

Penyelesaian Sengketa Rumah Susun Yang Masih Terikat PPJB Oleh Pengembang Nakal Yang Melakukan Wanprestasi

Tri Ayu Mulyaningsih¹, Devi Siti Hamzah Marpaung²

¹Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang, triayupbg@gmail.com

²Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang

ABSTRACT

The high demand for housing and the lack of human income causes the construction of flats to increase, because the cost is cheaper and usually many buyers can only afford a down payment or down payment. Because the purchase cannot be carried out, the party can make a binding agreement as a preliminary agreement for the sale of flats. PPJB is carried out in a condition where the building is not completely finished, which is 20%. Sales through PPJB cause many laws that harm prospective buyers, one of the problems is facing the sale and purchase binding deed because the developer is in default. It is said to be in default because the developer did not heed the agreement. To minimize the loss of potential buyers, there must be clear and definite law enforcement that can provide justice and legal protection. The purpose of this legal research is to determine the protection aspect of land law due to default. This study uses a normative juridical legal research method with a conceptual and legal application approach to fulfill views and doctrines as the basis for legal arguments on legal issues that must be investigated. Results Based on the research, it is known that the making of PPJB for Houses/Condos made by a notary based on PERMENPUPR Preliminary System for Sale and Purchase of Houses/Sarrusun Reflects as legal certainty and the Notary is obliged to make a PPJB deed in accordance with what has been determined in PERMENPUPR Preliminary Agreement System for Sale and Purchase of Houses/Sarusun, with still refer to Article 38 of the Law on the Position of Notary and its Amendments.

Keywords Flats; Default; PPJB

Cite This Paper Mulyaningsih, T. A., & Marpaung, D. S. (2022). Penyelesaian Sengketa Rumah Susun Yang Masih Terikat PPJB Oleh Pengembang Nakal Yang Melakukan Wanprestasi. *Legal Spirit*, 6(2).

PENDAHULUAN

Dalam menjalankan kehidupan, manusia tidak dapat hidup sendiri walaupun ia memiliki peran serta kekayaan. Tuhan menciptakan manusia dengan sifat bergantung pada orang lain, suka tolong menolong, saling berinteraksi, dan saling membutuhkan. Interaksi antar manusia melahirkan sesuatu akad, akad terjalin sebab terdapatnya sesuatu perjanjian antara 2 pihak ataupun lebih yang mengikatkan diri dalam akad itu. Penafsiran akad sendiri diatur dipasal 1313 BW, mengatakan kalau “sesuatu persetujuan merupakan sesuatu aksi dimana satu orang ataupun lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain ataupun lebih”. Abdul Kadir Muhammad beranggapan kalau akad merupakan sesuatu persetujuan dengan mana 2 orang ataupun lebih silih mengikatkan diri buat melakukan suatu perihal dalam lingkungan harta kekayaan¹.

¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992) hal.7

Akad menganut sistem terbuka yang maksudnya hukum akad membagikan independensi seluas-luasnya pada warga buat melaksanakan akad. Contoh perjanjian dalam kehidupan manusia yang sering terjadi adalah perjanjian jual beli rumah susun, karena rumah merupakan hal penting dalam melangsungkan hidup, banyak orang yang berkeinginan tinggal dirumah susun karena merasa harga tanah mahal dan naik terus. Akan tetapi tidak semua orang dapat melunasi harga jual rumah susun itu, kebanyakan orang dalam jual beli akan membayar setengah harga terlebih dahulu atau uang muka, yang kemudian akan dilunasinya dikemudian hari setelah merasa cukup uang. Dalam pembelian rumah susun sendiri jika membayar uang muka terlebih dahulu akan dilakukan perjanjian antara pembeli dan penjual rumah susun, yaitu perjanjian pendahuluan jual beli rumah susun yang mana dilakukan apabila rumah belum jadi yaitu 20%.

