilikan IMB ;
- c. ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum ;
- d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e. hal yang diperjanjikan.

Adapun dalam Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017, terlampir Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031544 tanggal 3 September 2017, Keyplan dan Floor Plan serta spesifikasi 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS. Penggugat (Pemesan) telah membayar dengan 3 (tiga) termin yakni, termin I (Booking Fee) sebesar Rp. 2.000.000,-(dua juta rupiah) pada tanggal 3 September 2017, termin II (Down Payment) sebesar Rp. 22.004.229,- (dua puluh dua juta empat ribu dua ratus dua puluh sembilan rupiah) pada tanggal 18 September 2017 dan termin III (pelunasan) sebesar Rp. 216.038.059,- (dua ratus enam belas juta tiga puluh delapan ribu lima puluh sembilan rupiah) pada tanggal 18 Oktober 2017.

Sedangkan dalam Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017, terlampir Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031484 tanggal 3 September 2017, Keyplan dan Floor Plan serta spesifikasi 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1. Penggugat (Pemesan) telah membayar dengan 3 (tiga) termin yakni, termin I (Booking Fee) sebesar Rp. 2.000.000,-(dua juta rupiah) pada tanggal 3 September 2017, termin II (Down Payment) sebesar Rp. 15.567.380,- (lima belas juta lima ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus delapan puluh rupiah) pada tanggal 18 September 2017 dan termin III (pelunasan) sebesar Rp. 158.106.418,- (seratus lima puluh delapan juta seratus enam ribu empat ratus delapan belas rupiah) pada tanggal 18 Oktober 2017.

Adapun cara pembayaran dari transaksi tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan cara melakukan transfer/pemindahbukuan ke Bank Nobu dengan No. Virtual Acc.

888.251.30026.00176 dan No. Virtual Acc. 888.251.65005.00252. Kemudian dijelaskan bahwa Penggugat merupakan konsumen yang sangat beritikad baik dengan ID Pelanggan 26198362. Penggugat telah melunasi 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS berdasarkan Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031544 tanggal 3 September 2017 dan 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 berdasarkan Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031484 tanggal 3 September 2017, namun hingga saat ini Penggugat tidak kehilangan hak-haknya yakni : tidak ada serah terima 2 unit tersebut, kompensasi keuntungan yang diharapkan, denda keterlambatan sebesar 5 % (lima Persen), bunga dan uang Penggugat yang tersimpan di rekening Tergugat (Vide Pasal 1243 s.d. 1252 Burgerlijk Wetboek (BW)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

Hingga saat ini, tower dan unit yang dipesan oleh Penggugat tidak ada bukti konkrit, yaitu tidak ada serah terima dan sama sekali tidak ada fisik atau bangunannya (tower), sebagaimana yang telah tercantum dalam 2 (dua) konfirmasi pesanan adalah “selesai dan siap terima tanggal 31 Oktober 2019 dan 31 Desember 2019” serta kompensasi keterlambatan atas serah terima tersebut tidak ada pula perbuatan nyata Tergugat kepada Penggugat hingga saat ini. Serta pada Bab III Hak dan Kewajiban, Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yaitu, khususnya bagian dalam Pasal 7 huruf f “pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan” dan huruf g “pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”.

Selain dari pada kerugian harga yang telah dibayar oleh penggugat tersebut di atas, penggugat juga menambahkan potensi keuntungan apabila telah serah terima sesuai waktu yang ditentukan, dimana Penggugat diproyeksikan akan mendapat keuntungan yang diharapkan dengan menyewakan 2 (dua) unit tersebut kepada pihak lain yang harga sewanya sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah)/bulan/per unit untuk tipe 36 (CS) dan untuk tipe 26 (B1) harga sewanya sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)/bulan/per unit.

Sehingga berdasarkan paparan tersebut, Penggugat sangat kecewa atas pelayanan dan tindaklanjut pihak Tergugat dan telah menyita waktu, tenaga dan biaya dalam pengurusan permasalahan ini, sehingga tidak kunjung pula mendapatkan keadilan dan kepastian yang terbaik bagi Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian materil Rp. 1.138.647.627 (satu milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh tujuh rupiah) {Vide Petitum/Permohonan pada point 4 (empat)} dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Penggugat juga menyatakan bahwa jumlah tuntutan ganti rugi yang disampaikan Penggugat sangatlah wajar, mengingat perbuatan Tergugat telah berbuat secara licik yang nyata-nyata melakukan tipu daya tidak menyerahkan 2 (dua) unit tersebut yang telah dibayar lunas pembeliannya oleh Penggugat.

Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengirimkan Surat No. 020/SK/D&C.LF/V/2020 tanggal 27 Mei 2020, Perihal Klarifikasi Lanjutan yang oleh Tergugat telah tanggapi dengan Surat No. 158/SRT/BOD/MSU/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020, Perihal Surat Tanggapan Klarifikasi Lanjutan Terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama. Selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi Surat No. 158/SRT/BOD/MSU/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020, Perihal Surat Tanggapan Klarifikasi Lanjutan Terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama, yang oleh Penggugat telah kirim dengan Surat No. 023/SK/D&C.LF/VI/2020 tanggal 12 Juni 2020 dan terakhir ditanggapi kembali oleh Tergugat dengan Surat No. 177/SRT/PSAS/MSU/VI/2020 tanggal 23 Juni 2020, Perihal Surat Tanggapan Klarifikasi Lanjutan Terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama. Namun dari upaya-upaya tersebut, antara Penggugat dan Tergugat tidak menemukan win-win solution, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini agar mendapat keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Untuk menjamin kepastian jaminan tersebut dikuasai atau dipindahtangankan oleh Tergugat dan ganti rugi ini dapat dilaksanakan secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat, penggugat juga memohon kepada Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas 2 (dua) unit tersebut yaitu 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS dan 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 serta sita jaminan atas Rekening Tergugat yang ada di Bank Nobu dan bank-bank yang bekerja sama dengan Tergugat, yang ada di Indonesia sampai selesai dilaksanakannya putusan.

