

**Akibat Hukum Wanprestasi yang Dilakukan PT Kagum Karya
Husada dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Jarrrdin
Berdasarkan Buku III KUHPERDATA Dihubungkan dengan Putusan
Pengadilan Niaga No.20/PDT.SUS/PKPU/2013/PN.NIAGA.JKT.PST**

Andi Musfitha Syahputri Musakkir

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

e-mail: mithalokka@gmail.com

Abstract. Construction of flats expected to encourage urban development as well as a solution to improve the quality of settlements. Thus arises the sale and purchase of apartments in a message first, the developer will give prior arrangement in the binding sale and purchase agreement (SPA) on unit apartment. Should the developers to perform its obligations is to do the handover of ownership of an apartment unit that has been paid by the prospective buyer, but the developer in this case does not meet its obligations and has been in default. How Procedure Sales and Purchase Agreement between the developer with the prospective buyer unit Apartment Jarrrdin, Why Amazed PT Karya Husada do Defaults in Binder Sales and Purchase Agreement unit Apartment Jarrrdin and how the deliberations of the judge in case of default sales unit apartment by Decision of the Commercial Court No. 20 / Pdt.Sus / PKPU / 2013 / PN.NIAGA.JKT.PST. In accordance with the problems and goals of the research, the nature of this research is descriptive analysis method and juridical nomatif, data analysis with qualitative yuridis methods.

Keywords: Agreement, Sell-Buy, Default

Abstrak. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman. Sehingga timbullah jual beli apartemen secara pesan lebih dahulu, pihak pengembang akan memberikan perjanjian terlebih dahulu dalam perjanjian pengikat jual beli (PPJB) atas satuan unit apartemen. Seharusnya pihak pengembang menjalankan kewajibannya yaitu melakukan penyerahan hak milik atas satuan unit apartemen yang telah dibayarkan oleh calon pembeli, akan tetapi pihak pengembang dalam hal ini tidak memenuhi kewajibannya dan telah melakukan wanprestasi. Bagaimana Prosedur Perjanjian Jual Beli antara pihak pengembang dengan Calon pembeli satuan unit Apartemen Jarrrdin, Mengapa PT Kagum Karya Husada melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikat Jual beli satuan unit Apartemen Jarrrdin dan Bagaimana Pertimbangan hakim dalam perkara wanprestasi penjualan satuan unit apartemen berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga No. 20/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.jkt.pst. Sesuai dengan permasalahan dan tujuan dari penelitian, maka sifat dari penelitian ini adalah bersifat Metode penelitian deskriptif analisis dan yuridis nomatif, analisis data dengan metode Yuridis Normatif Kualitatif.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual-Beli, Wanprestasi

A. Pendahuluan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.¹

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR (Masyarakat Bepenghasilan Rendah) yang belum dapat menghuni

¹ Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan.²

Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman. Ketentuan mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.³

Perjanjian jual beli satuan unit apartemen merupakan suatu perjanjian yang isi dan bentuknya ditetapkan oleh pihak pengembang dan calon pembeli, calon pembeli disini terpaksa menerima saja dan menyetujuinya. Seharusnya isi perjanjian memberikan keuntungan dan perlindungan kepada dua belah pihak dan dituntut tercapainya suatu perjumpaan kehendak (*konsensus*), sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap keduanya.

Setelah timbul kesepakatan dari kedua belah pihak, maka calon pembeli segera memenuhi kewajibannya yaitu dengan membayar sejumlah uang dengan harga yang telah ditetapkan oleh pihak pengembang. Seharusnya pihak pengembang menjalankan pula kewajibannya yaitu melakukan penyerahan hak milik atas satuan unit apartemen yang telah dibayarkan oleh calon pembeli, akan tetapi pihak pengembang dalam hal ini tidak memenuhi kewajibannya dan telah melakukan wanprestasi.

