

Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen

Article History

Submitted	: 09 Mei 2025
Reviewed	: 26 Mei 2025
Accepted	: 25 Juni 2025
Published	: 30 Juni 2025

Jessica Lee Weng Yeen, Universitas Surabaya,
Indonesia, s120121022@student.ubaya.ac.id

Abstract

This research aims to examine the legal protection that can be given to IF as the owner of an apartment unit, following the default by PT EPH in handing over the unit. This study adopts a normative juridical approach, utilizing statutory and conceptual methods. The findings indicate that every individual has the right to legal protection in conducting apartment sale and purchase transactions, as guaranteed by Article 28D paragraph 1 of the 1945 Constitution. In practice, such transactions constitute agreements that create rights and obligations for all parties involved. However, defaults by one of the parties particularly developers are not uncommon. This was the case for IF, who had fully paid for a unit at X. Nevertheless, PT EPH unilaterally cancelled the agreement and failed to deliver the apartment unit that had been paid for. Based on the court's ruling, IF is recognized as a bona fide purchaser and is therefore entitled to legal protection. Accordingly, the legal remedies available include compensation, in line with Article 1243 of the Civil Code (BW). In addition, IF may also file a claim against PT EPH through the authorized institution for resolving consumer-business disputes, as stipulated in Article 45 paragraph 1 of the Consumer Protection Law.

Keywords: Agreement, Default, Legal Protection

1. Pendahuluan

Dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat, negara mengatur bahwa seluruh kekayaan alam berada di bawah kekuasaan negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Ketentuan ini memberikan suatu pemahaman bahwa konstitusi memberikan wewenang kepada negara untuk mengelola tanah demi kepentingan masyarakat atau dengan kata lain, negara berperan sebagai pengelola untuk kepentingan rakyat, bukan sebagai pemilik tanah (*eigendom*). Sebab, seluruh tanah Indonesia adalah milik bangsa Indonesia secara kesatuan. Maka dari itu, negara memiliki kewajiban untuk mengelola tanah serta seluruh kekayaan yang terkandung di dalam bumi. Salah satu caranya adalah melalui pemanfaatan tanah agar dapat menciptakan tempat tinggal yang baik dan layak dihuni oleh masyarakat.

Kewajiban pemerintah untuk menciptakan tempat tinggal yang baik dan layak dihuni tidak terlepas dari hak masyarakat itu sendiri yang telah diamanatkan dalam Pasal 28H ayat 1 UUD 1945. Pasal tersebut menjelaskan bahwa setiap orang berhak mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Berangkat dari hak tersebut, muncul suatu pemahaman bahwa negara bertanggung jawab untuk membangun kawasan permukiman sehingga masyarakat mampu memperoleh tempat

tinggal yang layak huni dan terjangkau (Waha, 2014). Pemenuhan hak atas tempat tinggal tersebut merupakan hak konstitusional yang wajib dipenuhi oleh negara.

Seiring dengan berjalannya waktu aktivitas dan populasi manusia terkait penggunaan dan pemanfaatan tanah kian meningkat, akan tetapi ketersediaan tanah sebagai lahan tempat tinggal sangat terbatas dan terus berkurang (Nanda, 2023). Terbatasnya lahan dan ketersediaan tanah di daerah perkotaan mengakibatkan pemerintah terus berupaya untuk menangani permasalahan tersebut. Dalam hal ini, pemerintah menetapkan pembangunan rumah susun sebagai solusi atas permasalahan masyarakat terkait kebutuhan permukiman terutama di daerah perkotaan yang padat penduduk (Prakoso, 2021). Secara yuridis, perihal terkait rumah susun telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (yang selanjutnya disebut sebagai UU Rumah Susun).

Pembangunan rumah susun dilakukan dengan pertimbangan mampu mengurangi penggunaan tanah. Selain itu, rumah susun juga dapat menampung masyarakat dengan jumlah yang lebih banyak karena pembangunan dilakukan secara vertikal. Penyelenggaraan rumah susun wajib berdasarkan beberapa asas yang diatur dalam Pasal 2 UU Rumah Susun, terutama asas kesejahteraan, keterjangkauan, dan kemudahan, agar penyelenggaraannya sejalan dengan tujuan yang diatur dalam konstitusi negara dan peraturan perundang-undangan. Adapun, tujuan dari pembangunan rumah susun yaitu menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, mengurangi pemukiman kumuh di perkotaan, meningkatkan mobilitas sosial dan ekonomi masyarakat, dan mengoptimalkan penggunaan lahan yang terbatas di perkotaan dengan membangun pemukiman secara vertikal sesuai dengan Pasal 3 UU Rumah Susun.