Akta pengikatan jual beli ini dilakukan dihadapan notaris. Sistem kata pengantar jual beli diatur dalam Artikel 42 UU Perumahan serta Area Kawasan tinggal, yang setelah itu diatur lebih lanjut dalam PERMENPUPR Nomor. 11 atau PRT atau Meter atau 2019 mengenai Sistem Akad Kata pengantar Jual Beli Rumah atau Rusun selaku petunjuk pada notaris serta warga dalam melakukan pembuatan akta PPJB rumah atau rusun. pemasaran lewat ppjb banyak memunculkan permasalahan hukum yang mudarat calon konsumen, salah satunya hal pembatalan akta akad pengikatan jual beli, dibatalkan secara sepihak atau kesepakatan kedua belah pihak. Dibatalkannya akte perjanjian tersebut akan membuat masalah hukum diantaranya adalah wanprestasi, Wanprestasi merupakan tidak memenuhi ataupun lupa melakukan peranan begitu juga yang ditetapkan dalam akad. Seseorang debitur dibidang lupa bila beliau tidak memenuhi kewajibannya ataupun telanjur memenuhinya namun tidak semacam yang sudah diperjanjikan.²

Bagi Ahmadi Miru Wanprestasi itu bisa berbentuk aksi:

1. Serupa sekali tidak memenuhi prestasi
2. Hasil yang dicoba tidak sempurna
3. Telanjur memenuhi prestasi
4. Melaksanakan apa yang dalam akad dilarang buat dilakukan³

Ada pula pemicu wanprestasi terdapat 2 mungkin. Keduanya merupakan dalam kondisi memforsir ataupun force majeure serta sebab terdapat kekeliruan debitur bagus terencana ataupun lupa. Dalam permasalahan wanprestasi, kehadiran somasi ataupun pesan perintah amat berarti, sesuatu aksi terkini dapat diucap wanprestasi bila sudah terdapat somasi dari kreditur yang diarahkan pada debitur. Berikutnya hendak diulas lebih lanjut hal proteksi hukum kepada pengembang rumah pangkat yang melaksanakan wanprestasi. Kehampaan norma hukum dalam Hukum No 20 Tahun 2011 mengenai rumah pangkat menyebabkan tidak terdapatnya daya hukum yang kokoh buat mencegah pelanggan dari kehilangan dampak wanprestasi yang dicoba oleh pihak pengembang

METODE

Tipe riset yang dipakai ini memakai pendekatan yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif ialah riset hukum yang dicoba dengan metode mempelajari materi pustaka ataupun informasi inferior selaku materi bawah buat diawasi dengan metode melangsungkan pencarian kepada peraturan- peraturan serta literatur- kesusastraan yang berhubungan dengan kasus yang diawasi.⁴ Pangkal informasi yang dipakai dalam riset normatif merupakan informasi inferior yang terbagi atas materi hukum pokok, materi hukum inferior, ataupun informasi tersier.⁵

² Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Arga Printing, 2007) hal.146

³ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2007) hal.74

⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 13-14

⁵ Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 118

Riset hukum ini memakai tata cara pendekatan ialah ⁶:

1. Pendekatan perundang-undangan.
2. Pendekatan konseptual

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Susun

Orang dalam memenuhi kebutuhannya menginginkan dorongan orang lain, dorongan itu menimbulkan keterikatannya dampingi pihak. Habitat merupakan sesuatu ikatan hukum antara 2 orang ataupun 2 pihak lain, alhasil mencuat dampak hukum dengan mana pihak yang satu berkuasa menuntut pihak yang lain, serta pihak yang lain bertanggung jawab buat memenuhi desakan itu. 5 Sesuatu habitat bisa berasal dari undang-undang ataupun akad, Habitat yang lahir dari hukum diatur serta diresmikan berdasarkan undang-undang di luar kemauan dari pihak yang berhubungan. Akad didefinisikan dalam Artikel 1313 BW yang kesimpulannya dituturkan kalau “sesuatu akad merupakan sesuatu aksi dengan mana satu orang, ataupun lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang ataupun lebih”.

Ketentuan dalam Novel III BW menganut sistem terbuka, arti dari sistem terbuka dalam novel III BW ialah pembuat hukum membagikan independensi atau kebebasan pada tiap orang buat membuat akad yang cocok dengan ketentuan serta tidak melanggar kedisiplinan biasa serta kesusilaan. Akad melahirkan dampak hukum dari para pihak buat melakukan hak serta peranan dalam akad itu. Hal energi ikat akad diatur dalam Artikel 1338 BW yang diformulasikan kalau “Seluruh persetujuan yang terbuat cocok dengan hukum legal selaku hukum untuk mereka yang membuatnya”, ketentuan ini menganut dasar hukum *pacta sunt servanda*. Supaya akad jual beli legal bagi peraturan perundang-undangan hingga akad harus memenuhi faktor Artikel 1320 BW ialah: Sistem PPJB Rumah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019, pengaturan ini untuk optimalkan pasal 43 undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan digunakan dalam pelaksanaan ketentuan didalam artikel 42 bagian (3) Hukum No 1 Tahun 2011 mengenai perumahan serta area pemukiman. Akad kata pengantar jual beli merupakan perjanjian antara pelakon pembangunan serta konsumen buat melaksanakan proses jual beli rumah sebelum pembangunan rumah atau dalam pembangunan rumah. Pembuatan PPJB mempunyai tujuan mengamankan kepentingan pengembang dan pembeli, sedangkan penyelenggaraan Rumah Susun bertujuan untuk ⁷:

1. Menjamin terwujudnya rumah pangkat yang pantas mendiami serta terjangkau dalam area yang segar, nyaman, serasi, serta berkepanjangan dan menghasilkan pemukiman yang terstruktur untuk membuat daya tahan ekonomi, sosial, serta budaya
2. Tingkatkan kemampuan serta daya guna eksploitasi ruang serta tanah, dan sediakan ruang terbuka hijau dikawasan perkotaan dalam menghasilkan area kawasan tinggal yang komplit dan asri serta balance dengan mencermati prinsip pembangunan serta berkepanjangan serta berwawasan lingkungan
3. Kurangi luasan serta menghindari tampaknya perumahan serta pemukiman cemar.
4. Memusatkan pengembangan area perkotaan yang asri, balance, berdaya guna, serta produktif
5. Penuhi keinginan sosial serta ekonomi yang mendukung kehidupan penunggu serta warga dengan senantiasa mengutamakan tujuan pelampiasan keinginan perumahan serta pemukiman yang pantas, paling utama untuk MBR,
6. Memberdayakan para pengelola kebutuhan dibidang pembangunan rumah susun

⁶ Ibrahim, Johny, *Teori, Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Cet.4, Malang, Bayumedia Publishing, 2011, hal. 30

⁷ Arif Sulasdiono, *Kebijakan Pembangunan Rumah Susun (Rusun)*, (Tangerang : INDOCAMP, 2019), hal. 11-1

7. Menjamin terpenuhinya keinginan rumah pangkat yang pantas serta terjangkau, paling utama untuk MBR dalam area yang segar, nyaman, serasi, serta berkepanjangan dalam sesuatu sistem aturan mengurus perumahan serta kawasan tinggal yang terpadu
8. Membagikan kejelasan hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengurusan, serta kepemilikan rumah pangkat.

Jual beli Rumah Susun biasanya terjadi apabila adanya permintaan dari pembeli untuk membeli rumah susun yang belum selesai dibangun oleh developer. Biasanya dilakukan melalui cara pemesanan lebih dahulu kemudian dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli. Supaya akad jual beli legal bagi peraturan perundang-undangan hingga akad harus penuh faktor Artikel 1320 BW ialah:

1. Sepakat

Para pihak mau buat mengikatkan dirinya dalam akad jual beli

2. Cakap

Cakap yakni kalau seorang itu sanggup dengan cara raga serta rohani. Dalam BW diatur hal situasi seorang yang tidak cakap buat membuat akad :

- anak yang belum dewasa (Pasal 47 UU No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan)
- orang yang di bawah pengampuan (Pasal 433 BW)

3. Suatu hal tertentu

Subjek akad, kalau obyek yang bisa diperjanjikan ialah subjek yang berharga ekonomi serta wajib diterangkan dengan cara nyata dalam klausul akad

4. Sebab yang diperbolehkan

Obyek yang diperjanjikan dalam klausul akad ialah obyek yang bisa diperjualbelikan bagi hukum.

Sebelum dilakukan pembuatan PPJB biasanya dilakukan pemberian pra-PPJB dari pihak pemasaran kepada konsumen, Pra-PPJB berisi perjanjian saat pengembang memasarkan unit kondominiumnya. Penjualan, Penjualan merupakan aktivitas yang direncanakan pelakon pembangunan buat memberitahukan, menawarkan, memastikan harga serta memberitahukan data mengenai rumah ataupun perumahan dasar rumah pangkat. Artikel 42 bagian(2) UURS menginstruksikan pada tiap developer yang hendak menjual atau menjual rumah pangkat yang belum berakhir dibentuk dengan ketentuan mempunyai sedikitnya keadaan selaku selanjutnya:

- a. kejelasan jadikan ruang;
- b. kejelasan hak atas tanah;
- c. kejelasan status kemampuan rumah pangkat;
- d. perizinan pembangunan rumah pangkat; dan
- e. agunan atas pembangunan rumah pangkat dari badan penanggung.