Sehingga oleh karena gugatan wanprestasi ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon Putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaarheid bij voorraad), meskipun ada upaya hukum dari Tergugat. Apabila Putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaarheid bij voorraad), ataupun terhadap Putusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja Tergugat sudah harus menyelesaikan kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada Penggugat.

Apabila Tergugat lalai/tidak memenuhi amar putusan membayar ganti rugi pada Penggugat, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja atas Jaminan tersebut, maka untuk setiap hari keterlambatannya, mohon dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde). Penggugat juga menerangkan bahwa bukti-bukti yang diajukan ke persidangan saat ini adalah bukti-bukti yang autentik, yang tidak dapat disangkal kebenarannya, kiranya gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dan agar tuntutan uang serta ganti rugi dikabulkan (Vide Pasal 1239, Pasal 1247 KUHPerdara).

Sehingga berdasarkan gugatan tersebut di atas, penggugat memohon kepada majelis hakim yang menangani perkara untuk mengabulkan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);

3. Menyatakan Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPUMSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 batal dan tidak mengikat secara hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembayaran pemesanan 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS sebesar Rp. 240.042.288,- (dua ratus empat puluh juta empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) dan 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 sebesar Rp. 175.673.798,- (seratus tujuh puluh lima juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah) ditambah dengan denda keterlambatan bayar 33 bulan (dihitung sejak pelunasan tanggal 18 Oktober 2017 sampai dengan 17 Juli 2020) sehingga dendanya adalah sebesar Rp. 240.042.288,- x 5% x 33 bulan = Rp. 396.069.775,- (1 unit di Tower S-1, Blok 30026), denda keterlambatan bayar 33 bulan (dihitung sejak pelunasan tanggal 18 Oktober 2017 sampai dengan 17 Juli 2020) sehingga dendanya adalah sebesar Rp. 175.673.798,- x 5% x 33 bulan = Rp. 289.861.766,- (1 unit di Tower T-1, Blok 65005) dan ditambah dengan keuntungan yang diharapkan diperoleh harga sewa untuk tipe 36 (CS) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah)/bulan/per unit x 7 bulan = Rp. 21.000.000,- dan harga sewa untuk tipe 26 (B1) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)/bulan/per unit x 8 bulan = Rp. 16.000.000,- sehingga jumlah total keseluruhan sebesar Rp. 240.042.288 + Rp. 175.673.798 + Rp. 396.069.775,- + Rp. 289.861.766,- + Rp. 21.000.000,- + Rp. 16.000.000,- = Rp. 1.138.647.627,- (satu milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh tujuh rupiah) kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas 2 (dua) unit tersebut yaitu 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS dan 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 serta sita jaminan atas Rekening Tergugat yang ada di Bank Nobu dan bank-bank yang bekerja sama dengan Tergugat, yang ada di Indonesia sampai selesai dilaksanakannya putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) selambatlambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya bilamana tidak melaksanakan Putusan perkara ini dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diputusnya perkara ini ;

8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun Tergugat mengajukan upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Tergugat dalam perkara ini mengajukan beberapa eksepsi. Pertama tentu mengenai formalitas perkara dimana tergugat menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) sehingga tergugat meminta majelis hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*). Dalam pokok perkara, tergugat membenarkan keterangan adanya transaksi namun menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat karena dianggap mengada-ada dan tidak beralasan, karena tergugat sebagai pengembang selalu beritikad baik mengedepankan dan mengaplikasikan ketentuanketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama dalam hal kegiatan pembangunan rumah susun/apartemen.

Tergugat juga telah memberikan penawaran untuk pindah unit ke unit yang akan dilaksanakan serah terima dalam waktu dekat yang mana telah di sampaikan pada tanggal 21 Oktober 2019 melalui email PENGGUGAT yang tercantum dalam Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 dan Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tertanggal 3 September 2017 namun itikad baik dari TERGUGAT tersebut diabaikan oleh penggugat. Juga, TERGUGAT telah menginformasikan mengenai rincian perhitungan nilai kompensasi atas keterlambatan serah terima unit, yang mana TERGUGAT telah menyampaikan melalui email PENGGUGAT yang tercantum dalam Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPUMSU/09/2017 dan Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tertanggal 3 September 2017.

TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir 13, butir 14 dan butir 15 oleh karena TERGUGAT sama sekali tidak melakukan suatu Perbuatan Wanprestasi, maka tuntutan atas Kerugian Materill dan Kerugian Imaterill yang diuraikan PENGGUGAT dalam gugatannya tidak berdasar dan tidak beralasan hukum. Tergugat juga merasa telah menyampaikan siap memfasilitasi proses pengembalian PENGGUGAT melalui Divisi Rental Secondary Sales (DRSS) yang mana dengan itikad baik TERGUGAT akan menyelesaikan dengan jangka waktu 3 bulan sejak dokumen dinyatakan lengkap namun apa yang TERGUGAT sampaikan dalam surat tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh PENGGUGAT melainkan PENGGUGAT mengajukan Gugatan aquo yang teregister di Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 03 Agustus 2020.