Pembangunan rumah susun yang dilakukan dalam skala nasional tentu melibatkan berbagai pihak selain pemerintah yaitu pihak swasta seperti pengembang (*developer*), masyarakat, serta lembaga lain yang terlibat (Salim, 2019). Di Indonesia, sebagian besar pembangunan rumah susun dilakukan oleh perusahaan pengembang. Rumah susun yang dibangun adalah rumah susun komersial yang ditujukan untuk mendapatkan keuntungan. Konsumen yang ingin membeli rumah susun akan melakukan transaksi jual beli dengan *developer*. Ketika terjadi transaksi jual beli, maka di antara keduanya akan terjalin suatu hubungan yang disebut sebagai perjanjian. Hal ini sejalan dengan pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 BW yaitu kesepakatan antara dua orang atau lebih yang menciptakan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Dalam praktiknya, transaksi jual beli rumah susun selalu melibatkan perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat. Menurut Pasal 1457 BW, jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak berkewajiban menyerahkan barang, sementara pihak lainnya wajib membayar harga yang telah disepakati. Ketentuan ini menegaskan bahwa transaksi jual beli merupakan suatu perjanjian yang secara otomatis melahirkan hak dan kewajiban bagi baik pengembang maupun pembeli (Larasati dan Bakri, 2018). Kemudian, Pasal 1458 BW menambahkan bahwa jual beli terjadi ketika tercapai kesepakatan di antara mereka, meskipun barangnya belum diserahkan dan pembayaran belum dilakukan.

Pada hakikatnya, semua pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian awalnya memiliki itikad baik. Seiring perkembangannya, tidak jarang timbul wanprestasi dari salah pihak yang terlibat dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1238 BW, wanprestasi terjadi ketika

debitur lalai atau tidak memenuhi prestasinya. Pasal 1234 BW menambahkan bahwa prestasi yang dimaksud berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Dalam hal ini, wanprestasi dalam transaksi jual beli rumah susun merupakan suatu hal yang umum (Ramadhan, 2024). Salah satu kasus wanprestasi dari pihak pengembang adalah tidak diserahkannya unit apartemen milik IF oleh PT EPH. Kasus ini bermula ketika IF memutuskan untuk membeli satu unit apartemen X yang terletak di Casablanca, Jakarta Selatan. Pada bulan Mei 2012, IF menandatangani surat pemesanan dan membayar biaya pemesanan sebesar Rp10.000.000,-. Sesuai dengan ketentuan dalam surat pemesanan tersebut, PPJB akan ditandatangani 14 hari setelah pembayaran uang muka sebesar 10%. Pada saat itu, petugas pemasaran menyampaikan bahwa harga apartemen dapat berubah jika IF tidak segera melunasi dalam waktu 3-4 hari. Empat hari kemudian, tepatnya pada 26 Mei 2012, IF melunasi pembayaran atas unit apartemen tersebut.

Namun, IF mendapatkan kabar bahwa perjanjian pembelian apartemen dibatalkan secara sepihak oleh PT EPH. Pembatalan tersebut dilakukan dengan dalil status suami IF merupakan warga negara asing. Hal ini kembali dipertegas dengan pernyataan dari SR selaku Direktur Group PT yang menjelaskan bahwa pembelian IF dibatalkan karena tidak ada perjanjian perkawinan. Tanpa perjanjian perkawinan, maka harta IF dan suaminya akan menjadi harta bersama. Hal ini tentu bertentangan dengan Pasal 35 ayat 1 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan *Jo.* Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut dengan UUPA). Tidak terima atas pembatalan sepihak tersebut, IF senantiasa melakukan berbagai upaya hukum untuk memperoleh unit apartemen yang telah dilunasinya.

Salah satu bentuk upaya hukum yang dilakukan IF adalah dengan mengajukan Kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Mahkamah Agung telah menetapkan bahwa transaksi pembelian unit apartemen *a quo* tidak bertentangan dengan Pasal 1320 BW terutama terkait syarat objektif. Secara hukum, warga negara asing diperbolehkan untuk membeli unit Apartemen/ *Strata Title*. Melalui putusan tersebut, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan Kasasi I dan II dari IF. Tidak berhenti disitu, IF juga mengajukan gugatan Peninjauan Kembali atas pembatalan sepihak yang dilakukan oleh PT EPH. Melalui Putusan Mahkamah Agung, Mahkamah Agung menyatakan beberapa dalil penting, yaitu pertama, PT EPH terbukti sejak semula **dengan sengaja memberikan informasi yang tidak benar** dan membujuk IF untuk membeli dan membayar lunas karena adanya kemungkinan harga akan naik. Hal ini membuat IF percaya dan melakukan pelunasan atas pembelian apartemen tersebut yang kemudian tidak dapat dinikmatinya.

