

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (PPJB) SERTA
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN
DALAM PERSPEKTIF HUKUM KONTRAK DAN DITINJAU
BERDASARKAN PRINSIP KEBEBASAN BERKONTRAK**

Abdul Latif¹, Julius Wahyu Daryono², Siti Nimah Fitriah³

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan^{1,2,3}

Email: abd.latif1288@gmail.com¹, juliuswahyu@gmail.com²,
snimahfitriah@gmail.com³

Abstrak

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) merupakan langkah awal dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB). Namun, PPJB sering menimbulkan sengketa, seperti pembatalan sepihak atau keterlambatan penyerahan unit, yang merugikan konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis wanprestasi dalam PPJB menurut hukum kontrak Indonesia, menentukan parameter wanprestasi, serta mengkaji perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi sering terjadi akibat ketidakseimbangan antara pengembang dan konsumen, dengan pembatalan sepihak melanggar prinsip kebebasan berkontrak. Perlindungan hukum tersedia melalui KUHPPerdata, Keputusan Menteri, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta mekanisme BPSK dan jalur peradilan. Namun, pengembang sering memanfaatkan celah hukum untuk menghindari tanggung jawab, sehingga diperlukan pengawasan dan penegakan hukum yang lebih tegas. Penelitian ini memberikan rekomendasi untuk menciptakan transaksi jual beli properti yang lebih adil dan terlindungi hukum.

Kata Kunci: Hukum Kontrak, Kebebasan Berkontrak, PPJB, Wanprestasi.

Abstract

PPJB is an initial step in land transactions before the Sale and AJB is made. However, PPJB often leads to disputes, such as unilateral cancellations or delays in unit delivery, which harm consumers. This study aims to analyze default (wanprestasi) in PPJB according to Indonesian contract law, determine the parameters of default, and examine legal protection for the injured party. The method used is juridical normative with a descriptive-analytical approach. The research findings show that default often occurs due to the imbalance between developers and consumers, with unilateral cancellations violating the principle of freedom of contract. Legal protection is available through the Civil Code (KUHPPerdata), Ministerial Decrees, the Consumer Protection Law, as well as BPSK and judicial mechanisms. However, developers often exploit legal loopholes to avoid responsibility, necessitating stricter oversight and enforcement of the law. This study provides recommendations to create fairer and legally

protected property transactions.

Keywords: *Contract Law, Freedom of Contract, Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), Default.*

A. Pendahuluan

Tanah memegang peranan yang krusial dalam kehidupan manusia, hampir seluruh aktivitas, baik yang dilakukan oleh individu, kelompok, badan hukum, maupun pemerintah, selalu berkaitan dengan tanah.¹ Kebutuhan manusia terhadap tanah bersifat mutlak dan mendasar. Salah satu metode untuk memperoleh hak atas tanah saat ini adalah melalui transaksi jual beli, yang umumnya diwujudkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian jika di definisikan memiliki arti suatu kejadian di mana seseorang bersepakat pada orang lain atau dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Dalam pelaksanaannya, sebuah perjanjian wajib sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan memenuhi syarat sah, hal ini tercantum pada Pasal 1320 KUHPerduta, yakni meliputi adanya kesepakatan dari para pihak, kemampuan hukum para pihak untuk membuat perikatan, kejelasan objek perjanjian, dan tujuan yang halal dimata hukum.²

Perjanjian memiliki peran krusial dalam menciptakan suatu hubungan hukum atau perikatan,³ sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1233 KUHPerduta. Selain itu, definisi perjanjian juga dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerduta. Ketentuan lebih lanjut mengenai jual beli terdapat dalam KUHPerduta, tepatnya pada Pasal 1458 KUHPerduta.

Ketentuan ini menunjukkan bahwa dalam hukum perdata, kesepakatan antara para pihak menjadi elemen utama yang menentukan sahnya suatu perjanjian, termasuk dalam transaksi jual beli. Hal ini mencerminkan prinsip konsensualisme, di mana suatu perikatan terbentuk sejak adanya kesepakatan tanpa harus menunggu pelaksanaan kewajiban seperti penyerahan barang atau pembayaran. Dengan demikian, para pihak harus memahami bahwa hak dan kewajiban mereka mulai berlaku sejak tercapainya kesepakatan, sehingga memiliki implikasi hukum yang dapat ditegakkan jika terjadi wanprestasi atau pelanggaran terhadap perjanjian tersebut.