Sehingga pada intinya, Tergugat menolak disebut melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sehingga tergugat memohon kepada majelis hakim untuk tidak mengabulkan permohonan sita jaminan dan dwangsom serta menyatakan bahwa majelis hakim harus menolak tuntutan agar putusan terlebih dahulu dapat dijalankan (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan oleh PENGGUGAT karena tidak memenuhi syarat seperti yang diatur dalam pasal 180 HIR, oleh karenanya tuntutan Penggugat tersebut haruslah ditolak. Sehingga dalam perkara ini, tergugat memohon kepada majelis hakim untuk:

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Tidak menerima Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Dalam pokok perkara, majelis hakim dalam mempertimbangkan kasus ini menggunakan Pasal 1320 KUHPerdara sebagai batu pijakan, dimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi hal-hal sebagai berikut: “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c. suatu pokok persoalan tertentu; d. suatu sebab halal”. Majelis hakim menilai keseluruhan syarat dalam perjanjian tersebut telah terpenuhi sehingga sah sebagai suatu perjanjian dengan segala konsekuensi hukum yang melekat di dalamnya.

Kemudian berkaitan dengan ada tidaknya kejadian wanprestasi seperti yang didalilkan oleh Penggugat, maka majelis hakim pertama-tama menimbang pendapat menurut Prof. Subekti yang dimaksud dengan wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi dan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur berupa empat macam: a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; dan d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi menurut pasal 1243 KUHPerdara yaitu: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Kemudian didapat fakta bahwa Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya dengan membayar lunas kedua unit apartemen tersebut yaitu unit pertama sebesar Rp. 240.042.288,- dan unit kedua sebesar Rp. 175.673.798,- sehingga Penggugat berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi dari Tergugat karena Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya dalam Perjanjian Jual Beli aquo. Pun di dalam perjanjian disebutkan bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran, maka Tergugat akan menyerahkan apartemen di Tower S1 dan di Tower T1 kepada Penggugat pada tanggal 31 Oktober 2019 dan 31 Desember 2019 namun sampai dengan batas waktu yang ditentukan Tergugat belum menyerahkan apartemen kepada Penggugat.

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Adapun Penggugat dalam perkara ini telah melakukan Somasi yang telah ditanggapi oleh Tergugat dengan jawaban terhadap Somasi dari Penggugat dengan memberikan alternatif penyelesaian kepada Penggugat berupa penggantian unit apartemen

menjadi apartemen di Distrik 1 dengan luas yang lebih luas dari apartemen yang diperjanjikan namun Penggugat harus membayar uang lebih.

Adapun terhadap penawaran tersebut Penggugat menolaknya dan tetap menginginkan apartemen seperti yang diperjanjikan sehingga tetap mengajukan Gugatan. Terhadap hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata yang berbunyi semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka Tergugat harus memenuhi prestasinya sesuai dengan apa yang tertera didalam perjanjian karena Penggugat tidak menginginkan selain daripada yang diperjanjikan.

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena akan melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat dari batas waktu yang dijanjikan dan barangnya tidak sebagaimana dijanjikan. Dalam Pasal 1276 KUHPdata hal – hal yang dapat dilakukan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi adalah: 1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian; 2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi; 3. Membayar ganti rugi; 4. Membatalkan perjanjian; 5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Sehingga berdasarkan aturan tersebut diatas oleh karena pihak Tergugat yang telah dinyatakan wanprestasi maka dapat dikenakan salah satu dari tindakan tersebut diatas dan menurut Majelis Hakim tindakan yang paling tepat dilakukan adalah pengembalian pada keadaan semula yaitu membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Pada akhirnya, majelis hakim memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPUMSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 batal dan tidak mengikat secara hukum;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp. 415.716.086,-;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.484.000,-;
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Kedudukan Perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit” (PPPU) Meikarta dalam Penyelenggaraan Jual Beli Rumah Susun

Perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1313 BW, suatu perbuatan dengan kondisi satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi tentang perjanjian yang diatur dalam pasal tersebut menuai beberapa kritik, termasuk kata “mengikatkan dirinya” yang tidak lengkap yang seharusnya ditambahkan kata “Saling” sehingga menjadi “saling mengikatkan dirinya”. Selain itu kritik lain adalah kata “perbuatan” yang juga kurang lengkap karena perbuatan ada yang sesuai hukum dan melawan hukum, maka yang seharusnya

adalah “perbuatan hukum”.⁸ Kritik lain adalah definisi tersebut hanya memuat dua unsur kontrak yaitu perbuatan dan pengikatan, tidak dicantumkan tentang keharusan bentuk kontrak dan cara mengikatnya.⁹

Perjanjian yang secara definitif dalam Pasal 1313 BW memiliki banyak kelemahan yang dikritisi oleh para ahli hukum, maka juga dikemukakan banyak pengertian tentang perjanjian yang berusaha melengkapi dan menyempurnakan konsep perjanjian dalam Pasal 1313 BW yang memiliki banyak celah hukum. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu bentuk persetujuan dimana dua orang pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu lapangan yang masuk dalam ranah atau lapangan hukum kekayaan. Kemudian menurut Lukman Santoso, perjanjian ialah merupakan suatu peristiwa hukum ketika satu orang berjanji pada orang lain atau ketika dua atau lebih orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum antara orang yang satu dan orang yang lainnya yang saling berjanji, sehingga masing-masing pihak yang bersepakat dalam perjanjian memegang hak dan kewajibannya yang harus dipenuhi.¹⁰

Sedangkan menurut Riduan Syahrani, perjanjian didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan dimana seseorang atau salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji kepada satu pihak selaku pihak lain atau kedua pihak saling berjanji untuk melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu.¹¹ Menurut Chairuman dan Suhrawardi, perjanjian ialah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, yang mana dalam koridor hukum apabila perbuatan tersebut memberi akibat hukum maka perbuatan tersebut dapat diistilahkan sebagai perbuatan hukum.¹² Sedangkan definisi yang lebih mendekati kepada pemahaman umum tentang perjanjian disampaikan oleh Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus memberi kewajiban pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.¹³ Kompleksitas mengenai konsep perjanjian tidak hanya berhenti hingga definisi namun juga dalam hal syarat-syarat terjadinya suatu perjanjian.