Persyaratan yang lain, dalam pemasaran ataupun pemasaran itu wajib dituangkan dalam PPJB yang terbuat oleh notaris. Berikutnya, Artikel 43 bagian(2) UURS meminta supaya dalam pemasaran lewat PPJB penuh kejelasan atas :

- a. status kepemilikan tanah;
- b. kepemilikan IMB;
- c. ketersediaan infrastruktur, alat, serta faedah biasa;
- d. keterbangunan sangat sedikit 20%(2 puluh persen); dan
- e. perihal yang diperjanjikan (dalam PPJB).

Tidak hanya itu dalam ppjb muat sebagian modul antara lain selaku selanjutnya :

1. Kepala Akta

Muat kepala karangan, no, jam, hari, bertepatan pada, bulan, tahun, julukan komplit, serta tempat peran notaris

2. Identitas Para Pihak

Julukan komplit, tempat serta bertepatan pada lahir, kebangsaan, profesi, kedudukan, peran, serta tempat bermukim para pihak yang melaksanakan akad.

3. Uraian objek PPJB

Muat subjek yang hendak diperjanjikan berbentuk rumah, dengan menarangkan :

a. Mengenai data fisik

b. Letak

c. Lokasi

4. Harga Rumah dan Tata Cara Pembayaran

Muat harga pemasaran rumah, aturan metode pembayaran, durasi pembayaran, serta biaya- biaya yang mencuat dari akad. pelakon pembangunan tidak bisa menarik anggaran lebih dari 80% pada konsumen sebeleum penuhi persyaratan PPJB

5. Jaminan pelaku pembangunan

Muat agunan pelakon pembangunan kepada kesahan kepemilikan hendak rumah tidak dalam bentrokan, agunan buki kepemilikan atas rumah berbentuk hak untuk gedung, hak gunakan, ataupun hak kepunyaan.

6. Hak dan kewajiban para pihak

7. Waktu serah terima bangunan

Serah dapat dicoba oleh pelakon pembangunan kepada bagian rumah yang sudah tersadar, dilengkapi :

a. Berita acara serah terima kunci

b. Akta jual beli atau sertifikat hak milik/ sertifikat hak milik rumah

8. Pemeliharaan bangunan

9. Penggunaan bangunan

10. Pengalihan hak

11. Pembatalan dan berakhirnya PPJB

12. Penyelesaian sengketa

13. Penutup

Akad ialah pangkal habitat yang diatur dalam novel III BW, dasar- dasar hukum diaplikasikan dalam novel III BW selaku Akad terbuat berdasarkan asas- asas hukum antara lain:

a. Dasar akad atau kontrak selaku hukum menata, ialah peraturanperaturan hukum yang legal untuk poin hukum. Dalam perihal ini para pihak dalam sesuatu kontrak.

b. Dasar independensi berkontrak, perihal ini ialah akibat dari berlakunya dasar kontrak selaku hukum menata. Dalam sesuatu kontrak para pihak pada prinsipnya leluasa buat membuat ataupun tidak membuat kontrak, begitu pula kebebasannya buat menata sendiri isi kontrak itu.

c. Dasar Kenyataan Sunt Servanda, merupakan akad itu mengikat, kalau sesuatu kontrak terbuat dengan cara legal oleh para pihak mengikat para pihak itu dengan cara penuh cocok isi kontrak itu.

d. Dasar konsensual, kalau bila sesuatu kontrak telah terbuat, hingga ia sudah legal serta mengikat dengan cara penuh, apalagi pada prinsipnya persyaratan tertulispun tidak disyaratkan oleh hukum, melainkan buat sebagian tipe kontrak khusus, yang memanglah dipersyaratkan buat tercatat.

e. Dasar obligatoir, ialah bila sesuatu kontrak telah terbuat, hingga para pihak sudah terikat, namun keterikatannya itu cuma hingga tampaknya hak serta peranan sekedar. Akad menimbulkan ketertarikan para pihak yang harus dipadati, tetapi ada sebagian karena yang menimbulkan tidak bisa dipenuhinya hasil ataupun bisa diucap wanprestasi, arti Wanprestasi merupakan tidak bisa penuhi ataupun melakukan peranan begitu juga yangditentukan dalam akad yang terbuat antara para pihak.