Dalam hal jual beli tanah, terdapat formalitas tertentu yang harus dipenuhi. Diantara persyaratan yang harus ditaati ialah bahwa perjanjian jual beli tanah harus dibuat di hadapan pejabat berwenang, yaitu PPAT. Namun, dalam PP No 24 Tahun 1997, tidak secara eksplisit diatur tentang hal tersebut. Ketentuan mengenai pembuatan akta tanah oleh PPAT dijelaskan dalam Pasal 37 PP Nomor 24 PP No 24 Tahun 1997.

Sebelum Akta Jual Beli yang selanjutnya disebut AJB dapat dibuat di hadapan notaris, baik pembeli maupun penjual harus memenuhi berbagai persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang. Namun, dalam praktiknya, tidak semua persyaratan tersebut dapat dipenuhi secara langsung. Oleh karena itu, guna memastikan kelancaran administrasi pertanahan, digunakan

¹ Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Sinar Grafika, 2021).

² Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerduta)," *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 01 (2012).

³ Agus Yudha Hernoko and M H Sh, *Hukum Perjanjian* (Prenada Media, 2019).

mekanisme PPJB tanah, yang hingga saat ini masih menjadi solusi dalam proses jual beli tanah sebelum pembuatan AJB. PPJB tanah merupakan langkah awal sebelum transaksi jual beli tanah secara resmi dilakukan. PPJB ini mengikat keduanya untuk memenuhi persyaratan tertentu sebelum AJB dapat dibuat di hadapan PPAT. Dalam praktiknya, pembatalan sepihak terhadap PPJB dapat menimbulkan sengketa hukum, seperti yang terjadi dalam kasus antara TW dan dokter SM di Palembang serta antara Pengembang dan Konsumen Apartemen Pluit Sea.

Kasus gugatan yang diajukan oleh TW terhadap dokter SM berawal dari adanya Pengikatan Perjanjian Jual Beli selanjutnya disebut PPJB terkait tanah dan bangunan seluas 2.022 meter persegi dengan nilai transaksi sebesar Rp 22,9 miliar. Dalam perjanjian tersebut, TW sebagai calon pembeli telah memenuhi kewajibannya dengan membayarkan uang muka sebesar Rp 1,5 miliar kepada dokter SM sebagai pihak penjual. Namun, setelah perjanjian tersebut ditandatangani dan pembayaran uang muka dilakukan, dokter SM secara sepihak membatalkan perjanjian tanpa alasan hukum yang sah dan tanpa persetujuan dari pihak pembeli.

Sebagai tindak lanjut dari pembatalan sepihak tersebut, dokter SM mengembalikan uang muka yang telah diterima kepada TW. Meskipun demikian, TW merasa dirugikan karena dalam PPJB yang telah disepakati terdapat klausul yang menyatakan bahwa pembatalan sepihak oleh salah satu pihak akan mengakibatkan kewajiban pembayaran denda sebesar 25% dari nilai transaksi. Oleh karena itu, TW mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap dokter SM dengan tuntutan pembayaran denda tersebut sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam PPJB.⁴

Kemudian kasus kedua terjadi pada Apartemen Pluit Sea. Kasus sengketa antara konsumen dan pengembang Apartemen Pluit Sea View bermula ketika sejumlah konsumen, termasuk Ernawati, melakukan pembelian unit apartemen dengan skema pembayaran 30% kepada pengembang dan 70% melalui KPA. Dalam PPJB, serah terima unit dijadwalkan pada Maret 2016. Namun, hingga waktu yang ditentukan, serah terima tidak terealisasi, mendorong Ernawati untuk melaporkan permasalahan ini ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Dalam sidang BPSK, pengembang berkomitmen untuk melakukan serah terima pada 31 Januari 2019, sebagaimana dinyatakan dalam surat kesanggupan yang ditandatangani oleh Asisten CEO, Santoso Anwar. Namun, komitmen tersebut kembali tidak dipenuhi, sehingga pada Maret 2019, Ernawati mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk meminta pengembalian dana (refund) atas dasar wanprestasi oleh pengembang.