Suatu perjanjian baik berupa lisan maupun kontrak yang tertulis dianggap memiliki keabsahan yang berlaku dan mengikat para pihak yang bersepakat jika perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat sah perjanjian dalam kerangka undang-undang. Adapun syarat sah perjanjian termaktub di dalam Pasal 1320 BW, yang menyatakan bahwa keabsahan perjanjian diakui jika memenuhi :

- a. Kesepakatan atau konsensus;

⁸ Suharnoko, *Hukum Perjanjian – Teori dan Analisis Kasus*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2004, Hlm.112-113.

⁹ Yana Rusdiana, *Perjanjian Tak Bernama: Kumpulan Puisi*, Penerbit Inboeku Media Ilmu, Malang, 2019, Hlm.117.

¹⁰ Marilang, *Hukum Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Penerbit Indonesia Prime, Makassar, 2017, Hlm.142.

¹¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung, 1992, Hlm.256.

¹² Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1994, Hlm.1.

¹³ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Penerbit Universitas Malikussaleh Press, Lhokseumawe, 2013, Hlm.82.

- b. Kecakapan atau berwenang dalam berbuat;
- c. Perihal atau objek tertentu;
- d. Kausa yang halal.

Selain syarat-syarat sah perjanjian secara umum tersebut, tersirat juga secara implisit bahwa dalam pembuatan perjanjian oleh para pihak harus disertai dengan itikad yang baik, sesuai dengan kebiasaan dan kepatutan masyarakat, dan tidak boleh membuat perjanjian yang melanggar kepentingan umum.¹⁴

Syarat kesepakatan berarti bahwa adanya penyesuaian kehendak antar para pihak dan perjanjian tersebut bukan terjadi karena kekhilafan, paksaan, ancaman, penipuan baik dalam bentuk kebohongan maupun tipu muslihat. Syarat kecakapan pada umumnya merujuk pada kriteria kedewasaan para pihak yang terlibat dalam perjanjian dan kemampuan untuk bertanggungjawab sehingga tidak berada di bawah pengampuan serta bukan orang yang berperilaku tidak stabil yang oleh undang-undang dilarang untuk melakukan suatu perjanjian. Syarat selanjutnya adalah objek tertentu, dimana dalam suatu perjanjian harus menentukan secara konkrit jenis objek yang diperjanjikan dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Syarat terakhir adalah sebab atau kausa yang halal, maksudnya sahnya perjanjian ditentukan pada saat perjanjian tersebut dibuat.¹⁵ Syarat kesepakatan dan syarat kecakapan termasuk syarat subjektif, artinya berkaitan dengan subjek perjanjian. Akibat hukumnya apabila tidak terpenuhi adalah dapat dibatalkan (*Voidable / Vernietigbaar*). Syarat objek tertentu dan kausa halal adalah syarat objektif yang berkenaan dengan objek perjanjian, yang apabila syarat ini tidak terpenuhi maka konsekuensinya batal demi hukum (*Nieteg / Null and Ab Initio / Null and Void*).¹⁶

Perjanjian memerlukan asas-asas hukum dalam pembuatannya yaitu¹⁷ :

1. Asas Sistem Terbukanya Hukum Perjanjian

Hukum Perjanjian yang diatur dalam Buku III BW menganut asas sistem terbuka, sehingga kaidah dalam pengaturannya merupakan pelengkap yang dapat disimpangi oleh para pihak dalam perjanjian dan perjanjian dapat dibuat dengan ruang lingkup seluas-luasnya dan sebebasnya.

2. Asas Konsensualitas

Perjanjian timbul sejak detik tercapainya kesepakatan (konsensus) antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

3. Asas Personalitas

Asas Personalitas atau Asas Kepribadian berarti tidak seorangpun dapat melakukan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Perjanjian hanyalah mengikat bagi para pihak

¹⁴ Nanda Amalia, Ramziati, dan Tri Widya Kurniasari, *Modul Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak*, Penerbit Universitas Malikussaleh Press, Lhokseumawe, 2013, Hlm.86.

¹⁵ Agus Riyanto, *Hukum Bisnis Indonesia*, CV. Batam Publisher, Batam, 2018, Hlm.32-33.

¹⁶ Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)*, Jurnal Pelangi Ilmu (JPI), Vol.5, No.1 (2012), Hlm.4.

¹⁷ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Penerbit Perpustakaan FH UII, Yogyakarta, 1989, Hlm.45-52.

yang terlibat di dalam perjanjian tersebut, kecuali “*Derben-Beding* ” atau perjanjian untuk pihak ketiga.

4. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Perjanjian harus diiringi dengan itikad baik dalam arti objektif (sesuai dengan hukum) maupun dalam arti subjektif (sikap batin seseorang).

5. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Secara implisit termaktub di dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUHPer, pada intinya perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.

6. Asas *Force Majeure*

Dalam keadaan memaksa, para pihak dapat dibebaskan dari kewajiban karena adanya kejadian tak terduga diluar kuasa para pihak.

7. Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus*

Artinya suatu pembebasan ganti kerugian karena kelalaian para pihak. Selain tujuh asas diatas, BPHN pada tahun 1985 juga merumuskan delapan asas hukum perikatan nasional yaitu meliputi asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan dan asas perlindungan.¹⁸

Di dalam membuat suatu perjanjian juga tidak dapat diindahkan beberapa unsur yang mengkonstruksi suatu perjanjian bagi para pihak yaitu :

1. Unsur Esensialia

Unsur esensialia adalah unsur perjanjian yang mutlak dan harus selalu ada di dalam suatu perjanjian. Unsur ini dalam konteks hukum positif termanifestasikan dalam Pasal 1320 BW sebagai kaidah yang mengatur syarat sahnya perjanjian, yang antara lain meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan, objek atau hal yang tertentu dan kausa yang halal.¹⁹ Contoh konkritnya adalah adanya harga yang harus dibayar dan barang yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli sebagai unsur esensialia yang harus ada dan dipenuhi.

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang sebenarnya tidak perlu diperjanjikan secara khusus atau eksplisit di dalam perjanjian, namun telah sendirinya ada dan melekat dalam perjanjian. Unsur ini dianggap ada dan mengikat dalam perjanjian sehingga tidak perlu diperjanjikan karena pada dasarnya telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan sebagai kaidah pelengkap yang melengkapi materi perjanjian. Misalnya Pasal 1267 BW menyatakan bahwa biaya penyerahan barang ditanggung oleh penjual dan biaya pengambilan barang ditanggung oleh pembeli. Apabila penjual dan pembeli tidak secara

¹⁸ Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Binamulia Hukum, Vol.7, No.2 (Desember 2018), Hlm.117.

¹⁹ Rosdalina Bukido, *Urgensi Perjanjian dalam Hubungan Keperdataan*, Jurnal Ilmiah al-Syir'ah, Vol.7, No.2 (2009), Hlm.6-7.

eksplisit atau secara langsung memperjanjikannya dalam perjanjian, maka secara otomatis kaidah dalam Pasal 1267 BW tersebut berlaku dalam perjanjian.²⁰

3. Unsur Aksidentalita

Unsur Aksidentalita merupakan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak ketika menyusun suatu perjanjian. Unsur ini tidak diatur sama sekali di dalam peraturan perundang-undangan. Karena sifatnya yang tidak diatur dalam hukum positif, maka unsur ini harus secara tegas diperjanjikan. Misalnya tempat transaksi yang dipilih.²¹

Perjanjian sendiri berawal dari asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak menempatkan pasal-pasal yang mengatur tentang perjanjian sebagai hukum pelengkap (*optional law/anoellen recht*) yang berarti bahwa pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan apabila para pihak menghendaki ketentuan sendiri mengenai kepentingannya, selama kepentingan tersebut tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, maka perbuatan para pihak itu sah menurut hukum, sebaliknya apabila para pihak itu tidak mengatur sendiri dalam kepentingannya, itu, berarti para pihak tersebut tunduk pada undang-undang.²²

Ketentuan dalam Buku KUH Perdata membagi perikatan berdasarkan sumbernya. Hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 1233 KUH Perdata yang mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan (Perjanjian), baik karena undang-undang. Perbedaan mendasar pada Perikatan yang bersumber dari perjanjian dengan perikatan yang bersumber dari undang-undang pada kehendak para pihak dalam perikatan²³:

1. Perikatan yang bersumber dari perjanjian lahirnya perikatan adalah kehendak dari para pihak
2. Perikatan yang bersumber dari undang-undang lahirnya karena kehendak dari undang-undang

Berawal dari pertimbangan bisnis dan kebutuhan akan sarana hukum yang mengakomodir kepentingan dan perlindungan hukum pelaku ekonomi berakibat adanya perjanjian dalam bentuk-bentuk baru yang menghendaki efektif, sederhana, praktis, dan tidak membutuhkan proses dan waktu yang lama dimungkinkan dalam asas kebebasan berkontrak Adapun perjanjian yang buat oleh pihak-pihak meskipun diberi adanya kebebasan namun tetap harus memperhatikan rambu batasannya seperti tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum Agar perjanjian yang dibuat memperhatikan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu²⁴:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu hal tertentu

²⁰ Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, Penerbit Visimedia Pustaka, Jakarta, 2010, Hlm.20.

²¹ Mertokusumo, *Mengenal Hukum – Suatu Pengantar*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1999, Hlm.111.

²² Achmad Busro, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, Penerbit Pohon Cahaya, Semarang, 2013, Hlm.1.

²³ Achmad Busro, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, Penerbit Pohon Cahaya, Semarang, 2013, Hlm.1.

²⁴ Achmad Busro, *Ibid.*, Hlm.1-2.

d) Suatu sebab yang halal

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan membuat suatu perikatan, merupakan syarat subjektif artinya apabila salah satu atau kedua-keduanya tidak terpenuhi dalam perjanjian baku maka berakibat dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan (*vernietigbaar*), sebaliknya selama pihak yang dirugikan tidak mengajukan gugatan pembatalan maka perjanjian yang dibuat tetap berlaku. Selanjutnya, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagai syarat sahnya perjanjian merupakan syarat objektif artinya. Salah satu atau keduanya tidak dipenuhi maka sejak saat dibuatnya perjanjian telah batal atau batal demi hukum (*nitigbaar*). Namun tidak selamanya para pihak mematuhi syarat sahnya perjanjian, hal ini terjadi dalam perjanjian baku (*standart contract*) yang dibuat para pihak tidak selamanya pelaksanaan perjanjian memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian baku (*standart contract*) yang sudah dalam bentuk blanko pada umumnya sudah dibuat oleh pihak kreditor termasuk syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku di dalamnya. Kecenderungan ini memungkinkan dapat menimbulkan tidak dipenuhinya salah satu syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, dalam hukum perjanjian adanya cacat kehendak.²⁵

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian, sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, di mana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain. Kehendak tersebut harus saling bertemu dan untuk dapat saling bertemu harus dinyatakan. Jadi intinya sepakat itu adalah suatu penawaran yang diakseptir (*diterima/disambut*) oleh lawan janjinya. Selanjutnya yang dimaksud dengan sepakat menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah sepakat pada saat lahirnya perjanjian, bukan pada saat pelaksanaannya.