Sebagian aksi yang bisa dibilang selaku aksi wanprestasi itu bisa berbentuk:

1. Tidakenuhi peranan serupa sekali
2. Telanjur melakukan peranan atau prestasi.
3. Penuhi hasil namun tidak cocok ataupun galat yang diperjanjikan.

Berhubungan dengan akad PPJB, PERMENPUPR Sistem Akad Kata pengantar Jual Beli Rumah atau rusun menata sebagian pemicu tidak bisa dipenuhinya hasil dalam PPJB begitu juga dalam Artikel 9 ialah:

a) Bila pelakon upaya lupa penuhi agenda begitu juga dalam Artikel 7 bagian 2 hingga calon konsumen bisa menghapuskan pembelian rumah atau rusun, hingga pembayaran itu harus buat dikembalikan seluruhnya pada calon pembeli

b) Bila calon konsumen menghapuskan bukan diakibatkan kelengahan pelakon upaya hingga pelakon upaya mengembalikan pembayaran dengan bisa memotong 10% dari pembayaran yang sudah diperoleh ditambah bayaran pajak yang sudah diperhitungkan(bagian 3)

Atas wanprestasi yang dicoba oleh pihak konsumen ataupun pedagang, hingga aka bunyi dampak hukum yang dijamin pihak yang wanprestasi. Artikel 13 PERMENPUPR Sistem Akad Kata pengantar Jual Beli Rumah atau rusun, menata dampak hukum atas aksi wanprestasi dengan ijmal selaku selanjutnya:

1. Bila pembatalan PPJB dicoba oleh pelakon pembangunan sebab lupa hingga semua pembayaran yang sudah diperoleh wajib dikembalikan pada konsumen(bagian 1)
2. Bila konsumen lupa penuhi isi akta PPJB hingga pelakon pembangunan bisa menyambut hak pembayaran dengan determinasi selaku berikut:
 - a. Bila pembayaran sudah dicoba konsumen sangat besar 10%(10 persen) dari harga bisnis totalitas pembayaran jadi hak pelakon pembangunan; atau
 - b. Bila pembayaran sudah dicoba konsumen lebih dari 10%(10 persen) dari harga bisnis, pelakon pembangunan berkuasa memotong 10%(10 persen) dari harga transaksi.

2. Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh

Buat memohon pertanggungjawaban hukum selaku dampak dari PPJB yang isinya berlawanan dengan hukum, terdapat sebagian usaha hukum yang bisa ditempuh calon konsumen, ialah lewat penanganan bentrokan di luar peradilan biasa(non litigasi) serta lewat cara peradilan biasa(litigasi).

1. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (ADR)

Penanganan bentrokan di luar majelis hukum Pengganti Dispute Resolution(ADR) ialah penanganan bentrokan awas atas bawah itikad bagus dengan melepaskan penanganan dengan cara litigasi. Bagi Suyud Margono, penanganan lewat ADR dicoba lewat diskusi, perundingan, perantaraan, konsiliasi, arbitrase, good offices, kecil trial, summary jury trial, rent a judge serta med arb(Ros Angesti Anas Kapindha, Salvatia Dwi Meter, and Winda Rizky Febrina, 2014: 7). Sebaliknya bagi Jacqueline Meter. Nolan- Haley begitu juga diambil Marwah Diah,“ ADR is an umbrella term which refers generally to alternatives to court adjudication of dispute such as negotiation, mediation, arbitration, kecil trial and summary jury trial”(Jacqueline Meter. Nolan- Haley, 2016: 116). Penanganan lewat ADR diatur oleh UndangUndang Nomor. 30 Tahun 1999 mengenai Arbitrase Serta Pengganti Penanganan Bentrokan(Pengganti Dispute Resolution atau ADR). Penanganan bentrokan lewat ADR searah dengan Permen PUPR Nomor. 11 atau 2019 mengenai Sistem Pengikatan Jual Beli yang menata penanganan bentrokan PPJB lewat metode arbitrase.