Selama proses mediasi di pengadilan, pengembang mengakui keterlambatan dan menjanjikan serah terima pada Juli 2020. Namun, Ernawati menolak tawaran tersebut karena dianggap terlalu lama, mengingat kebutuhan mendesaknya akan tempat tinggal. Pada Mei 2019, di tengah proses mediasi, pengembang

⁴ Fauzi, "Batalkan Pembelian Tanah Sepihak, Oknum Dokter Di Palembang Dituntut Calon Pembeli Denda 25 Persen," RMOLSUMSEL.ID, 2024, <https://www.rmolsumsel.id/batalkan-pembelian-tanah-sepihakoknum-dokter-di-palembang-dituntut-calon-pembeli-denda-25persen>.

menghadapi gugatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Pengacara pengembang kemudian mengajukan putusan sela ke PN Jakut untuk menghentikan sidang gugatan Ernawati dengan alasan status PKPU. Meskipun Ernawati mengajukan bukti bahwa PKPU tidak menghentikan perkara, gugatan tersebut tetap dihentikan pada Oktober 2019.

Pada September 2019, sebelum putusan hakim dikeluarkan, pengembang membatalkan PPJB Ernawati, menyatakan unitnya tidak tersedia, dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan dianggap hangus. Pengembang beralasan bahwa hal ini disebabkan oleh ketidakmampuan Ernawati membayar cicilan, serta adanya permintaan buy back dari pihak bank. Padahal, Ernawati telah meminta penangguhan pembayaran cicilan hingga perkara memiliki kekuatan hukum tetap. Tindakan pengembang ini dianggap sebagai perampasan hak konsumen secara sepihak.

PPJB sering kali menjadi dasar transaksi jual beli properti sebelum AJB resmi dibuat di hadapan PPAT. Tetapi, dalam praktiknya, seringkali terdapat permasalahan hukum akibat wanprestasi yang disebabkan oleh salah satu pihak. Seperti dalam kasus sengketa antara seorang calon pembeli dengan pihak penjual yang secara sepihak membatalkan PPJB tanpa alasan hukum yang sah, atau dalam kasus konsumen yang merasa dirugikan akibat pengembang properti yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian. Berdasarkan hal tersebut, muncul pertanyaan bagaimana wanprestasi dalam PPJB dikategorikan dalam perspektif hukum kontrak di Indonesia serta apa saja indikator yang menentukan suatu tindakan dapat diklasifikasikan sebagai wanprestasi dalam perjanjian tersebut.

Selain itu, ketika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan sering kali menghadapi kesulitan dalam mendapatkan hak-haknya, terutama terkait pengembalian dana atau pemenuhan prestasi yang telah disepakati. Dalam kasus tertentu, pihak yang mengalami kerugian bahkan harus menempuh jalur hukum untuk mendapatkan keadilan, baik secara litigasi atau non-litigasi. Oleh karenanya, penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan pada pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam PPJB, baik dari segi rundang-undang maupun melalui mekanisme lain.⁵

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai kategori wanprestasi dalam PPJB dalam perspektif hukum kontrak di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi kriteria yang menjadi dasar dalam menentukan apakah suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dalam perjanjian terkait. Selain itu, penelitian ini juga berfokus pada analisis mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam PPJB.

⁵ Cybernewsnasional, "PPJB Dibatalkan, Hak Konsumen Diduga Tidak Dikembalikan Sepenuhnya Oleh Pengembang Pluit Sea View," *cybernewsnasional.com* (blog), 2023, <https://cybernewsnasional.com/ppjb-dibatalkan-hak-konsumen-diduga-tidak-dikembalikan-sepenuhnya-oleh-pengembang-pluit-sea-view/>.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif.⁶ untuk mengkaji aturan, prinsip, dan doktrin hukum yang relevan dalam menyelesaikan permasalahan pembatalan sepihak PPJB tanah oleh pengembang. Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisis data sekunder terkait hukum kontrak dan perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli tanah. Selain itu, penelitian ini bersifat deskriptif analitis,⁷ yaitu dengan menggambarkan fakta-fakta yang terjadi dan menganalisisnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan menelaah berbagai literatur hukum serta dokumen peraturan perundang-undangan yang mendukung analisis penelitian.⁸

