



**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG APARTEMEN GREEN  
PRAMUKA CITY DI JAKARTA  
(STUDI KASUS JUAL-BELI APARTEMEN)**

Firas Sofiani Falihah\*, R.Suharto, Siti Malikatun Badriyah  
Program Studi S-1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail: [firassofiani18@gmail.com](mailto:firassofiani18@gmail.com)

**ABSTRAK**

Fasilitas hunian atau *shelter* merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kesejahteraan fisik, psikologi, sosial dan ekonomi penduduk di seluruh negara, baik di daerah perkotaan maupun perdesaan. Apartemen merupakan tempat yang sangat dibutuhkan untuk menjadi tempat untuk tinggal. Baik pihak pengelola Apartemen dan pihak pembeli melakukan suatu perjanjian untuk saling mengikat diri. Dalam melakukan transaksi jual-beli setelah pemesanan dilakukan maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”)

Jurnal ini menggunakan metode yuridis empiris dengan spesifikasi penulisan deskriptif analitis. Pembahasan dari jurnal ini adalah Tanggung Jawab yang harus dilakukan oleh developer Apartemen Green Pramuka City sebagai berikut, segera melakukan pengurusan mengenai pemecahan sertifikat unit Apartemen dan melakukan transparansi terhadap para penghuni agar tidak adanya kesalahpahaman terhadap berbagai masalah yang terjadi di dalam Apartemen Green Pramuka City. Serta akibat hukum apabila developer melakukan wanprestasi adalah membayar kerugian yang diderita

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Green Pramuka City, PT. Duta Paramindo, Jual-Beli

**ABSTRACT**

*Residential facilities or shelter is a fundamental requirement for the physical, psychological, social and economic of the population throughout the country, both in urban and rural areas. The apartment is a place that really needed to be a place to stay. The apartments are a good manager and the buyer make an agreement to mutually bind themselves. In doing transactions after the booking is done then the two sides will make an agreement of later poured in preliminary engagement or the engagement of merchantability or better known as the Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”)*

*This journal using juridical empirical method with descriptive writing specifications. The discussion of this journal is a responsibility that must be done by the developer Apartment Green Pramuka City as follows, immediately perform the maintenance on the certificate solving apartment unit and perform transparency to the residents so that no misunderstanding of the problems that occur in Apartment Green Pramuka City. As well as the legal consequences if the developer in default is paid losses*

*Keywords: Responsibility, Green Pramuka City, PT. Duta Paramindo Sejahtera, Buy and sell.*

**I. PENDAHULUAN**

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan kebutuhan makhluk hidup diseluruh dunia, tidak saja di negara-negara yang

berkembang tetapi juga di negara maju. Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia,

sekaligus untuk meningkatkan mutu kualitas hidup, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup>

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang semakin banyak dan dengan harga terjangkau. Tidak hanya itu, perumahan juga tidak bisa dilihat sebagai sarana hidup manusia saja tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri<sup>2</sup>. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Hal yang menjadi dilema utama dalam pembangunan perumahan adalah penyediaan tanah sebagai pusat operasionalnya. Penyediaan tanah dari hari kehari semakin terbatas baik dilihat dari kuantitas dan kualitasnya<sup>3</sup>. Sedangkan kegiatan pembangunan maju begitu cepat terutama di kota seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Fasilitas hunian atau *shelter* merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kesejahteraan fisik, psikologi, sosial dan ekonomi penduduk di seluruh negara, baik di daerah perkotaan maupun perdesaan.<sup>4</sup> Pembangunan rumah susun atau apartemen sebagai fasilitas hunian merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena dengan pembangunan rumah susun atau apartemen dapat mengurangi penggunaan tanah, ruang terbuka lebih lega dan sebagai salah satu cara peremajaan kota bagi daerah kumuh.