Kehendak para pihak yang melahirkan kesepakatan haruslah kehendak yang murni, bebas dan dinyatakan dalam suasana yang bebas. Apabila sepakat tidak tercapai dengan kehendak yang murni, atau karena kehendak yang sengaja diselewengkan, atau diberikan dalam suasana yang tidak bebas dengan unsur paksaan, maka sepakat itu terjadi dengan cacat kehendak. Cacat kehendak itu dapat ditimbulkan karena terdapatnya kesesatan, paksaan dan penipuan, sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata.²⁶

Berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian Indonesia tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Berlakunya asas kebebasan berkontrak tersebut dapat disimpulkan antara lain dari beberapa ketentuan atau pasal-pasal dalam KUH Perdata. Ketentuan-ketentuan tersebut antara lain adalah Pasal 1338 ayat (1), Pasal 1320 dan Pasal 1329 KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya."²⁷

Menurut R. Subekti, dengan menekankan pada perkataan semua, maka Pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja), dan perjanjian itu akan mengikat mereka mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang. Atas dasar hal tersebut

²⁵ Achmad Busro, *Ibid.*, Hlm.2-3.

²⁶ Achmad Busro, *Ibid.*, Hlm.3.

²⁷ Achmad Busro, *Ibid.*, Hlm.11.

dapat diketahui pula bahwa hukum perjanjian. Indonesia menganut sistem terbuka, artinya hukum kontrak memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan kontrak yang berisi apa saja, sejauh tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan serta peraturan perundang-undangan. Mengenai hal yang sama, Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa pencantuman istilah "semua" pada Pasal 1338 KUH Perdata mengandung suatu asas yang dikenal dengan asas *partij autonomy* (asas kebebasan berkontrak).²⁸

Pendapat lain dikemukakan oleh Natasya Yunita Sugiastuti, bahwa asas kebebasan berkontrak dianut oleh hukum kontrak Indonesia antara lain dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu mengenai kebebasan seseorang untuk memilih pihak dengan siapa ia menginginkan untuk membuat perjanjian dan kebebasan untuk membuat perjanjian tidak menentukan lain. Selanjutnya, dikemukakan bahwa dari ketentuan dalam bentuk tertentu yang dikehendakinya, sepanjang Undang-Undang yaitu mengenai kebebasan untuk membuat kontrak mengenai apapun Pasal 1338 KUH Perdata juga ditemukan asas kebebasan berkontrak juga sejauh tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.²⁹

Menurut Sutan Remy Sjandeini, berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia antara lain dapat disimpulkan dari Pasal 1329 jo 1330 KUH Perdata bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak dengan siapa ia menginginkan untuk membuat kontrak asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap untuk membuat kontrak. Bahkan menurut Pasal 1331 KUHPerdata, bila seseorang membuat perjanjian dengan seseorang lain yang menurut undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.³⁰

Selanjutnya Sutan Remy Sjandeini menyatakan bahwa KUH Perdata atau ketentuan lainnya tidak memberikan larangan kepada seseorang untuk membuat perjanjian dalam bentuk apapun yang dikehendakinya. Ketentuan yang ada adalah untuk perjanjian tertentu (misalnya jual beli rumah) harus dibuat dalam bentuk tertentu (akta PPAT). Dengan demikian sepanjang ketentuan perundang-undangan tidak menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertentu, maka para pihak bebas untuk memilih bentuk perjanjian yang dikehendakinya yaitu apakah akan dibuat secara lisan atau secara tertulis atau perjanya dibuat dengan akta di bawah tangan atau dalam bentuk akta autentik.³¹ Maka juga perlu diperhatikan dalam hal perjanjian yang diselenggarakan berkaitan dengan penyelenggaraan jual beli apartemen pada perkara yang diangkat dalam artikel ini.

Di dalam Ketentuan Umum pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, didefinisikan mengenai Rumah Susun yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi

²⁸ Achmad Busro, *Ibid.*, Hlm.11.

²⁹ Achmad Busro, *Ibid.*, Hlm.11-12.

³⁰ Achmad Busro, *Ibid.*, Hlm.12.

³¹ Achmad Busro, *Ibid.*, Hlm.12.

dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Adapun jenis-jenis rumah susun menurut Undang-Undang Rumah Susun terbagi menjadi berikut ini:

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

Adapun legalitas dari Rumah Susun terdiri dari Sertifikat hak milik sarusun (SHM sarusun), adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Selain itu, terdapat pula Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun (SKBG sarusun), adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

Dalam Undang-Undang Rumah Susun ini juga dibahas mengenai teknis pemasaran kepada konsumen yang diatur di dalam Bagian Ketujuh. Disebutkan di dalam Pasal 42 ayat 1 bahwasanya Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Kemudian dilanjutkan dalam ayat 2 yang menyatakan bahwa dalam hal pemasaran, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: a. kepastian peruntukan ruang; b. kepastian hak atas tanah; c. kepastian status penguasaan rumah susun; d. perizinan pembangunan rumah susun; dan e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak (ayat 3).