C. Hasil dan Pembahasan

1. Bagaimana Wanprestasi Dalam PPJB Dikategorikan Dalam Perspektif Hukum Kontrak Di Indonesia?

Dalam praktik PPJB antara pengembang/developer dengan konsumen, sering kali terjadi berbagai bentuk wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak. Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut dapat berupa terlambatnya pembayaran cicilan rumah oleh pembeli, pembatalaan pembelian rumaah secara sepihak, hingga keterlambatan dalam penyelesaian pembangunan rumah oleh pengembang. Wanprestasi dalam perjanjian jual beli juga dapat dikategorikan ke dalam beberapa model, yaitu tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati, keterlambatan dalam memenuhi prestasi, pemenuhan prestasi yang tidak sempurna, serta melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.⁹

Dalam konteks jual beli, penjual dapat dikatakan wanprestasi apabila tidak segera menyerahkan objek yang telah dijual, lalai dalam memelihara objek sehingga menimbulkan kerusakan, atau melakukan perubahan pada objek yang dijual tanpa persetujuan pembeli. Sementara itu, dari sisi pembeli, wanprestasi dapat terjadi apabila terdapat keterlambatan atau ketidaksesuaian dalam pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian.¹⁰ Hal ini sejalan dengan kasus yang diangkat dalam penelitian ini, di mana dalam kasus yang diteliti, pihak penjual dalam PPJB melakukan pembatalan sepihak tanpa alasan hukum yang sah, yang berakibat pada kerugian bagi pihak pembeli. Selain itu, kasus kedua juga menunjukkan bagaimana pengembang melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan unit apartemen sesuai jadwal yang telah disepakati dalam PPJB, sehingga menyebabkan konsumen mengalami kerugian finansial dan hukum.

Dalam praktiknya, isi dari PPJB yang dibuat antara pengembang dan konsumen sering kali berat sebelah. Meskipun perjanjian ini dibuat berdasarkan

⁶ H Zuchri Abdussamad and M Si Sik, *Metode Penelitian Kualitatif* (CV. Syakir Media Press, 2021).

⁷ Muhammad Rijal Fadli, "Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif," *Humanika, Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum* 21, no. 1 (2021): 33–54.

⁸ Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian* (Cipta Media Nusantara, 2021).

⁹ Arina Ratna Paramita and Dewi Hendrawati Yunanto, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)," *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (2016): 1–12.

¹⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Bumi Aksara, 2021).

kesepakatan bersama, pada kenyataannya dokumen perjanjian tersebut umumnya telah dipersiapkan sepihak oleh pengembang, sehingga konsumen hanya diberikan dua pilihan, yaitu menerima seluruh ketentuan dalam perjanjian atau membatalkan transaksi. Hal ini menempatkan konsumen pada posisi yang kurang menguntungkan, mengingat ketentuan dalam PPJB sering kali mencakup klausul yang hanya mengakomodasi kepentingan pengembang. Hal serupa juga terlihat dalam penelitian ini, di mana dalam kasus yang diteliti, pihak pembeli yang telah membayar uang muka dan memenuhi kewajibannya tetap mengalami kerugian akibat ketidakseimbangan posisi dalam PPJB. Dalam kasus kedua, konsumen bahkan harus menempuh jalur hukum untuk memperoleh haknya setelah pengembang melakukan pembatalan sepihak atau keterlambatan dalam penyerahan properti yang telah dibeli.

Dari perspektif hukum kontrak, PPJB harus memenuhi unsur-unsur esensial yang wajib ada dalam setiap perjanjian, seperti pokok perjanjian, tata cara pembayaran, masa pemeliharaan dan penyerahan, serta ketentuan mengenai perubahan bangunan, sanksi keterlambatan, dan *force majeure*.¹¹ Tanpa unsur-unsur tersebut, perjanjian tidak dapat berjalan dengan baik dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Dalam penelitian ini, ketidakseimbangan dalam PPJB yang dibuat oleh pengembang serta tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak menjadi salah satu faktor utama yang menyebabkan munculnya permasalahan hukum dalam transaksi jual beli properti.