B. Landasan Teori

Berdasarkan Pasal 1313 Buku III kitab undang-undang hukum perdata (KUHP) dinyatakan bahwa perjanjian adalah "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".⁴ Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320 BW yaitu:⁵ Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Pasal 1321 KUH Perdata, Cakap untuk membuat suatu perjanjian; Pasal 1329 KUH Perdata, Suatu hal tertentu; Pasal 1333 KUH Perdata, Suatu sebab yang halal; Pasal 1337 KUH Perdata. Akibat Perjanjian Menurut pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata "Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya.", Artinya setiap perjanjian mengikat para pihak.⁶

Pengertian perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.⁷ Syarat perjanjian jual beli adalah ada Barang dan harga yang akan menjadi *essensialia* suatu perjanjian jual beli.⁸

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya disebut ingkar kewajiban atau melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Istilah ingkar janji cocok untuk perikatan

² *ibid*

³ *ibid*

⁴ R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, Hlm. 49

⁵ Riduan Syahrani, *Seluk-beluk dan Asas Hukum Perdata*, Cetakan kesatu, Alumni, Bandung, 2010, Hlm 205

⁶ Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Pejelasanannya*, Cetakan ketiga, Alumni, Bandung, 2011, Hlm 107

⁷ Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm. 181

⁸ *ibid*

atau yang kewajiban hukumnya bagi debitur (*moradebitoris*) bersumber pada perjanjian saja.⁹ Menurut Pasal 1236 KUH Perdata Wanprestasi adalah keadaan debitur yang bersalah sehingga tak dapat menyerahkan bendanya ataupun dapat menyerahkan bendanya tetapi dalam keadaan cacat atau penyerahannya terlambat, berkewajiban mengganti kerugian kepada krediturnya.¹⁰ Sebab Terjadinya Wanprestasi yaitu Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya dan Keadaan memaksa (*overmacht / force majeure*), diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah. Sommasi ialah suatu teguran keras secara tertulis oleh kreditur kepada debitur untuk berprestasi dengan disertai tanggal terakhir debitur boleh berprestasi, dan disertai sanksi-sanksi yang akan diterapkan oleh kreditur apabila debitur tidak berprestasi. Tanggal terakhir maupun sanksi harus tercantum dalam sommasi.¹¹ Akibat Wanprestasi disebut dalam Pasal 1267 KUH Perdata berupa¹² Pemenuhan Perikatan; walaupun pelaksanaannya terlambat, Pemenuhan Perikatan dengan ganti rugi, Ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata; ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi atau bunga, Pembatalan persetujuan timbal balik berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata;¹³ Pembatalan dengan ganti rugi. Kewajiban “ganti rugi” tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif setelah debitur “dinyatakan lalai”. Harus ada pernyataan lalai dari kreditur. Pernyataan ganti rugi berada dalam keadaan lalai ini ditegaskan oleh pasal 1243 KUH Perdata.¹⁴ Berdasarkan pasal 1246 KUH Perdata ganti kerugian terdiri dari 3 (tiga) unsur, yakni : Ongkos-ongkos atau biaya-biaya, Kerugian karena kerusakan akibat kelalaian debitur, Bunga atau keuntungan yang diharapkan.¹⁵

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Analisa Prosedur Perjanjian Jual Beli antara Pihak Pengembang dengan Calon Pembeli satuan unit Apartemen yang digunakan oleh PT Kagum Karya Husada dalam PPJB sama halnya dengan PPJB Apartemen pada Umumnya.¹⁶ Yaitu PT Kagum Karya Husada menyiapkan Borang Pendahuluan Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Prosedur atau Kelengkapan dokumen-dokumen dalam PPJB tersebut berisikan : Mencantumkan Identitas diri sebagai Penjual dan Pembeli, Keadaan letak daerah (*site plan*) Rusunami, berupa uraian obyek tanah dan bangunan antara lain ukuran luas tanah dan bangunan, sertifikat dan pemegang haknya dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah, Harga total keseluruhan dan cara pembayarannya, Adanya Syarat batal tertentu, Penegasan Pembayaran Pajak yang menjadi kewajiban masing-masing, Menyiapkan pernyataan Jaminan dari pihak penjual, Sertifikat Asli yang ada di BPN (Badan Pertahanan Nasional) yaitu Sertifikat

⁹ Abdulwahab Bakri, *Hukum Benda dan Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Bandung, 1999, Hlm 49

¹⁰ *ibid*

¹¹ Abdulwahab Bakri, *Op.cit*, Hlm 56

¹² R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, cet 6, Putra Abadin, Jakarta., 1999, Hlm 18

¹³ Riduan Syahrani, *Op.cit*, Hlm 230

¹⁴ . Yahya Harahap, *Op.cit*, Hlm 61-62

¹⁵ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 1992, Hlm.40

¹⁶ Bambang Prasetyo, *Legal Manager Apartemen Jarrdin*, Wawancara di Bandung tanggal 22 Desember 2015