Kedua, PT EPH yang menolak untuk melakukan PPJB dan AJB dengan alasan IF tidak membuat perjanjian pisah harta dengan suaminya yang merupakan warga negara asing **ternyata tidak berdasar** dan sepenuhnya merupakan dalih untuk mengelabui IF untuk keuntungan PT EPH. Ketiga, tindakan PT EPH yang tidak melaksanakan penandatanganan PPJB dan AJB, tidak menyerahkan dokumen asli apartemen beserta surat-surat pendukungnya, tidak melakukan serah terima apartemen berikut kunci-kuncinya, serta tidak menyerahkan sertifikat kepemilikan yang menjadi hak IF merupakan bentuk **wanprestasi terhadap perjanjian berdasarkan surat pesanan tertanggal 26 Mei 2012**. Terakhir, IF terbukti merupakan **pembeli yang beritikad baik** yang berhak sepenuhnya atas perlindungan hukum. Berangkat dari putusan tersebut, seharusnya IF berhak atas pembelian unit apartemen tersebut. Akan tetapi hingga saat, IF masih tidak dapat menikmati unit apartemen yang telah

ia beli 12 tahun yang lalu.

Transaksi jual beli unit apartemen yang dilakukan oleh IF dan PT EPH merupakan suatu perjanjian surat pemesanan yang didasarkan pada Pasal 1338 BW. Pasal tersebut menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya. Perjanjian yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan yang diperbolehkan oleh undang-undang. Di samping itu, kedua belah pihak berkewajiban untuk menaati dan melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Pasal 1339 BW menambahkan bahwa perjanjian bersifat mengikat terhadap hal-hal yang telah mereka sepakati bersama, serta segala sesuatu yang diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang berdasarkan sifat perjanjian tersebut. Kedua ketentuan ini menegaskan bahwa dengan dibuatnya perjanjian surat pemesanan, maka para pihak yang terlibat harus melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik dan memenuhi prestasi mereka masing-masing.

Namun, pada kenyataannya PT EPH selaku pengembang telah melakukan perbuatan wanprestasi. Hal ini dapat dilihat dari serangkaian fakta yang menunjukkan bahwa PT EPH melakukan pembatalan secara sepihak dan tidak menyerahkan unit Apartemen X yang telah dibayar secara lunas oleh IF. Akibatnya, IF mengalami kerugian secara materiil yang secara nyata terjadi karena ia tidak dapat memperoleh manfaat dari pembelian rumah susun yang telah ia bayar. Adapun, kerugian materiil yang diajukan oleh IF dalam gugatannya yaitu Rp1.076.734.006,- dan kerugian sewa sebesar USD 4.500/bulan sejak 1 Agustus 2021 hingga PT EPH menyerahkan unit apartemen dan memproses PPJB serta AJB apartemen. Selain itu juga didasarkan pada IF yang mengalami kerugian secara immateriil sebesar USD 250.000. Dengan mempertimbangkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang akan dibahas adalah apakah upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada IF selaku pemilik hak atas satuan rumah susun akibat wanprestasi dalam penyerahan unit apartemen yang dilakukan oleh PT EPH?

2. Pembahasan

Pasal 28D ayat 1 UUD 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak mendapatkan pengakuan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Pasal ini memberikan suatu pemahaman bahwa negara wajib melindungi seluruh warga negaranya dengan memberikan perlindungan dan kepastian hukum. Dalam konteks ini, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu upaya untuk melindungi hak asasi manusia yang dilanggar oleh pihak lain, sekaligus memberikan perlindungan kepada masyarakat sebagaimana telah dijamin dalam konstitusi negara. Hal ini sejalan dengan pendapat Sri Handajani yang menjelaskan bahwa tujuan pembentukan hukum adalah mengatur hak dan kewajiban daripada subjek hukum serta melindungi kepentingan mereka (Indradewi, 2021).

Sebagai warga negara Indonesia, IF yang melakukan perkawinan dengan warga negara asing tentu berhak mendapatkan perlindungan hukum atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT EPH. Melalui serangkaian fakta yang ada, dapat diketahui bahwa alasan pembatalan sepihak tersebut dikarenakan suami IF merupakan warga negara asing dan tidak ada perjanjian perkawinan di antara mereka. Tanpa adanya perjanjian perkawinan, maka terjadi percampuran harta antara IF dengan suaminya sehingga bertentangan dengan Pasal 35 ayat 1 UU Perkawinan *Jo.* Pasal 36 ayat 1 UUPA. Akan tetapi

sebagai warga negara asing, suami IF juga berhak untuk memiliki hak atas satuan rumah susun di Indonesia. Perihal tersebut sebelumnya diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (yang selanjutnya disebut dengan PP No. 41 Tahun 1996). Pasal 2 PP No. 41 Tahun 1996 menjelaskan bahwa orang asing dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak atas tanah negara.