Apartemen ini bisa dijadikan lahan bisnis yang mumpuni bagi para pengembang/pelaku usaha untuk memperoleh keuntungan sebesar-besarnya. Bukan hanya dari segi Pengelola saja namun juga mendorong serangkaian aktivitas sektor ekonomi lain. Seluruh kegiatan ekonomi baik dalam bidang jasa maupun barang pada dasarnya akan selalu membutuhkan produk rumah susun atau apartemen sebagai salah satu faktor produksi<sup>5</sup>.

Bagi pembeli, Apartemen merupakan tempat yang sangat dibutuhkan untuk menjadi tempat untuk tinggal. Baik pihak pengelola Apartemen dan pihak pembeli melakukan suatu perjanjian untuk saling mengikatkan diri. Bahkan tidak jarang jual – beli satuan rumah susun ini dilakukan pada saat rumah susun

---

<sup>1</sup>Hutagalung Arie.S., 2002, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, cet. 1 (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia) hlm 175

<sup>2</sup>Hutagalung Arie.S., 2001, *Konominium dan Permasalahannya*, cet. 1 (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia) hlm 1

<sup>3</sup>Hutagalung Arie S, *Opcit*, hlm. 112

---

<sup>4</sup>Yusril Zoebar, *Pembangunan Fasilitas Hunian di Kota Pekanbaru*, Riau, 2004, hlm: 3.

<sup>5</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 3.

atau apartemen masih berada dalam perencanaan pelaksanaan jual – beli satuan unit apartemen yang seperti ini dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli atau melakukan *indent* untuk memperoleh oleh satuan apartemen dengan membayar sejumlah uang pengikat. Untuk melindungi konsumen agar Pengelola tidak wanprestasi maka pemerintah menerbitkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli satuan rumah susun tujuan adalah untuk mengamankan kepentingan kedua belah pihak agar terdapat keadilan yang setara<sup>6</sup>.

Dalam melakukan transaksi jual-beli setelah pemesanan dilakukan maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”)

Dengan melihat kewajiban utama *Developer* selaku penjual apartemen maupun kewajiban utama konsumen selaku pembeli apartemen, dapat ditarik kesimpulan bahwa kewajiban utama *Developer* menyerahkan apartemen sebagai obyek perjanjian jual beli pada dasarnya hak utama dari konsumen selaku pembeli. Demikian pula sebaliknya, kewajiban utama pembeli membayar harga apartemen sesuai dengan perjanjian jual beli adalah merupakan hak utama dari *Developer*

selaku penjual. Hal ini berarti ada hubungan timbal balik antara kewajiban *Developer* selaku penjual apartemen dan kewajiban konsumen selaku pembeli apartemen dengan hak-hak dari masing-masing pihak.<sup>7</sup>

Setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat tidak luput dari suatu permasalahan atau sengketa baik yang dapat dinilai dalam skala kecil atau bahkan skala besar. Hal ini pun terjadi di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara *Developer* dengan Konsumen atau pembeli Apartemen.

Pada tahun 2015 ditemukan permasalahan pada Apartemen Green Pramuka City yang mana pada awal perjanjian sertifikat atas Unit Apartemen akan diberikan 2 tahun setelah pembelian unit oleh para penghuni tower tahap pertama, tetapi pada kenyataannya di Apartemen Green Pramuka City setelah hampir 3 tahun tinggal sertifikat tak kunjung turun dan juga pada saat itu pengelola green pramuka city mengeluarkan kebijakan yang dirasa sangat sepihak oleh para penghuni seperti masalah perpajakan apartemen. Yang mana pada awalnya para penghuni Green Pramuka City dibebankan Rp 200.000 (dua ratus ribu rupiah) perbulannya, tetapi sebagai member/penghuni hanya diperbolehkan parkir di Basement 2, basement 2 merupakan lantai parkir paling bawah dan tidak diperbolehkan parkir di area lantai lain, dan apabila parkir di area lain maka para penghuni dikenakan biaya tambahan Rp 3000 (tiga ribu rupiah) perjam-nya, serta tidak adanya