Hak Milik Satuan Rumah Susun, Surat Setoran Pajak (SSP), Izin Membangun Bangunan (IMB), Surat Persetujuan Menjual Bangunan, Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT), Waktu serah terima bangunan, Pemeliharaan bangunan, Penggunaan bangunan, Penyelesaian Perselisihan. Analisa penelitian yang telah dilakukan penulis tentang PT Kagum Karya Husada dikategorikan melakukan Wanprestasi dalam Penjualan satuan unit Apartemen Jarrdin, bahwa bentuk wanprestasi yang dilakukan PT Kagum Karya Husada: Menurut Pasal 1236 KUH Perdata, Wanprestasi adalah keadaan debitur yang bersalah sehingga tak dapat menyerahkan bendanya ataupun dapat menyerahkan bendanya tetapi dalam keadaan cacat atau penyerahannya terlambat, berkewajiban mengganti kerugian kepada krediturnya. PT Kagum terlambat melaksanakan kewajibannya menyerahkan Rusunami dimaksud pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan Pasal 5 ayat (1) PPJB Apartemen Jarrdin yang dibuat dan ditandatangani para pihak menyatakan bahwa Rusunami diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA pada bulan juni 2012 (dua ribu dua belas).” Menurut Pasal 1238 KUH Perdata Untuk menentukan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi diperlukan tenggang waktu dan adanya “pernyataan lalai” yaitu Sommasi. Sommasi ialah suatu teguran keras secara tertulis oleh kreditur kepada debitur untuk berprestasi dengan disertai tanggal terakhir debitur boleh berprestasi, dan disertai sanksi-sanksi yang akan diterapkan oleh kreditur apabila debitur tidak berprestasi. Pihak Pembeli baik secara lisan maupun tulisan dan terakhir adalah melalui SOMMASI NO. 07/SOM-ARP/IV/2013 tanggal 15 April 2013 perihal SOMMASI (Peringatan) yang pada intinya memperingatkan PT Kagum untuk melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Pihak Pembeli Apartemen Jarrdin @cihampelas yang terutang dan telah jatuh waktu serta dapat ditagih sejak bulan juni 2012. Dan apabila tidak dilaksanakan, maka pihak pembeli/pihak pemohon akan mengajukan upaya hukum. Setelah adanya Sommasi Pihak developer ternyata sama sekali tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan dan menyerahkan Rusunami yang telah diperjanjikkannya kepada Pembeli, maka Pihak Pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Niaga. Keadaan PKPU membantu PT Kagum Karya Husada beritikad baik untuk diberikan kesempatan memenuhi prestasinya atau ingin melunasi utang yang sudah menjadi kewajibannya biarpun tidak tepat waktu. Pertimbangan Hakim dalam perkara Wanprestasi Penjualan Satuan Unit Apartemen berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga No. 20/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.jkt.pst: Menyatakan Sah perdamaian yang dilakukan antara Debitur (PT Kagum Karya Husada) dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) dengan para Krediturnya yang telah disepakati bersama pada hari Rabu tanggal 26 juni 2013, Menghukum Debitur (PT Kagum Karya Husada) dalam PKPU Sementara dengan Para Krediturnya untuk menaati isi perdamaian, Membebankan biaya perkara kepada Debitur (PT Kagum Karya Husada) dalam PKPU Sementara Rp. 25.287.000,- (dua puluh lima juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah).

D. Kesimpulan

Dari hasil penelitian mengetahui Para Pihak dalam PPJB Apartemen Jarrdin adalah Calon konsumen yang kemudian disebut sebagai Pihak Pembeli dan PT Kagum Karya Husada sebagai Pihak Penjual. Objek penjualan developer kepada calon konsumen adalah Rumah Susun Milik. Prosedur yang digunakan PT kagum Karya Husada sebagai Pihak Penjual yaitu menyiapkan Borang Pendahuluan yang berupa Prosedur atau dokumen-dokumen jual beli Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang kemudian akan dilengkapi oleh kedua pihak berupa Identitas diri,