Pasal 43 memperjelas kondisi yang disebutkan di dalam Pasal 42 tersebut. Dalam ayat 1, disebutkan bahwa Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. Adapun PPJB tersebut dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian akan a. status kepemilikan tanah; b. kepemilikan IMB; c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e. hal yang diperjanjikan. Di dalam penjelasan Undang-Undang Rumah

Susun, bagi pasal ini hanya termaktub untuk ayat 2 huruf d dan e. Adapun huruf d menjelaskan yang dimaksud dengan “keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan. Sedangkan dalam huruf e yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain, lokasi rumah susun, bentuk sarusun, spesifikasi bangunan, harga sarusun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima sarusun.

Selain jual beli sebelum pembangunan dilaksanakan, terdapat pula ketentuan mengenai penyelenggaraan jual beli jika dilakukan setelah pembangunan yang diatur di dalam Pasal 44, dimana disebutkan bahwa Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB). Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM sarusun atau SKBG sarusun. Dalam bagian penjelasan Undang-Undang Rumah Susun ini bagi Pasal 44 hanya termaktub penjelasan terhadap ayat 1 yang menyatakan AJB dibuat di hadapan notaris PPAT untuk SHM sarusun dan notaris untuk SKBG sarusun sebagai bukti peralihan hak.

Adapun mengenai ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan tersebut, terdapat aturan teknis yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (KemenPUPR) melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Dalam peraturan organik ini dijabarkan lebih lanjut mengenai transaksi antara pembeli dan pengembang rumah susun, seperti dalam ketentuan umum membahas mengenai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mana adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam **akta notaris**. Dalam Pasal 12 ayat 2 Permen ini dinyatakan bahwa PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris. Bahkan di dalam lampiran Permen ini diberikan petunjuk materi muatan PPJB sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah yang sepertinya ditujukan kepada notaris.

Adapun dalam perkara ini, alih-alih menggunakan nomenklatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pengembang dalam penyelenggaraan jual beli apartemen (rumah susun) menggunakan nomenklatur perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Unit” atau disingkat PPPU. Berdasarkan penelusuran oleh penulis melalui media internet dengan kata kunci “Penegasan dan Persetujuan Unit” mengarahkan pada website resmi yang dikelola oleh PT Mahkota Sentosa Utama selaku pengembang yaitu <https://meikarta.com/>. Terdapat laman khusus dalam website tersebut yang menyajikan salinan dari perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Unit” yaitu dalam tautan <http://meikarta.com/tnc.pdf>.

Penulis melakukan kajian terhadap contoh format perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Unit” tersebut, didapat fakta bahwa yang dimaksud dengan perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Unit” adalah kesepakatan yang mengikat PEMESAN dan PENERIMA PESANAN, yang berisi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dari kesepakatan seperti tercantum pada lampiran Penegasan Pemesanan dan pasal-pasal dalam Ketentuan dan Syarat di bawah ini, antara lain Unit yang dipesan, spesifikasi, Harga dan cara pembayaran berikut aturan-aturan yang wajib ditaati termasuk ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan setelah transaksi jual beli. Dalam contoh dokumen tersebut justru tidak mencantumkan secara detail perihal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang seyogyanya menjadi syarat dalam penyelenggaraan jual beli rumah susun yang terjadi sebelum unitnya dibangun, seperti yang telah diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun, dimana dalam ayat 1, disebutkan bahwa Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris serta ditegaskan lagi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang mana dalam hal unit rumah susun yang belum atau sedang dalam proses pembangunan diharuskan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu yang ditandatangani di hadapan notaris seperti yang termaktub di dalam Pasal 12 ayat 2 Permen ini.

Adapun di dalam perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Unit” tersebut, tidak istilah PPJB hanya dapat ditemukan pada pengaturan mengenai pembayaran terkhusus bagi konsumen yang memilih pembayaran dengan cara angsuran melalui tunai bertahap. Selain ketentuan tersebut, tidak terdapat lagi pengaturan mengenai PPJB. Justru di beberapa pasal selanjutnya langsung “melompat” pada ketentuan teknis mengenai Penandatanganan Akta Jual Beli. Padahal pada umumnya sebelum melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).³²

Maka mengingat perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Unit” ini telah disebutkan merupakan kesepakatan antara para pihak, dan juga mempertimbangkan bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan sebelum terjadinya pembangunan unit apartemen, akan tetapi dikarenakan tidak dibuat atau ditandatangani di hadapan notaris, menurut penulis seyogyanya perjanjian tersebut harus memiliki status batal demi hukum. Hal tersebut karena perjanjian tersebut dibuat

³² Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Kertha Semaya, Vol.8, No.1 (2019), Hlm.9.

dengan tidak memenuhi syarat objek tertentu seperti yang telah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun maupun Peraturan Menteri PUPR.³³