---

<sup>6</sup>Wikipedia, Hak dan Kewajiban Konsumen Apartemen. <http://www.forkom-mgmr.com/hak-dan-kewajiban-konsumen-apartemen/>. Diakses pada 14 November 2014

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm 85

kompromi antara pengelola dengan penghuni mengenai tarif IPL, yang dirasa oleh beberapa orang apartemen green pramuka city memiliki tarif IPL yang cukup mahal dibandingkan dengan apartemen yang memiliki kelas yang sama dengan apartemen green pramuka city.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini untuk mencapai tujuannya menggunakan metode pendekatan yuridis-empiris, disebut dengan metode pendekatan yuridis-empiris karena penelitian ini menggunakan pendekatan-pendekatan ilmu hukum tetapi disamping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat<sup>8</sup>

Penelitian yang menggunakan metode yuridis empiris ini dilatarbelakangi pada ilmu hukum dan kaidah-kaidah hukum yang berlaku didalam masyarakat (dalam praktik di lapangan) mengenai bagaimana pelaksanaan tanggung jawab pengembang apartemen green pramuka city di Jakarta (studi kasus jual-beli). Pendekatan ini dilakukan dengan mengadakan penelitian di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif yang disebut sebagai data primer.<sup>9</sup>

Dalam penelitian ini digunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis. Deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan melukiskan tentang suatu hal di daerah tertentu

dan pada saat tertentu<sup>10</sup>. Analitis, maksudnya dikaitkan dengan teori-teori hukum yang ada dan/atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti. Dengan adanya objek penelitian dan didukung oleh data-data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diungkapkan diharapkan akan memberikan penjelasan secara cermat dan menyeluruh serta sistematis.

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan, difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi kekaburan atau penyimpangan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam penulisan hukum ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung di lokasi penelitian atau dari sumbernya yang berupa sejumlah informasi dan keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti dengan cara wawancara. Yaitu mengumpulkan data dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung dengan responden. Tipe wawancara terarah (*directive interview*) dimana pedoman pengumpulan data menggunakan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan, akan tetapi terdapat kemungkinan diajukan pertanyaan lain sepanjang masih berhubungan dengan masalah yang diteliti. Responden itu didapat berdasarkan sample yang ada.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan

<sup>8</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, "*Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*", (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), halaman 106.

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, "*Hukum dan Penelitian Hukum*", (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), halaman 53.

<sup>10</sup> Roni Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.*, Halaman. 35.

kepuustakaan (*library research*) guna mendapatkan landasan teori yang diperoleh dari pendapat-pendapat para ahli dalam bentuk buku *literature* atau data karya ilmiah, mengenai hal yang sama berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan sekunder ini merupakan bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan-bahan hukum primer. Pengumpulan data sekunder dibagi menjadi tiga, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari :

- 1.) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2.) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- 3.) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berasal dari pendapat pakar hukum yang berkaitan dengan penelitian ini serta data atau dokumen yang diperoleh dari penelitian. Sumber data yang digunakan, terdiri dari :

- 1) Kepustakaan yang berhubungan dengan apartemen dan wanprestasi.
- 2) Buku-buku karangan para sarjana yang berkaitan dengan apartemen dan wanprestasi.
- 3) Tulisan-tulisan tentang apartemen dan wanprestasi.
- 4) Artikel – artikel tentang apartemen dan wanprestasi.
- 5) Situs internet tentang apartemen dan wanprestasi.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa:

- 1) Kamus Hukum;
- 2) Website-website yang terkait dengan apartemen dan wanprestasi;
- 3) Wawancara

Wawancara yang dilakukan dengan Ibu Ratna Hardiyanti (Wakil Direktur PT. Duta Paramindo Sejahtera) serta dengan 2 warga Apartemen Green Pramuka City. Wawancara dilakukan dengan melakukan tanya jawab berdasarkan dengan kuesioner wawancara yang sudah dipersiapkan terlebih dahulu

Seluruh data yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Analisis data dilakukan secara kualitatif, komperhensif, dan lengkap. Analisis data artinya menguraikan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Komperhensif artinya analisis data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian. Lengkap artinya tidak ada bagian yang terlupakan, semuanya sudah masuk analisis. Analisis data dan interpretasi seperti ini akan menghasilkan produk penelitian hukum normatif yang sempurna.<sup>11</sup>

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op Cit*, halaman. 127.