Suami IF juga berhak atas pembelian unit apartemen X yang dibangun di atas bidang tanah hak atas negara tersebut. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa ada atau tidaknya perjanjian perkawinan tidak dapat menghalangi hak IF untuk memperoleh unit apartemen yang telah dilunasinya. Hal ini dikarenakan meskipun IF dan suaminya tidak membuat perjanjian perkawinan, suaminya tetap berhak untuk membeli unit Apartemen X karena memenuhi ketentuan dalam Pasal 2 PP No. 41 Tahun 1996. Hal ini kembali dipertegas dengan salah satu dalil dalam Putusan Mahkamah Agung yang menyatakan pembatalan sepihak yang dilakukan oleh PT EPH dengan alasan IF tidak membuat perjanjian pisah harta dengan suaminya yang merupakan warga negara asing terbukti tidak berdasar dan sepenuhnya merupakan dalih untuk mengelabui IF untuk keuntungan PT EPH. Atas tindakan sepihak tersebut, IF mengalami berbagai bentuk kerugian baik materiil maupun immateriil. Oleh sebab itu, berikut ini adalah bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada IF atas wanprestasi yang dilakukan oleh PT EPH:

2.1. Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

Pada dasarnya, sah atau tidaknya suatu perjanjian ditentukan berdasarkan empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 BW. Pertama, kesepakatan artinya apa yang dikehendaki oleh debitur juga dikehendaki oleh kreditur. Kemudian, Pasal 1321 BW menambahkan bahwa terdapat kesepakatan yang tidak sah yaitu kesepakatan yang dibuat dalam kekhilafan, kesepakatan yang dibuat dalam paksaan, dan penipuan. Kedua, pihak yang terlibat dalam perjanjian harus cakap untuk melakukan perbuatan hukum seperti membuat perjanjian. Berdasarkan Pasal 1330 BW, seseorang dianggap tidak cakap apabila masih di bawah umur, berada dalam pengampuan, atau dalam hal-hal tertentu bagi perempuan sebagaimana diatur dalam undang-undang. Ketiga, suatu hal tertentu artinya prestasinya harus jelas dan dapat dilakukan. Keempat, perjanjian harus didasarkan pada sebab yang halal yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal ini, transaksi jual beli rumah susun yang dilakukan oleh pembeli dan pengembang merupakan suatu perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1457 BW. Pasal tersebut menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu memiliki kewajiban untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak yang lain wajib membayar harga yang telah disepakati sebelumnya. Pasal tersebut memberikan suatu pemahaman bahwa perjanjian jual beli melahirkan sebuah hubungan timbal balik bagi para pihak yang terlibat Pembeli berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya yaitu membayar harga rumah susun yang dibeli sesuai waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian. Sebagai imbalannya, pembeli berhak menerima satuan rumah susun yang telah dibayar. Di sisi lain, kewajiban pengembang adalah menyerahkan satuan rumah susun yang telah dibayar kepada pembeli sesuai dengan Pasal 1474 BW. Sementara itu, hak pengembang adalah memperoleh pembayaran atas rumah

susun tersebut. Selanjutnya, Pasal 1458 BW menambahkan bahwa jual beli terjadi ketika tercapai kesepakatan di antara mereka, meskipun barangnya belum diserahkan dan pembayarannya belum dilakukan.

Umumnya, proses transaksi jual beli satuan rumah susun dimulai dengan pemesanan oleh pembeli yang kemudian diikuti oleh penandatanganan surat pesanan oleh pengembang. Setelah itu, pembeli akan membayar uang muka, yang umumnya sebesar 20%, dan selanjutnya dilakukan penandatanganan PPJB (Therik, 2023). Apabila pembangunan unit dan seluruh pembayaran telah diselesaikan, maka para pihak akan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) (Kerti, 2018). PPJB berlandaskan pada ketentuan Pasal 1338 BW yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan kecuali atas persetujuan bersama kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan. Selain itu, para pihak berkewajiban untuk menaati dan melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan itikad baik. Kemudian, Pasal 1339 BW menambahkan bahwa perjanjian bersifat mengikat terhadap hal-hal yang telah mereka sepakati bersama, serta segala sesuatu yang diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang berdasarkan sifat perjanjian tersebut. Kedua ketentuan tersebut memberikan pemahaman bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban bagi pembeli maupun pengembang, serta mencerminkan adanya kepastian hukum yang bertujuan untuk melindungi hak-hak kedua belah pihak (Rahmani, 2020). Apabila penjual tidak menyerahkan satuan rumah susun sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam PPJB, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi (Safrihayati, 2022).