Dalam hukum kontrak, dikenal prinsip kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu asas fundamental dalam penyusunan dan pelaksanaan perjanjian.¹² Prinsip ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Prinsip ini memberikan kebebasan kepada para pihak sesuai dengan kepentingan, selama perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya.

Meskipun asas ini mebebaskan para pihak, kebebasan ini bukan tanpa batas. Dalam praktik hukum, kebebasan berkontrak harus tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku, kepatutan, serta keadilan bagi para pihak yang terlibat. Ada beberapa batasan yang membatasi kebebasan berkontrak, yaitu batasan berdasarkan undang-undang, kepatutan dan keadilan, serta itikad baik. Batasan berdasarkan undang-undang mengharuskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku. Dalam konteks PPJB, misalnya, terdapat ketentuan dalam Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang mengatur tentang pedoman perjanjian jual beli rumah. Oleh karena itu, pembatalan sepihak oleh salah satu pihak yang bertentangan dengan ketentuan dalam PPJB yang telah disepakati dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum.

Selain itu, kebebasan berkontrak juga dibatasi oleh prinsip kepatutan dan keadilan.¹³ Perjanjian tidak boleh hanya menguntungkan salah satu pihak secara sepihak. Dalam banyak kasus, PPJB sering kali dibuat oleh pihak penjual atau

¹¹ H Joni Emirzon et al., *Hukum Kontrak: Teori Dan Praktik* (Prenada Media, 2021).

¹² Lina Jamilah, *Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Baku* (Bandung Islamic University, 2012).

¹³ Ni'matul Khoiriyah and Lukman Santoso, "Batasan Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Konvensional Dan Kontrak Syariah," *Jurnal Ahkam* 5, no. 1 (2017): 41–59.

pengembang dengan klausul-klausul yang lebih menguntungkan mereka, sementara pihak pembeli memiliki posisi yang lebih lemah karena hanya bisa menerima atau menolak perjanjian tanpa memiliki ruang negosiasi yang cukup. Oleh karena itu, jika pembatalan sepihak dilakukan tanpa tanpa mekanisme yang adil, maka hal ini termasuk dalam wanprestasi dan bertentangan dengan asas keadilan.

Selanjutnya, batasan yang juga menjadi pengikat kebebasan berkontrak adalah prinsip itikad baik (*good faith*). Dalam hukum kontrak, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Prinsip ini mengharuskan setiap pihak untuk berperilaku jujur, tidak merugikan pihak lain, serta menjalankan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Pembatalan sepihak tanpa dasar yang sah merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip ini karena merugikan pihak yang telah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian.

Dalam kasus pembatalan sepihak PPJB oleh salah satu pihak, tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan sebagai bagian dari kebebasan berkontrak, karena kebebasan tersebut bukan berarti seseorang dapat bertindak sewenang-wenang dalam menjalankan atau mengakhiri perjanjian. Setiap perjanjian yang telah ditandatangani mengikat kedua belah pihak, dan pembatalan hanya dapat dilakukan berdasarkan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perjanjian atau berdasarkan alasan hukum yang sah, seperti adanya *force majeure* atau pelanggaran berat terhadap isi perjanjian.

Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa pembatalan sepihak PPJB oleh pihak penjual atau pengembang dilakukan tanpa dasar yang jelas dan tanpa melalui prosedur hukum yang seharusnya, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli. Hal ini bukan merupakan wujud dari kebebasan berkontrak yang dijamin oleh hukum, melainkan sebuah tindakan yang melanggar perjanjian yang telah disepakati dan berpotensi menjadi dasar tuntutan hukum atas wanprestasi.

Dengan demikian, prinsip kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak bukanlah kebebasan mutlak, melainkan kebebasan yang tetap tunduk pada batasan hukum, kepatutan, keadilan, dan itikad baik. Oleh karena itu, dalam konteks PPJB, pembatalan sepihak tanpa dasar yang sah tidak dapat dianggap sebagai bentuk kebebasan berkontrak, melainkan merupakan bentuk wanprestasi yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukan pelanggaran tersebut.

2. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Wanprestasi Dalam PPJB?

Dalam sistem hukum Indonesia, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam PPJB dapat diberikan melalui berbagai mekanisme, baik melalui ketentuan peraturan perundang-undangan maupun upaya hukum lainnya. Dalam hukum perdata Indonesia, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam suatu perikatan.¹⁴ Pasal 1238 KUHPer menyatakan bahwa debitur dianggap lalai jika ia

¹⁴ Muhammad Noor, "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak," *Mazahib*, 2015.

tidak melaksanakan prestasi setelah diberi peringatan secara resmi atau tanpa peringatan dalam hal perjanjian telah menentukan demikian.

Sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPer. Dalam kasus TW melawan dokter SM, dokter SM melakukan wanprestasi dengan membatalkan perjanjian secara sepihak setelah menerima uang muka tanpa alasan hukum yang sah, sehingga TW dapat menuntut pemenuhan perjanjian atau pengembalian uang muka beserta denda sebesar 25% dari nilai transaksi sesuai dengan PPJB.

Sementara itu, dalam kasus Apartemen Pluit Sea View, pengembang gagal menyerahkan unit apartemen sesuai jadwal dalam PPJB, yang menyebabkan kerugian bagi konsumen. Konsumen seperti Ernawati berhak meminta pembatalan perjanjian serta pengembalian dana yang telah dibayarkan kepada pengembang, sesuai dengan Pasal 1267 KUHPer, yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan akibat wanprestasi untuk meminta penggantian kerugian atau pembatalan perjanjian.

Selain itu, KepMen Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 memberikan perlindungan bagi konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi dalam PPJB. Ketentuan yang relevan mencakup hak pembeli untuk membatalkan perjanjian dan menuntut pengembalian dana jika pengembang tidak menyerahkan tanah dan bangunan sesuai dengan waktu yang diperjanjikan atau jika spesifikasi bangunan yang diserahkan tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

Apabila pembatalan perjanjian dilakukan oleh pengembang, pengembang wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli. Dalam kasus Apartemen Pluit Sea View, pengembang tidak hanya gagal memenuhi kewajibannya, tetapi juga membatalkan PPJB secara sepihak dengan menyatakan bahwa unit tidak tersedia dan seluruh pembayaran dianggap hangus. Tindakan ini jelas bertentangan dengan ketentuan dalam Keputusan Menteri tersebut, yang seharusnya memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh pengembalian dana beserta denda yang berlaku.

Berdasarkan UUPK, konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi dari pelaku usaha dapat mengajukan sengketa ke BPSK. Dalam kasus Apartemen Pluit Sea View, Ernawati menempuh jalur ini dengan melaporkan pengembang ke BPSK untuk meminta penyelesaian sengketa. BPSK berwenang memberikan keputusan yang bersifat mengikat, termasuk memerintahkan pengembang untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan, memberikan sanksi administratif kepada pengembang, dan memfasilitasi mediasi antara konsumen dan pengembang. Namun, meskipun BPSK telah mengeluarkan keputusan, pengembang tetap tidak memenuhi janjinya, sehingga sengketa harus berlanjut ke pengadilan perdata.

Ketika jalur non-litigasi seperti BPSK tidak membuahkan hasil, pihak yang dirugikan dapat menempuh gugatan perdata di pengadilan. Dalam kasus Apartemen Pluit Sea View, Ernawati mengajukan gugatan perdata untuk menuntut pengembalian dana atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang. Namun, dalam praktiknya, pengembang sering menggunakan strategi hukum seperti mengajukan gugatan PKPU untuk menghambat proses hukum yang diajukan konsumen.

Meskipun PKPU tidak dapat menghentikan gugatan perdata yang telah berjalan, pengadilan tetap menghentikan gugatan Ernawati pada Oktober 2019, yang menunjukkan adanya celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pengembang untuk menghindari tanggung jawabnya.