A. Tanggung Jawab PT. Duta Paramindo Sejahtera selaku pengelola Apartemen Green Pramuka City

Ketertarikan sebuah hunian yang berada di tengah kota besar dengan fasilitas yang disediakan, maka apartemenlah pilihannya. Dengan kondisi fisik bangunan yang masih 20% **Pengelola** sudah berani memasarkan apartemen. Hal tersebut diperbolehkan sebab Pengelola menggunakan transaksi jual beli dengan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dalam aturan hukumnya diperbolehkan minimal 20% bangunan sudah berwujud. Dalam PPJB banyak sekali kesepakatan antara Pengelola dan konsumen, salah satunya adalah penyerahan sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun.

Ketika konsumen tertarik untuk membeli unit hunian apartemen dari developer maka terjadilah persetujuan penawaran antar keduanya yang dimulai dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak untuk melakukan proses transaksi awal dalam bentuk pembayaran *booking fee* atau pembayaran dimuka. Pembayaran ini mengindikasikan niat konsumen untuk mendapatkan unit apartemen, meski objek yang ditawarkan secara fisik masih dalam proses pembangunan yang tidak jarang masih berbentuk lahan tanah, dan belum berwujud bangunan sebagaimana ditawarkan. Hal ini dilakukan oleh developer dan konsumen sebagai tanda jadi untuk dilakukannya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB).

Dalam hal telah dilakukan kesepakatan antara kedua belah

pihak, maka syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi sebagaimana ada empat syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian seperti yang tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut :<sup>12</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Penyerahan Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah susun tidak sesuai dengan perjanjian awal, hal tersebut menyebabkan kerugian terhadap konsumen, namun memang proses penyelesaian terbitnya sertifikat adalah bukan semata-mata tergantung pada Pengelola namun penyelesaiannya harus melibatkan pihak atau instansi lain yaitu Gubernur dan Badan Pertanahan Nasional. Sehingga apabila dilihat dari hal tersebut keterlambatan atau belum turunnya Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun tidak dapat sepenuhnya dikatakan salah Pengelola. Namun yang dipermasalahkan oleh para penghuni Apartemen Green Pramuka itu sendiri adalah keterbukaan informasi mengenai apa yang sebenarnya terjadi terhadap Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun.

pelaku usaha (developer) bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen apabila konsumen menderita atau mengalami sesuatu yang tidak menyenangkan akibat

---

<sup>12</sup>Riduan Syahrani, *Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 205-211

mengonsumsi barang dan atau jasa yang dibeli dari pelaku usaha. Ketentuan tersebut di atas sebenarnya merupakan ketentuan yang masih bersifat umum. Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 19 ayat (3) ditegaskan mengenai batas waktu pemberian ganti rugi kepada konsumen, yaitu hanya dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal transaksi. Apabila dikaitkan dengan masalah perlindungan hukum terhadap konsumen di bidang perumahan, maka ketentuan tenggang waktu pemberian ganti rugi tersebut di atas tidak mungkin dapat dilaksanakan. Oleh karenanya perlu dipahami bahwa sebetulnya ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hanya berlaku bagi konsumen yang membeli barang dan/atau jasa konsumsi saja. Namun demikian mengenai tanggung jawab ganti rugi bagi pelaku usaha (developer) dapat pula diterapkan bagi pelaku usaha (developer) yang merugikan konsumennya. Menurut Kartini, tanggung jawab developer kepada konsumen sebenarnya tidak hanya terpaku pada isi perjanjian pengikatan jual beli apartemen saja, tetapi secara umum tanggung jawab developer sudah ada sejak developer ingin membangun apartemen.<sup>13</sup> Developer bertanggung jawab untuk mengurus segala persyaratan dan perijinan yang diperlukan sebelum membangun Apartemen Green Pramuka City..

