

I. PENDAHULUAN

Untuk mensejahterakan rakyat pemerintah memberikan dan menyediakan fasilitas rumah yang layak bagi rakyatnya, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang didalamnya bagi-bagi yang distrukturkan secara fungsional secara horizontal/vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama. Dalam melakukan pembelian rumah susun keduanya akan mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian, perjanjian tersebut dituangkan dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah jika sertifikat belum terbit dan selanjutnya akan dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB), biasanya dalam perjanjian berisi hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan tanggungjawabnya masing-masing. Dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban dalam perjanjian, jika terjadi pelanggaran dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain, oleh karena hal tersebut pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan haknya yang dilanggar¹.

Sebagaimana contoh dari Studi Kasus Satuan Rumah Susun Cinere Terrace Suites – PT. Mega Pasanggrahan Indah dimana konsumen membeli satu unit sataun rumah susun kepada pelaku usaha secara cicilan bertahap/KPR dengan perincian dan jadwal pembayaran, nomor unit, type, luasan, harga yang telah dituangkan dalam surat pemesanan No. 03541/SP/MPI/XII/TAHUN2014, tertanggal 21 Desember 2014. Kemudian pelaku usaha dan konsumen melakukan penandatanganan akta pengikatan perjanjian jual beli satuan unit rumah susun No.004/PPJB-CTS/C/2015, tertanggal 15 Desember 2015 yang isi pada pokoknya menjelaskan pihak pertama dan pihak kedua sepakat mengikatkan dirinya dengan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Dalam PPJB pasal 4 (Penyerahan Fisik) ayat 1 berisi “Penyerahan Satuan Rumah Susun Cinere Terrace Suites akan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua sesuai yang tercantum dalam lampiran 4 perjanjian. Pihak pertama akan memberitahukan secara tertulis kepada pihak kedua bahwa pembanguna rumah susun telah selesai dan siap untuk diserahkan kepada pihak kedua dengan spesifikasi standar, dengan ketentuan pihak kedua telah melunasi seluruh pembayarannya dan melaksanakan segala kewajibannya terhadap pihak pertama”.

Pasal 4 ayat 2 “apabila oleh sebab apapun, kecuali karena sebab-sebab peristiwa force majeure yang diatur dalam pasal 15 perjanjian ini diluar kesalahan pihak pertama ternyata pihak pertama tidak dapat menyerahkan kepada pihak kedua satuan rumah susun tepat pada waktu yang dijanjikan, maka para pihak setuju dan sepakat untuk memperpanjang serah terima selama 6 (enam) bulan, dan apabila masa perpanjangan serah terima tersebut ternyata pihak pertama belum menyerahkan satuan rumah susun kepada pihak kedua, maka pihak pertama akan dikenakan denda keterlambatan penyerahan sebesar 1% (satu per mil) per hari dan maksimal sebesar 5% (lima persen) dari nilai sisa pekerjaan unit satuan rumah susun yang belum diselesaikan secara proporsional, perhitungan denda dimaksud mulai dari hari pertama setelah masa tenggang waktu sebagaimana yang tercantum dalam lampiran 4 perjanjian terlampaui.

Lampiran 4 menerangkan bahwa serah terima unit satuan rumah susun akan dilakukan dalam waktu selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2016, dengan tidak mengesampingkan

¹ Shanti Rachmadsyah, S.H., “Hukum Perjanjian”, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian/>, pada hari selasa, 03 Agustus 2010

ketentuan pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Tanggal serah terima akan ditentukan oleh pihak pertama dan diberitahukan kepada pihak kedua secara tertulis.

Konsumen telah melakukan tahapan pembayaran yang telah ditentukan kepada pelaku usaha sesuai dengan jadwal yang disepakati hingga lunas dan pembayaran terakhir pada tanggal 30 Juni 2017, konsumen menanyakan beberapa kali kepada pelaku usaha setelah pembayaran lunas kapan akan serah terima namun tanggapan pelaku usaha akan diberitahukan secepatnya secara tertulis.

Dengan hal tersebut pelaku usaha telah melakukan wanprestasi dimana dalam PPJB diatur akan melakukan serah terima selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2016 jika pembayaran secara cash dan jika pihak pertama tidak dapat menyerahkan pada waktu yang dijanjikan kedua belah pihak setuju memperpanjang waktu serah terima selama 6 bulan. Jika pembayaran secara KPR serah terima akan dilaksanakan setelah pembayaran lunas pada tanggal 30 Juni 2017, apabila pihak pertama tidak dapat menyerahkan pada waktu yang dijanjikan kedua belah pihak setuju memperpanjang waktu serah terima selama 6 bulan yang jatuh pada tanggal 30 Desember 2017, hingga saat ini baru ada undangan untuk serah terima unit pada bulan Desember 2020.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis ingin mengkaji lagi lebih jauh dan membahas rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Upaya Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pelaku Usaha Terkait Hak Konsumen Dalam Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dilakukan Dibawah Tangan ?
2. Apakah Akibat Hukum Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Pengembang Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Yang Dilakukan Di Bawah Tangan?