Perihal wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 BW yang menjelaskan bahwa wanprestasi terjadi apabila debitur lalai atau tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati bersama dalam suatu perjanjian. Tidak terpenuhinya suatu perjanjian bisa disebabkan oleh dua hal yaitu kesalahan debitur yang terdiri dari kesengajaan atau kelalaian serta di luar kesalahan debitur seperti terjadi keadaan memaksa. Dalam hal pengembang yaitu debitur melakukan wanprestasi, maka pembeli berhak atas ganti rugi sesuai dengan Pasal 1243 BW. Pasal tersebut menjelaskan bahwa manakala debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatannya, maka ia wajib memberikan ganti rugi dan bunga. Ketentuan tersebut memberikan suatu pemahaman bahwa kewajiban untuk memberikan ganti rugi diwajibkan ketika pengembang walaupun dinyatakan lalai, tetap melalaikannya. Atau dengan kata lain, ketentuan terkait ganti rugi tidak serta merta diberlakukan ketika pengembang lalai. Akan tetapi, jika pengembang tetap melalaikan prestasinya meskipun telah dinyatakan lalai, maka ia baru dapat diminta ganti rugi.

Kasus pembelian unit Apartemen X antara IF dan PT EPH bermula dari adanya perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 BW. Dalam kasus tersebut, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan transaksi jual beli unit apartemen dengan luas 151 meter persegi seharga Rp3.050.000.000,-. Dalam hal ini, para pihak mencapai kesepakatan tanpa ada paksaan atau pengaruh dari pihak manapun. Kesepakatan tersebut kemudian dituang dalam perjanjian berupa surat pemesanan yang ditandatangani oleh IF pada bulan Mei 2012. Selain sepakat, kedua belah pihak juga cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini dapat dilihat dari usia IF yang telah dewasa dan tidak

termasuk sebagai orang yang berada di bawah pengampunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1330 BW. Begitu pula dengan PT EPH yang merupakan badan hukum sehingga cakap untuk melakukan perbuatan hukum selayaknya manusia. Prestasi masing-masing pihak sudah jelas dan dapat dilakukan, di mana prestasi IF adalah membayar sejumlah uang atas pembelian satuan rumah susun tersebut, sementara prestasi PT EPH adalah menyerahkan satuan rumah susun yang telah diperjanjikan dan telah dibayar oleh IF sesuai dengan Pasal 1235 BW. Terakhir, objek yang diperjanjikan yaitu unit apartemen X termasuk sebagai suatu sebab yang halal karena tanpa perjanjian perkawinan pun, suami IF juga dapat membeli unit apartemen tersebut. Hal ini dikarenakan suami IF telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 2 PP No. 41 Tahun 1996. Pembelian unit apartemen yang dilakukan oleh IF telah sesuai peraturan perundang-undangan. Hal ini kembali dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung yang menetapkan bahwa transaksi pembelian unit apartemen yang dilakukan oleh IF tidak bertentangan dengan Pasal 1320 BW terutama terkait syarat objektif. Secara hukum, warga negara asing diperbolehkan untuk membeli unit Apartemen/*Strata Title*. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh IF dan PT EPH sah dan berlaku mengikat bagaikan undang-undang sesuai dengan Pasal 1338 BW.

Konsekuensi dari perjanjian yang sah tersebut melahirkan hak dan kewajiban bagi IF dan PT EPH sesuai dengan Pasal 1457 BW. Sebagai pembeli, IF memiliki kewajiban untuk membayar unit apartemen yang ingin dibeli. Berdasarkan kasus tersebut, IF telah menandatangani perjanjian surat pemesanan serta membayar biaya pemesanan sebanyak Rp10.000.000,-. Tidak lama kemudian, IF melakukan pelunasan atas pembelian unit apartemen tersebut. Secara yuridis, setelah melakukan kewajibannya ia berhak untuk memperoleh unit apartemen X yang telah dibayar secara lunas. Akan tetapi, PT EPH yang telah menerima pembayaran tersebut justru melakukan pembatalan secara sepihak dan tidak menyerahkan unit apartemen X yang telah diperjanjikan dan dilunasi oleh IF. Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh PT EPH termasuk sebagai wanprestasi.