Dalam hal pelaksanaan PPJB antara PT. Duta

Paramindo Sejahtera dengan para penghuni/pembeli Apartemen Green Pramuka City, berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan narasumber selaku penghuni dari Apartemen Green Pramuka City bahwa pelaksanaan PPJB ini tidak dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah notaris. Menurut KUHPerdara bahwa sah nya suatu perjanjian adalah apabila perjanjian tersebut

Menurut Maria Sumardjono, masalah perjanjian pengikatan jual beli termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya.<sup>14</sup>

Pasal-pasal dalam PPJB tersebut mencantumkan hal-hal pokok mengenai obyek developer dan konsumen. Selain menyepakati mengenai obyek, PPJB juga mengatur dengan tegas apa saja hak dan kewajiban para pihak yang saling berikatan dan sanksi-sanksi yang diterapkan jika salah satu pihak yang tidak sanggup memenuhi pasal-pasal perjanjian tersebut atau yang lazim disebut wanprestasi.

Mengenai masalah tanggung jawab ini, menurut teori hukum ada

<sup>13</sup>Ratna Hardiyanti, *Wawancara* Wakil Direktur PT. PT Duta Paramindo Sejahtera, Jakarta : 2016

<sup>14</sup>Maria Sumardjono, "Pembangunan Unit Apartemen Rusun dan Permasalahannya: Ditinjau dari Segi Yuridis kertas Kerja Untuk diskusi Terbatsa Development of *Indonesia Consumer Protection Act (Comparative Studi dan Draft Exaluation)* diselenggarakan YLKI di Jakarta 28 Oktober 1994"

beberapa prinsip tanggung jawab yang harus diperhatikan oleh developer, yaitu :

a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (fault liability atau liability basic on fault) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUHPerdata yang lazim dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya 4 (empat) unsur pokok, yaitu :

- 1) Adanya Perbuatan
- 2) Adanya unsur kesalahan
- 3) Adanya unsur kesalahan
- 4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Yang dimaksud dengan kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab

sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Dengan demikian beban pembuktian ada pada tergugat. Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tak bersalah yang lazim dikenal dalam hukum. Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan.

c. Prinsip untuk tidak selalu bertanggung jawab Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas dan pembatasan demikian dapat dibenarkan.

d. Prinsip tanggung jawab mutlak Prinsip ini sering diidentikkan dengan prinsip tanggungjawab absolut. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk menjerat pelaku usaha khususnya produsen barang yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab tersebut dikenal dengan nama product liability. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen sebagai



akibat penggunaan produk yang dipasarkannya.

- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula tambahan dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya. Prinsip tanggung jawab ini sebenarnya sangat merugikan konsumen jika ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha.

Berdasarkan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa Pelaku Pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB, dengan kata lain bahwa Developer atau Pengembang Apartemen Green Pramuka City wajib menyelesaikan permasalahan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun.

Berdasarkan prinsip-prinsip tanggung jawab tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, maka tanggung jawab developer merupakan prinsip tanggung jawab dengan pembatasan, seharusnya tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi lebih dari itu developer juga harus bertanggung jawab dengan

cacat tersebut pada produk apartemennya dan juga dengan apa yang sedang terjadi di dalam apartemennya baik tertulis di dalam perjanjian maupun tidak tertulis di dalam perjanjian.

Dalam perjanjian jual-beli ini para pihak adalah PT. Duta Paramindo Sejahtera selaku Pengelola Apartemen Green Pramuka City dan para penghuni Apartemen Green Pramuka City. Para subyek hukum ini menjadi terikat karena telah menyepakati isi dari perjanjian jual-beli tempat tinggal dengan tidak melanggar kepatutan, kebiasaan, dan Undang-Undang.