Usaha hukum lain yang bisa ditempuh oleh calon konsumen berbentuk aduan ke Tubuh Penanganan Bentrokan Pelanggan(BPSK). Dengan memakai instrumen Artikel 16 serta Artikel 18 Hukum Nomor. 8 Tahun 1999 mengenai Proteksi Pelanggan, calon konsumen bisa menuntut hak- haknya selaku pelanggan rumah pangkat. Bersumber pada Artikel 16 UUPK developer selaku salah satu pelakon upaya yang menawarkan benda serta

atau ataupun pelayanan lewat antaran dilarang buat tidak memenuhi antaran serta atau ataupun perjanjian durasi penanganan cocok dengan yang dijanjikan serta dilarang buat tidak memenuhi akad atas sesuatu jasa serta atau ataupun hasil. Pemakaian Artikel 18 bagian(1) UUPK selaku bawah informasi ke BPSK didasarkan pada akar PPJB yang biasanya muat klausula dasar yang pada dasarnya menjauhi tanggung jawab dari developer berlaku seperti pelakon upaya. Artikel 18 bagian(1) UUPK muat ketentuan mengenai pantangan untuk pelakon upaya membuat serta atau ataupun memuat klausula dasar pada tiap akta serta atau ataupun akad.

2. Penyelesaian Secara Litigasi

Tidak hanya memperjuangkan cara non litigasi, pelanggan rumah pangkat pula bisa melaksanakan usaha litigasi untuk mendapatkan hak- haknya begitu juga tertuang dalam PPJB. Cara litigasi yang ditempuh bisa dicoba lewat 2 metode, ialah :

a. Penyelesaian Secara Perdata

1) Gugatan Wanprestasi

Umumnya, pengembang hendak menghapuskan akad kala calon konsumen tidak penuhi kewajiban- kewajibannya. Pergi dari pengaturan ganjaran dalam PPJB, developer melaksanakan pembatalan akad tanpa terdapat peranan buat mengembalikan duit yang sudah dibayarkan oleh calon konsumen. Tetapi, tidak begitu bila yang melaksanakan pelanggaran merupakan pihak developer. Lewat pencantuman klausula dasar, developer berusaha menjauhi pertanggungjawaban dengan cara awas kala janji- janji yang ada dalam PPJB tidak bisa direalisasikan. Bersembunyi dari berlakunya determinasi Artikel 1338 bagian(1) KUHPdata mengenai“ dasar independensi berkontrak” serta“ dasar daya mengikat” dari akad, para developer berupaya menjauhi tanggung jawabnya dalam penuhi hasil ataupun kewajiban- kewajibannya dalam PPJB tercantum menjauhi tanggungjawabnya dalam melunasi ubah cedera. Para developer senantiasa melaporkan kalau mereka tidak melaksanakan wanprestasi serta tidak bisa dikenai ganjaran awas. Pada satu 2 permasalahan, ditemui pembuatan PPJB dengan rasa AJB. Perihal ini dicoba developer biar calon konsumen percaya kalau sudah terjalin aksi hukum jual belinya, sementara itu yang terjalin terkini aksi hukum hendak jual beli. Aksi hukum jual belinya terkini terjalin sehabis gedung rumah pangkat yang berhubungan berakhir dibentuk serta telah diterbitkan sertipikat HMSRS, diterbitkan akte pertelaannya dan sertipikat layak guna(sertipikat pantas guna) serta lembaga terpaut. Tidak hanya itu aksi ketetapannya wajib dituangkan dalam AJB yang terbuat oleh PPAT. Perihal ini berlainan dengan PPJB yang aktanya terbuat oleh notaris. Selaku aksi hukum hendak jual beli, hingga pemasaran lewat PPJB belum memindahkan hak kepemilikan atas dasar rumah pangkat yang berhubungan dari developer pada konsumen. Buat menjauhi kenakalan, akal- akal ataupun itikad tidak bagus dari developer, calon konsumen bisa menempuh usaha hukum awas lewat petisi wanprestasi. Tahap hukum ini pula bisa ditempuh oleh calon konsumen bila pihak pengembang tidak penuhi kewajiban- kewajibannya dalam PPJB semacam tidak menuntaskan pembangunan rumah pangkat, tidak memberikan raga gedung, tidak membuatkan AJB ataupun tidak menerbitkan sertipikat HMSRS. Sesungguhnya tahap hukum ini telah diduga serta diperkirakan oleh developer. Dengan kalkulasi, dari demikian banyak calon konsumen(pelanggan rumah pangkat), cuma sebagian saja yang mengerti serta ketahui langkah- langkah hukum apa yang wajib ditempuh kala developer melaksanakan ingkar akad(wanprestasi. Sebaliknya lebihnya yang jumlahnya lumayan besar banyak yang tidak ketahui serta tidak mengerti atas aturan- aturan hukum yang legal. Akhirnya developer yang bandel senantiasa mengulangi serta melaksanakan perihal yang seragam di posisi yang berlainan.