PT EPH dengan sengaja melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuatnya dengan IF. Hal ini dapat dilihat dari serangkaian tindakan yang dilakukan oleh petugas pemasaran PT EPH kepada IF saat penandatanganan perjanjian surat pemesanan. Pada saat itu, IF telah membayar biaya pemesanan sebesar Rp10.000.000,-. Kemudian, petugas pemasaran menyampaikan informasi yang tidak benar kepada IF dengan dalih akan terjadi kenaikan harga jika ia tidak melunasi pembelian unit apartemen tersebut dalam waktu 3-4 hari. Tanpa berpikir panjang, IF dengan percaya melakukan pelunasan atas pembelian unit apartemen tersebut. Meskipun pada saat itu masih belum dibuat PPJB, melainkan hanya berdasarkan perjanjian surat pemesanan. Adapun, pembatalan secara sepihak oleh PT EPH yang menyatakan bahwa IF tidak berhak atas pembelian unit apartemen tersebut karena suaminya merupakan warga negara asing dan tidak ada perjanjian perkawinan di antara mereka. Padahal, tanpa perjanjian perkawinan pun suami IF berhak untuk membeli unit apartemen tersebut karena telah memenuhi persyaratan kepemilikan rumah susun bagi orang asing yang diatur dalam Pasal 2 PP No. 41 Tahun 1996. Seharusnya, PT EPH menyerahkan unit apartemen yang telah dilunasi oleh IF. Sebab, ada atau tidaknya perjanjian perkawinan tidak dapat menghalangi hak IF untuk memperoleh unit apartemen yang telah dilunasinya. Hal ini kembali dipertegas dalam salah satu dalil dalam Putusan

Mahkamah Agung yang menyatakan pembatalan sepihak yang dilakukan oleh PT EPH dengan alasan IF tidak membuat perjanjian pisah harta dengan suaminya yang merupakan warga negara asing terbukti mengada-ada dan sepenuhnya merupakan dalih untuk mengelabui IF untuk keuntungan PT EPH. Tidak hanya itu, putusan peninjauan kembali tersebut juga menyatakan bahwa pembatalan sepihak yang dilakukan oleh PT EPH adalah perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian surat pesanan yang dibuat pada tanggal 26 Mei 2012. Meskipun telah dinyatakan wanprestasi oleh pengadilan, PT EPH tetap menolak untuk menyerahkan unit apartemen tersebut kepada IF. Atas pembatalan secara sepihak tersebut, IF mengalami berbagai kerugian. Pertama, kerugian materiil yaitu Rp1.076.734.006,- dan kerugian sewa sebesar USD 4.500/bulan sejak 1 Agustus 2021 sampai PT EPH menyerahkan unit apartemen, melaksanakan penandatanganan PPJB serta AJB. Tidak hanya itu, IF juga harus mengeluarkan biaya lebih untuk mengajukan upaya hukum ke pengadilan. Selain kerugian materiil, tindakan sepihak dari PT EPH ini juga mengakibatkan kerugian immateriil sebesar USD 250.000. Oleh sebab itu, IF dapat mengajukan gugatan ganti rugi atas wanprestasi yang dilakukan oleh PT EPH sesuai dengan Pasal 1243 BW.

2.2. Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut sebagai UU Perlindungan Konsumen) merupakan instrumen hukum yang memiliki peranan esensial dalam memberikan kepastian hukum bagi konsumen yang melakukan kegiatan perdagangan. Dalam transaksi jual beli unit apartemen, UU Perlindungan Konsumen menempatkan konsumen sebagai subjek hukum yang memiliki berbagai hak. Adapun, hak konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen yaitu hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa; hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan; hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut; hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen; hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya; dan hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya. Sementara kewajiban konsumen menurut UU Perlindungan Konsumen di antaranya adalah membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan; beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa; membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati; dan mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut sesuai dengan Pasal 5 UU Perlindungan Konsumen.

Sementara menurut UU Perlindungan Konsumen, hak pelaku usaha adalah hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan

nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik; hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen; hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; dan hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya sesuai dengan Pasal 6 UU Perlindungan Konsumen. Kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan; memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku; memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan; memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; dan memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian sesuai dengan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen.

UU Perlindungan Konsumen juga mengatur larangan bagi pelaku usaha dalam melaksanakan kegiatan perdagangan. Salah satunya terdapat dalam Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen yang menegaskan bahwa pelaku usaha dilarang mengabaikan pesanan atau mengingkari kesepakatan mengenai waktu penyelesaian yang telah dijanjikan, serta dilarang untuk tidak menepati janji terkait layanan atau prestasi yang ditawarkan dalam transaksi barang dan/atau jasa melalui pesanan. Pasal ini memberikan suatu pemahaman bahwa pelaku usaha wajib melaksanakan prestasinya atas barang dan/atau jasa yang ditawarkan melalui pesanan.