Dalam hal tidak dipenuhinya suatu prestasi oleh salah satu pihak dapat dikarenakan:

1. Wanprestasi karena sengaja dan lalai. Hal ini dapat dimintakan pertanggung-jawabannya kepada pihak yang tidak berprestasi
2. Diluar kemampuan untuk menghindar dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya atau yang disebut *overmacht*. Hal ini tidak dapat dimintakan pertanggung-jawabannya kepada para pihak dalam perjanjian.

#### A. Wanprestasi

Pengertian dari wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian, baik perikatan yang timbul karena perjanjian, maupun perjanjian yang timbul karena Undang-Undang<sup>15</sup>. Wanprestasi ada 2 jenis, yaitu :

- 1) Wanprestasi karena sengaja, dalam hal ini dapat dimintakan

<sup>15</sup>Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1992, Hlm 17

pertanggung-jawabannya pelaku wanprestasi

- 2) Wanprestasi karena lalai, dalam hal ini dapat dimintakan pertanggung-jawabannya kepada pelaku wanprestasi

Wanprestasi yang disengaja dan lalai dapat terbentuk :

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali,
- 2) Terlambat dalam pemenuhan prestasi,
- 3) Berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Bentuk perwujudan wanprestasi yang pertama adalah tidak mampu memenuhi prestasinya sama sekali. Bentuk perwujudan wanprestasi yang kedua adalah masih mampu memenuhi prestasinya dengan baik, namun terlambat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Bentuk perwujudan wanprestasi ketiga adalah memenuhi prestasinya tidak sebagaimana mestinya atau keliru memenuhi prestasinya, apabila prestasinya masih dapat diperbaiki, maka itu dianggap terlambat, tetapi apabila tidak dapat diperbaiki lagi, maka ia dianggap sama sekali memenuhi prestasinya.

Dalam pelaksanaan perjanjian jual-beli tempat tinggal antara PT. Mitra Perdana Investama dengan para penghuni Apartemen Green Pramuka City terdapat adanya wanprestasi. Adapun terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual-beli tempat tinggal ini adalah :

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi sama sekali :

Dalam hal tidak memenuhi prestasi sama sekali pada perjanjian ini sangat mungkin terjadi karena sampai saat ini sertifikat yang diperjanjikan belum juga turun

ke tangan para penghuni Apartemen Green Pramuka City.

2. Terlambat dalam memenuhi prestasi :

Dalam hal terlambat dalam memenuhi prestasi pada perjanjian ini sangat mungkin terjadi karena sampai saat ini sertifikat yang diperjanjikan belum juga turun ke tangan para penghuni Apartemen Green Pramuka City.

3. Berprestasi tidak sebagaimana mestinya :

Sedangkan dalam hal berprestasi tidak sebagaimana mestinya, pada perjanjian jual-beli ini terdapat banyak ketidaksesuaian yang disebabkan karena adanya kenaikan harga IPL terus menerus tanpa adanya kesepakatan dengan para penghuni Apartemen Green Pramuka City.

Akibat dari wanprestasi, secara hukum perdata munculnya suatu ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan. Dalam KUHPerdata hanya mengatur tentang ganti rugi dari kerugian yang bersifat material (berwujud) yang dapat dinilai dengan uang, dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immaterial, tidak berwujud (moral, ideal). Apabila dalam lingkup hukum perdata, developer yang melakukan wanprestasi bisa dituntut dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko dan pembayaran biaya perkara, maka dalam linkup hukum pidana, debitur yang wanprestasi bisa dituntut melakukan tindakan penipuan, karena apa yang telah diperjanjikan ternyata tidak sesuai dengan apa yang telah diberikan.

Developer wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu”. (Pasal 1243 KUHPperdata). “Ganti rugi terdiri dari *biaya, rugi, dan bunga*” (Pasal 1244 s.d. 1246 KUHPperdata).