KESIMPULAN

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr merupakan perkara antara pengembang dari kompleks perumahan dan apartemen yang terkenal yaitu Meikarta yang berada di bawah naungan PT Mahkota Sentosa Utama melawan salah satu konsumennya yang menjadi penggugat yaitu Ir. Juara Pirmaton Siahaan. Pada intinya, penggugat dalam perkara ini telah menyepakati pembelian 2 unit apartemen dengan total harga Rp. 415.716.086,-, yang mana kesepakatan tersebut tertuang di dalam perjanjian Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit yang dikeluarkan oleh tergugat. Tergugat dalam perjanjian tersebut menyanggupi unit yang dimaksud selesai pada penghujung tahun 2019. Akan tetapi hingga gugatan dari penggugat dilayangkan, unit yang dimaksud belum selesai sehingga penggugat mengajukan gugatan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seyogyanya menjadi syarat dalam penyelenggaraan jual beli rumah susun yang terjadi sebelum unitnya dibangun termasuk dalam hal perkara Meikarta ini, seperti yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Namun di dalam perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Unit” tersebut, tidak terdapat pengaturan PPJB dan justru di beberapa pasal selanjutnya langsung “melompat” pada ketentuan teknis mengenai Penandatanganan Akta Jual Beli. Maka mengingat perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Unit” ini telah disebutkan merupakan kesepakatan antara para pihak, dan juga mempertimbangkan bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan sebelum terjadinya pembangunan unit apartemen, kedudukan dari perjanjian tersebut dapat dipersamakan seperti PPJB. Akan tetapi dikarenakan tidak dibuat atau ditandatangani di hadapan notaris, menurut penulis seyogyanya perjanjian tersebut harus memiliki status batal demi hukum. Hal tersebut karena perjanjian tersebut dibuat dengan tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amalia, Nanda. (2013). Hukum Perikatan. Penerbit Universitas Malikussaleh Press.
- Ramziati, dan Tri Widya Kurniasari. (2013). Modul Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak. Penerbit Universitas Malikussaleh Press.
- Amasangsa, Made Ara Denara Asia dan I Made Dedy Priyanto. (2019). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Kertha Semaya, Vol.8, No.1.
- Ayuningtyas, Nandia Arini. (2016). *Hak Atas Informasi dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen di Signature Park Apartment Jakarta Selatan*, Skripsi, Universitas Islam Indonesia.
- Badruzaman, Mariam Darus. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni.

³³ Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa L., *Akibat Hukum terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*, Vol.3, No.2 (Januari 2015), Hlm.3.

- Purwahid Patrick. (1994). *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang*. Penerbit Fakultas Hukum UNDIP.
- Bukido, Rosdalina. (2009). *Urgensi Perjanjian dalam Hubungan Keperdataan*. Jurnal Ilmiah al-Syir'ah, Vol.7, No.2.
- Busro, Achmad. (2012). *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*. Penerbit Pohon Cahaya.
- CNN Indonesia. (2022, Desember 10) *Meikarta, "Hunian Masa Depan" Tak Kunjung Ditempati yang Menuai Gugatan*, Retrieved 07 Maret 2023, from <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20221210160739-92-885655/meikarta-hunian-masa-depan-tak-kunjung-ditempati-yang-tuai-gugatan>.
- Devita, Seventina Monda. (2021). *Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum Lex Generalis 2 (9).
- Dewitasari, Yulia dan Putu Tuni Cakabawa L.. (2015). *Akibat Hukum terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*, Vol.3, No.2.
- Fakhrianyah, Muhammad. (2022, Desember 20). *Meikarta, Ide Kota Mandiri ala Amerika yang Gagal Total*, Retrieved 07 Maret 2023, from <https://www.cnbcindonesia.com/news/20221220122926-4-398478/meikarta-ide-kota-mandiri-ala-amerika-yang-gagal-total>.
- Ferdinandus, Stevanus Joseph. (2009). *Perjanjian Jual Beli sebagai Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun (Analisis Terhadap Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun di Apartemen X, Jakarta Utara)*, Tesis, Universitas Indonesia.
- Gumanti, Retna. (2012). *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata)*. Jurnal Pelangi Ilmu (JPI), Vol.5, No.1.
- Hadisoeparto, Hartono. (1984). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Penerbit LIBERTY.
- Japto, Fandy. (2013). *Tinjauan Yuridis terhadap Pembangunan Rumah Susun yang Dibangun dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*, *Premise Law Journal*, Vol.1.
- Manohara, Raditya. (2011). *Rumah Susun di Yogyakarta*, Skripsi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Marilang. (2017). *Hukum Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Penerbit Indonesia Prime.
- Mertokusumo. (1999). *Mengenal Hukum – Suatu Pengantar*. Penerbit Liberty.
- Nurachmad, Much.. (2010). *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*. Penerbit Visimedia Pustaka.
- Omas, Fatima Justini. (2009). *Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun dan Jual-Beli Satuan Rumah Susun (Analisa Pada Rumah Susun yang Dikembangkan Oleh Pengembang "A")*, Tesis, Universitas Indonesia.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhwardi K. Lubis. (1994). *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Penerbit Sinar Grafika.
- Rahmani, Safira Riza dan Nynda Fatmawati Octarina. (2020). *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual dan Pembeli*, *Jurnal Supremasi*, Vol.10, No.1.
- Rahmawati, Aulia. (2018). *Hukum Apartemen dalam Prakteknya di Indonesia*. *Justitia Et Pax*, Vol.34, No.1.

- Riyanto, Agus. (2018). *Hukum Bisnis Indonesia*. Penerbit CV. Batam Publisher.
- Rusdiana, Yana. (2019). *Perjanjian Tak Bernama: Kumpulan Puisi*. Penerbit Inboeku Media Ilmu.
- S., Salim H.. (2006). *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Djohari dan Achmad Ali. (1989). *Hukum Perjanjian Indonesia*. Penerbit Perpustakaan FH UII.
- Sinaga, Niru Anita. (2018). *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Binamulia Hukum, Vol.7, No.2.
- Subekti. (1970). *Hukum Perjanjian*. Penerbit Pembimbing Masa.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian – Teori dan Analisis Kasus*. Penerbit Kencana.
- Suharto, R. dkk. (2019). *Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia, Law, Development & Justice Review*, Vol 2, No.1.
- Syahrani, Riduan. (1992). *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Penerbit Alumni.