Mengacu pada kasus tersebut, IF selaku konsumen berhak memperoleh berbagai hak yang telah diatur dalam UU Perlindungan Konsumen. Akan tetapi, hak-hak tersebut dilanggar oleh PT EPH yang melakukan pembatalan secara sepihak dan tidak menyerahkan unit apartemennya yang telah dibayar hingga lunas. Hak pertama yang dilanggar adalah hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa sesuai dengan Pasal 4 huruf c UU Perlindungan Konsumen. Melalui serangkaian fakta yang ada, PT EPH tidak menyampaikan informasi yang jelas dan pasti kepada IF terkait jadwal pembuatan AJB (Zerlina, 2021). Setelah melakukan pembayaran secara lunas melalui perjanjian surat pemesanan, IF berhak untuk melakukan tahap selanjutnya yaitu pembuatan AJB. Melalui tahap AJB, maka akan terjadi peralihan hak atas satuan rumah susun dari PT EPH kepada IF selaku pemilik sah. Tetapi, PT EPH justru melakukan pembatalan secara sepihak sehingga hingga saat ini IF belum membuat AJB. Hal ini mengakibatkan IF tidak mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan unit apartemen X yang telah ia beli hingga lunas.

Hak kedua yang dilanggar adalah hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar, jujur, serta tidak diskriminatif sesuai dengan Pasal 4 huruf g UU Perlindungan Konsumen. Dalam hal ini, IF memperoleh pelayanan yang kurang baik dan diperlakukan

secara diskriminatif oleh PT EPH. Adapun, alasan pembatalan sepihak yang diberikan oleh PT EPH yaitu suami IF merupakan warga negara asing. Selain itu, perkawinan mereka tidak didasari dengan adanya perjanjian perkawinan. Hal ini mengakibatkan adanya percampuran harta antara IF dan suaminya sehingga bertentangan dengan Pasal 35 ayat 1 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan *Jo.* Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Meskipun demikian, suami IF yang merupakan warga negara asing tetap berhak atas pembelian unit apartemen karena telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 PP No. 41 Tahun 1996. Dalam hal ini, ada atau tidaknya perjanjian perkawinan tidak dapat menghalangi IF untuk memperoleh unit apartemen yang telah ia lunasi. Hal ini kembali dipertegas dengan salah satu dalih dalam Putusan Mahkamah Agung yang menyatakan pembatalan sepihak yang dilakukan oleh PT EPH dengan alasan IF tidak membuat perjanjian pisah harta dengan suaminya yang merupakan warga negara asing terbukti tidak berdasar dan sepenuhnya merupakan dalih untuk mengelabui IF untuk keuntungan PT EPH.

Tindakan yang dilakukan oleh PT EPH melanggar ketentuan dalam Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen. Selain itu, pembatalan secara sepihak yang dilakukan jelas bertentangan dengan Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen. PT EPH selaku usaha yang menawarkan unit apartemen X melalui pesanan wajib menepati janji atas prestasi yang telah disepakati. Dalam hal ini, IF telah membeli unit apartemen X melalui pemesanan. Kemudian, IF juga telah melunasi pembelian apartemen tersebut melalui perjanjian surat pemesanan. Sebagai pelaku usaha, PT EPH diwajibkan untuk melakukan pembuatan AJB untuk mengalihkan kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut. Selain itu, PT EPH juga wajib menyerahkan unit apartemen yang telah dibayar secara lunas kepada IF selaku pemilik yang sah. Tetapi, PT EPH justru tidak melaksanakan prestasinya sehingga merugikan IF. Terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh PT EPH, IF yang dirugikan dapat menggugat PT EPH melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum sesuai dengan Pasal 45 ayat 1 UU Perlindungan Konsumen. Tidak hanya itu, IF juga dapat mengajukan tuntutan pidana kepada PT EPH dengan pidana penjara paling lama dua tahun atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) karena melanggar ketentuan dalam Pasal 16 sesuai dengan Pasal 62 ayat 2 UU Perlindungan Konsumen.

3. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum timbul ketika salah satu pihak mengabaikan kewajibannya dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Hal inilah yang dialami oleh IF saat membeli unit apartemen X melalui perjanjian surat pemesanan yang diatur dalam Pasal 1457 BW. Sebagai pembeli, IF memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran atas pembelian unit apartemen tersebut. Dalam hal ini, IF telah menandatangani perjanjian surat pemesanan sekaligus melunasi pembelian apartemen tersebut. Sebagai pembeli yang beritikad baik seharusnya PT EPH menyerahkan unit apartemen yang telah diperjanjikan dan dilunasi oleh IF. Akan tetapi, PT EPH justru melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dibuatnya dengan IF. Hal ini dapat dilihat dari tindakan petugas pemasaran PT EPH yang dengan sengaja menyampaikan informasi yang

tidak benar dan membujuk IF untuk melakukan pelunasan atas pembelian unit apartemen dengan dalih akan terjadi kenaikan harga jika tidak dilunasi dalam waktu 3-4 hari. Akan tetapi setelah dilakukan pelunasan, IF tidak bisa menikmati unit apartemen yang telah dilunasinya karena ada pembatalan sepihak dari PT EPH. Adapun, alasan pembatalannya yaitu suami IF merupakan warga negara asing dan tidak ada perjanjian perkawinan. Hal ini tentu bertentangan dengan Pasal 35 ayat 1 UU Perkawinan Jo. Pasal 36 ayat 1 UUPA. Padahal, suami IF yang merupakan warga negara asing juga berhak atas pembelian unit apartemen tersebut sesuai dengan Pasal 2 PP No. 41 Tahun 1996. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat ditarik suatu pemahaman bahwa ada atau tidaknya perjanjian perkawinan tidak dapat menghalangi hak IF untuk memperoleh unit apartemen yang telah dilunasinya. Atas tindakan pembatalan sepihak tersebut, IF dapat mengajukan gugatan ganti rugi sesuai dengan Pasal 1243 BW.