Dalam usaha mendapatkan hak- haknya, calon konsumen bisa memilah buat memforsir pihak yang lain buat penuhi akad, bila perihal itu sedang bisa dicoba, ataupun menuntut pembatalan akad, dengan penukaran bayaran, kehilangan serta bunga. Dengan begitu, calon konsumen memiliki hak buat menuntut dengan kombinasi- kombinasi

pelampiasan(nakoming), ubah cedera(vervangende vergoeding), pembubaran, pemutusan, ataupun pembatalan(ontbinding), pelampiasan ditambah ubah cedera aksesoris(nakoming en anvvullend vergoeding), ataupun pembubaran ditambah ubah cedera aksesoris(ontbinding en anvvullend vergoeding(Agus Yudha Hernoko dalam Yahman, 2014: 86- 87). Dengan memakai determinasi Artikel 1267 KUHPdata, calon konsumen menuntut developer dalam wujud pelampiasan hasil dari developer, ubah cedera, pembatalan akad, pelampiasan hasil diiringi ubah cedera ataupun pembatalan akad diiringi ubah cedera.

2) Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Petisi aksi melawan hukum bisa ditempuh calon konsumen dalam menuntut haknya buat mendapatkan ubah cedera bila dalam PPJB dicantumkan pasal- pasal akad yang berlawanan melanggar undng- undang. Misalnya saja mengenai pencantuman klausula dasar serta klausula yang isinya melalaikan atau menjauhi berlakunya determinasi Artikel 43 bagian(2) UURS. Walaupun PPJB sudah ditandatangani para pihak serta mempunyai daya hukum mengikat, aksi developer yang dengan cara terencana menjauhi pasal- pasal imperatif dari UURS ataupun UUPK bisa dikategorikan selaku aksi melawan hukum(PMH). Bersumber pada Arrest CohenLindenbaum 31 Januari 1919, sesuatu aksi dibidang melanggar hukum bila melanggar sesuatu hak, aksi itu berlawanan dengan peranan yang ditetapkan dalam hukum serta bertentangan dengan hukum tidak tercatat yang legal dalam kehidupan warga. Dalam banyak permasalahan, pencantuman pasal- pasal pengabaian atas determinasi Artikel 43 bagian(2) UURS dalam PPJB ialah usaha developer buat meminimalisir kehilangan, sebab pembangunan rumah pangkat itu belum mempunyai IMB apalagi tanahnya belum dipahami dengan cara sah ataupun sertipikat hak atas tanah belum didapat, ataupun tanahnya dijadikan agunan pinjaman dengan dibebani hak amanah. Walaupun pencantuman klausula itu dicoba buat menjauhi berlakunya ketentuan kepemilikan sertipikat, IMB serta keterbangunan 20% dan buat meminimalisir kehilangan sebab properti yang dibentuk tidak laris dijual, alibi itu senantiasa tidak bisa diperoleh. Petisi awas atas bawah aksi melawan hukum pula bisa ditempuh bila dalam PPJB dicantumkan klausula dasar. Aksi developer yang dengan terencana yang meminimalisir apalagi menjauhi tanggung jawabnya lewat pencantuman klausula dasar pula bisa dikategorikan selaku aksi yang berlawanan dengan hukum(dalam maksud besar) serta tidak sekedar cuma melanggar hukum saja. Pemakaian artikel aksi melawan selaku bawah gugatan calon konsumen janganlah dimengerti seakan aksi itu cumalah aksi yang melanggar undang- undang saja. Hendak namun, uraian hendak aksi melawan hukum wajib ditafsirkan dengan cara besar dalam maksud aksi developer tidak cuma melanggar hukum saja tetapi pula melanggar hak orang lain, berlawanan dengan peranan ketetapannya, dan berlawanan dengan kesusilaan serta kehati- hatian ataupun keharusan dalam pergaulan warga(Munir Fuady, 2005: 6- 7). Oleh sebab itu, buat mencegah calon konsumen ataupun pelanggan rumah pangkat dari itikad tidak bagus ataupun aksi sekehendak hati pihak developer, bisa dipakai determinasi Artikel 1365 KUHPdata selaku bawah untuk menuntut ubah cedera.