- a. **Biaya** adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. **Rugi** adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. **Bunga** adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

Ganti rugi harus mempunyai hubungan langsung (hubungan kausal) dengan ingkar janji” (Pasal 1248 KUHPperdata) dan kerugian dapat diduga atau sepatutnya diduga pada saat waktu perikatan dibuat.

Pada dasarnya suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali kecuali disetujui oleh kedua belah pihak. Demikian pula halnya dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen juga tidak bisa ditarik kembali. Menurut Sri Sudewi Masjchun Sofwan, perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad

baik<sup>16</sup>. Ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPperdata :

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- (2) Perjanjian perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu
- (3) Perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik Berdasarkan ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata tersebut di atas, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Hal ini berarti perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang dibuat antara developer dengan konsumen mengikat kedua belah pihak. Masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut. Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan dalam hal :

- 1) Kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian
- 2) Isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang.

Para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi perjanjian,

---

<sup>16</sup>Sri Sudewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian I*, ( Yogyakarta : Liberty, 1975), hal 38

maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri yang tentunya harus ada bukti-bukti yang cukup kuat.

Untuk mengantisipasi terjadi pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, dalam salah satu klausula perjanjian dicantumkan sanksi bagi pihak yang membatalkan perjanjian. Pada prakteknya klausula tersebut lebih banyak mengatur tentang sanksi bagi konsumen yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan sanksi bagi developer yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur.

Akibat hukum apabila developer melakukan wanprestasi adalah membayar kerugian yang diderita atau dengan singkat dinamakan ganti rugi, pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian, peralihan resiko, dan membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim, secara pidana dapat dituntut melakukan tindakan penipuan.

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pihak Developer dari Apartemen Green Pramuka City melakukan wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian yang karena dalam pelaksanaan perjanjian tersebut terdapat salah satu unsur wanprestasi yaitu melaksanakan suatu perjanjian tetapi tidak sesuai. Tanggung Jawab yang harus dilakukan oleh

developer Apartemen Green Pramuka City sebagai berikut:

- a. Segera melakukan pengelolaan mengenai pemecahan sertifikat unit Apartemen
- b. Melakukan transparansi terhadap para penghuni agar tidak adanya kesalahpahaman terhadap berbagai masalah yang terjadi di dalam Apartemen Green Pramuka City
- c. Akibat hukum apabila developer melakukan wanprestasi adalah membayar kerugian yang diderita atau dengan singkat dinamakan ganti rugi, pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian, peralihan resiko, dan membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim, secara pidana dapat dituntut melakukan tindakan penipuan.

Secara normatif tanggung jawab pelaku usaha diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Masalah tanggung jawab ini, ada beberapa prinsip tanggung jawab yang harus diperhatikan oleh developer yaitu : a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab c. Prinsip untuk tidak selalu bertanggung jawab d. Prinsip tanggung jawab mutlak e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan Berdasarkan prinsip-prinsip tanggung jawab

tersebut, maka tanggung jawab developer PT. Centra Lingga Perkasa termasuk tanggung jawab dengan pembatasan dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen (PPJB) antara developer dengan konsumen. Tanggung jawab developer tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi lebih dari itu.

#### **V. DAFTAR PUSTAKA**

- Arie, S. Hutagalung. 2001. *Kondominium dan Permasalahannya Cetakan 1*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Adrian Sutedi, S.H., M.H. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zoobar, Yusril. 2004. *Pembangunan Fasilitas Hunian di Kota Pekanbaru, Riau*
- Ronny Hanitijo Soemitro, “*Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*”, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), halaman 106..
- Maria Sumardjono, “Pembangunan Unit Apartemen Rusun dan Permasalahannya: Ditinjau dari Segi Yuridis kertas Kerja Untuk diskusi Terbatsa Development of *Indonesia Consumer Protection Act (Comparative Studi dan Draft Exaluation)* diselenggarakan YLKI di Jakarta 28 Oktober 1994”