Selain menurut BW, perihal perlindungan hukum juga diatur lebih lanjut dalam UU Perlindungan Konsumen. Berdasarkan UU Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa hak-hak IF selaku konsumen telah dilanggar oleh PT EPH. Hak yang dilanggar antara lain adalah hak atas kepastian hukum, hak untuk memperoleh informasi yang jelas dan jujur, serta hak untuk mendapatkan perlakuan yang benar. Melalui serangkaian fakta yang ada, IF tidak memperoleh informasi yang jelas terkait pembuatan AJB. Setelah melakukan pembayaran secara lunas, IF berhak melakukan penandatanganan AJB sehingga menjadi pemilik sah atas unit apartemen tersebut. Akan tetapi, PT EPH justru melakukan pembatalan secara sepihak dan tidak menyerahkan unit apartemen yang telah dilunasi oleh IF. Ketidakjelasan informasi terkait pembuatan AJB mengakibatkan tidak dapat dilakukannya peralihan hak atas unit apartemen tersebut. Begitu pula dengan pelayanan secara tidak benar yang diperoleh IF selama pembelian unit apartemen tersebut. Dalam hal ini, tindakan pembatalan secara sepihak yang dilakukan oleh PT EPH jelas bertentangan dengan Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen karena tidak menepati janji atas suatu prestasi yaitu menyerahkan unit apartemen kepada IF. Oleh sebab itu, IF yang dirugikan dapat menggugat PT EPH sesuai dengan Pasal 45 ayat 1 UU Perlindungan Konsumen. Selain itu, PT EPH yang melanggar ketentuan dalam Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen juga dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan Pasal 62 ayat 2 UU Perlindungan Konsumen.

Daftar Referensi

Buku:

Ramelan, E. (2015). *Perlindungan Hukum Bagi konsumen pembeli Satuan Rumah Susun*. Kerjasama akademisi dan praktisi hukum dengan “Andy Institute Surabaya” dan Penerbit Aswaja Pressindo, Yogyakarta

Artikel Jurnal:

Indradewi, A. A., & Achmad, A. S. (2021). Perlindungan Hukum terhadap pemilik unit Kondotel Dalam Kasus Wanprestasi Oleh Pengembang (Studi Kasus Putusan no. 5/PDT/2020/PT SMR). *Perspektif*, 26(3), 154-162. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v26i3.808>

Kerti, R. (2018). *Implementasi UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, 15(2).

Nanda, A. H., & Sulastri. (2023). *Pertanggungjawaban PT Mahkota Sentosa Utama Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Apartemen Melalui Sistem Pre Project Selling*, 4(3).

Ramadhan, A., Mutiara N, A., Arofah, M. N., Anaya P, S. D., Kurniawan, Z. A., & Ramadhani, D. A. (2024). Asas Keadilan Putusan Pengadilan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 1(4), 15. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2667>

Riza Rahmani, S., & Fatmawati Octarina, N. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan jual beli rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi penjual Dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 10(1), 36-46. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i1.895>

Safrihayati, U., & Prananingtyas, P. (2022). Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II). *Notarius*, 15(1), 253-265. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46039>

Salim, N., & Pandamdari, E. (2019). Tanggung jawab developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam penyerahan unit Apartemen Pluit sea view berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 1310. <https://doi.org/10.24912/adigama.v2i2.6918>

Therik, D., & Gultom, E. (2023). *Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling (Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta)*, 12(2).

Waha, C., & Sondakh, J. (2014). *Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Di Perkotaan. Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Di Perkotaan*, 1(2), 86-87.

Zerlina, Z., & Taupiqqurrahman, T. (2021). Perlindungan Hukum TERHADAP Pemilik Hak atas satuan rumah SUSUN Tanpa Sertifikat (studi kasus apartemen casa grande residence). *Jurnal Yuridis*, 8(1), 43. <https://doi.org/10.35586/jjur.v8i1.2494>

Poisto & Hamed Alavi (2016). Abuse of Dominant Market Position by Predatory Pricing; The Valio Case. *Hasanuddin Law Review*, 2 (1), 24-37. doi: <http://dx.doi.org/10.20956/halrev.v1n1.212>