b. Pengenaan Sanksi Pidana

Buat membagikan dampak kapok serta tidak diulanginya aksi, calon konsumen bisa memakai metode hukum kejahatan dalam mendapatkan kesamarataan serta kejelasan hukum. Tidak hanya bisa dikenai ganjaran awas serta ganjaran administratif, developer pula bisa dikenai kejahatan. Dari determinasi yang terdapat dalam UURS, pencantuman artikel pengabaian atas Artikel 43 bagian(2) UURS ialah aksi yang melanggar Artikel 98 UURS yang mencegah developer buat menjual rumah pangkat yang tidak cocok dengan yang dipromosikan ataupun melaksanakan pemasaran yang tidakenuhi persyaratan kejelasan begitu juga diartikan dalam Artikel 43 bagian(2) UURS. Ganjaran atas pelanggaran Artikel 98 UURS bisa dikenai ganjaran yang pengaturannya ada dalam Artikel 110 UURS berbentuk kejahatan bui sangat lama 4(4) tahun ataupun kompensasi sangat

banyak Rp. 4. 000. 000. 000, 00(4 miliar rupiah). Perihal yang serupa pula legal untuk developer yang melanggar Artikel 18 graf c, d, serta gram UUPK. Bagi determinasi Artikel 62 bagian(1) UUPK, pelanggaran atas Artikel 18 bisa dikenai ganjaran kejahatan berbentuk kejahatan bui sangat lama 5(5) tahun ataupun kompensasi sangat banyak Rp. 2. 000. 000. 000, 00(2 milyar rupiah).

Pengenaan ganjaran kejahatan yang ada dalam 110 UURS ataupun Artikel 62 bagian(1) UUPK tidak dapat dilepaskan dari aplikasi hukum kejahatan selaku ultimum remidium ialah instrumen hukum kejahatan selaku obat terakhir bila instrumen hukum awas serta administratif tidak tidak berikan dampak kapok. Yusuf Shofie melaporkan, pemidanaan lewat instrumen hukum kejahatan administratif(administrative penal law) dicoba atas bawah kebutuhan warga serta tidak bersumber pada tingkatan kekeliruan individual sang pelaku perbuatan kejahatan(Yusuf Shofie, 2002: 55). Selaku hukum kejahatan administratif(adminisitratif penal law), ganjaran kejahatan yang terdapat dalam UURS serta UUPK ialah hukum kejahatan yang karakternya spesial yang dalam pelaksanaannya pula dalam keadaan yang spesial. Andi Hamzah menerangkan kalau sesungguhnya tidak terdapat perbandingan pokok antara ganjaran administratif serta ganjaran hukum kejahatan. Melainkan bila aksi yang dicoba jelas- jelas melanggar hukum(onrecht- matig)(Andi Hamzah, 2016: daya muat). Mengambil opini De Ross, Andi Hamzah pula melaporkan kalau aplikasi hukum kejahatan dalam penafsiran ultimum remidium ialah opsi yang mana yang profitabel serta mudarat dalam bermacam perlengkapan penguatan hukum.

PENUTUP

Pembuatan PPJB Rumah atau Sarusun yang terbuat oleh notaris berdasarkan PERMENPUPR Sistem Akad Kata pengantar Jual Beli Rumah atau Sarusun memantulkan dasar kejelasan hukum dengan tujuan mencegah hak konsumen ataupun pelaku pembangunan rumah atau sarusun dan berperan selaku perlengkapan fakta yang kokoh bila terjalin bentrokan di setelah itu hari.

Notaris harus membuat akta PPJB cocok dengan yang sudah ditetapkan dalam PERMENPUPR Sistem Akad Kata pengantar Jual Beli Rumah atau sarusun, dengan senantiasa merujuk pada Artikel 38 UU Kedudukan Notaris serta Perubahannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992) hal.7Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : 2008) hal.180

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Arga Printing, 2007) hal.146
Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2007) hal.74

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 13-14

Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2014, hlm. 118

Ibrahim, Johny, *Teori, Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Cet.4, Malang, Bayumedia Publishing,

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan KonsumenIndonesia.
Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Indonesia. Peraturan

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah011, hal. 30.

Jurnal

Safira Riza R, Johny, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli, Jurnal Supremasi 10(1),5

Rio Y, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomer 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Lex Privatum IV(10)