keadaan letak tanah dan bangunan, Harga total keseluruhan dan cara pembayarannya, Penegasan Pembayaran Pajak yang menjadi kewajiban masing-masing, Menyiapkan pernyataan Jaminan dari pihak penjual, Izin Membangun Bangunan (IMB), Surat Persetujuan Menjual Bangunan, Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT), Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, Waktu serah terima bangunan, Pemeliharaan bangunan, Penggunaan bangunan dan Penyelesaian perselisihan. Wanprestasi yang dilakukan PT Kagum merupakan Wanprestasi dalam bentuk memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu yaitu terlambat menyelesaikan pembangunan unit Apartemen Jarrdin @cihampelas yang telah disepakati pada PPJB Apartemen Jarrdin Pasal 5 (1) bahwa sarusun akan diserahkan kepada PIHAK KEDUA pada bulan juni 2012. Pertimbangan Hakim dalam perkara Wanprestasi penjualan satuan unit Apartemen Jarrdin berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga No. 20/PDT.SUS/PKPU/2013/PN.Niaga.jkt.pst bahwa Menyatakan Sah perdamaian yang dilakukan antara Debitur (PT Kagum Karya Husada) dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) dengan para Krediturnya yang telah disepakati bersama pada hari Rabu tanggal 26 juni 2013, Menghukum Debitur (PT Kagum Karya Husada) dalam PKPU Sementara dengan Para Krediturnya untuk menaati isi perdamaian, Membebaskan biaya perkara kepada Debitur (PT Kagum Karya Husada) dalam PKPU Sementara Rp. 25.287.000,- (dua puluh lima juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah).

Penulis memberikan saran-saran bagi para Pembeli apartemen sebaiknya sebelum membeli unit Apartemen perlu mengetahui perusahaan secara Kualifikasi. Kualifikasi disini pihak Penjual haruslah Berbadan Hukum, mempunyai pengalaman dan reputasi kontraktor dan Bagi Pemerintah agar pembinaan hukum harus mampu mengarahkan dan menampung sesuai dengan tingkat kemajuan dalam jual-beli Rumah Susun sehingga tercapai kesejahteraan masyarakat dengan terpenuhinya kebutuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Daftar Pusaka

Buku:

- Abdoel Djamali, Pengantar Hukum Indonesia, Cet IV, PT Grafindo Persada, Jakarta, 1999
- Abdulkadir Muhamad, Hukum Perikatan, Citra Aditya, Bandung, 1992.
- Abdullah dan Salim H.S, Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU), Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Abdulwahab Bakri, Hukum Benda dan Perikatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Bandung, 1999.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Cholid Narbuko, Metode Penelitian, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2001.
- Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Notariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Jhony Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Bayumedia, Surabaya, 2006.
- J. Satrio, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1999.
- Kartini Mulyadi, Jual Beli, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

- Mariam Darus, KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan dengan Pejelasanannya, Cetakan ketiga, Alumni, Bandung, 2011.
- , Kumpulan Pidato Pengukuhan, Bandung, Alumni,1991.
- Maria S.W. Sumardjono, Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing , Kompas Media Nusantara, Jakarta,2007.
- Riduan Syahrani, Seluk-beluk dan Asas Hukum Perdata, Cetakan kesatu, Alumni, Bandung, 2010.
- Ridwan Khairandy., Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta 2003
- Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.
- R Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- R Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Salim HS, Pengantar Hukum perdata Tertulis (BW), Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- , Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia, Sinar Grafika,Jakarta, 2006.
- ,Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Cet V, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Subekti, Hukum Perjanjian, cet VI , Intermasa, Jakarta, 1979.
- , Hukum Perjanjian, Edisi Revisi, PT.Intermasa, Jakarta, 2005.
- Sultan Remy Sjandeimi, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia, Cetakan Pertama, Institut Bahkir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, Jakarta, 2008.
- ,dan Sri maudji, Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan singkat Raja Grafindo Persada,Jakarta ,2006.
- Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Cetakan Kesembilan, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Yahya Harahap, Segi-segi hukum perjanjian,Alumni, Bandung, 1982.
- Zainudin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Peraturan Perundang-undangan :

- Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
- R Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ketiga Puluh Lima, Pradnya Paramita, Jakarta,2004.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Sumber Lainnya :

- Putusan Pengadilan Niaga No: 20/pdt.sus/pkpu/2013/PN.Niaga.Jkt.pst
- Yurisprudensi Indonesia,Mahkamah Agung Republik Indonesia,1974.