Situasi ini mencerminkan adanya ketidakkonsistenan dalam penerapan hukum terkait PKPU dan proses peradilan perdata. Secara normatif, PKPU seharusnya tidak menghalangi kelanjutan gugatan perdata yang telah diajukan sebelumnya. Namun, keputusan pengadilan untuk menghentikan gugatan Ernawati menunjukkan bahwa dalam praktiknya, terdapat potensi penyimpangan yang dapat dimanfaatkan oleh pihak tertentu, seperti pengembang, untuk menghindari kewajibannya. Hal ini menegaskan perlunya kejelasan regulasi dan mekanisme yang lebih ketat dalam menegakkan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam sengketa perjanjian, khususnya dalam sektor properti.¹⁵

Pemerintah juga memiliki peran dalam memastikan bahwa pengembang mematuhi ketentuan dalam PPJB dan tidak melakukan wanprestasi terhadap konsumen. Salah satu bentuk perlindungan yang diberikan adalah melalui pengawasan terhadap izin pengembang dan penerapan sanksi administratif jika terbukti melakukan pelanggaran. Namun, lemahnya pengawasan dan ketidaktegasan dalam implementasi aturan sering kali membuat pengembang dapat menghindari kewajibannya terhadap konsumen.

Ketiadaan mekanisme pengawasan yang ketat membuat banyak konsumen berada dalam posisi yang lemah ketika menghadapi pengembang yang ingkar janji. Dalam banyak kasus, pengembang yang melakukan wanprestasi tidak segera dikenai sanksi atau bahkan tetap dapat beroperasi tanpa hambatan. Hal ini menunjukkan perlunya kebijakan yang lebih tegas dalam menindak pelanggaran, termasuk melalui peningkatan transparansi dalam perizinan, penguatan regulasi yang mengatur sanksi bagi pengembang bermasalah, serta optimalisasi peran lembaga pengawas untuk mencegah praktik yang merugikan konsumen.

Selain itu, perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti harus diperkuat dengan memastikan adanya akses yang mudah dan efektif terhadap mekanisme penyelesaian sengketa. Alternatif penyelesaian seperti mediasi dan arbitrase perlu diperluas agar konsumen tidak selalu terbebani dengan proses litigasi yang panjang dan kompleks. Dengan pendekatan yang lebih proaktif dan kebijakan yang berorientasi pada kepentingan konsumen, pemerintah dapat menciptakan ekosistem properti yang lebih adil dan bertanggung jawab.

D. Penutup

Dalam PPJB, wanprestasi sering terjadi akibat ketidakseimbangan posisi antara pengembang dan konsumen, terutama dalam hal pembatalan sepihak atau keterlambatan penyerahan unit. Meskipun asas kebebasan berkontrak memberikan fleksibilitas dalam perjanjian, kebebasan tersebut tetap dibatasi oleh hukum, kepatutan, keadilan, dan itikad baik. Oleh karena itu, tindakan pembatalan sepihak tanpa alasan yang sah dalam PPJB dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang

¹⁵ Kristin Dwi Jayanti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024).

berimplikasi hukum, sehingga pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi atau pemenuhan perjanjian sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam PPJB dapat dilakukan melalui KUH Perdata, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta mekanisme penyelesaian sengketa seperti BPSK dan pengadilan perdata. Meskipun terdapat berbagai regulasi yang melindungi konsumen, praktik di lapangan menunjukkan bahwa pengembang sering memanfaatkan celah hukum untuk menghindari tanggung jawab, seperti melalui gugatan PKPU. Oleh karena itu, penguatan pengawasan dan implementasi hukum yang lebih tegas diperlukan agar hak konsumen dapat terlindungi secara efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, H Zuchri, and M Si Sik. *Metode Penelitian Kualitatif*. CV. Syakir Media Press, 2021.
- Arba, Muhammad. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, 2021.
- Cybernewsnasional. "PPJB Dibatalkan, Hak Konsumen Diduga Tidak Dikembalikan Sepenuhnya Oleh Pengembang Pluit Sea View." cybernewsnasional.com (blog), 2023. <https://cybernewsnasional.com/ppjb-dibatalkan-hak-konsumen-diduga-tidak-dikembalikan-sepenuhnya-oleh-pengembang-pluit-sea-view/>. Diakses 10 Juli 2023
- Emirzon, H Joni, M SH, Muhamad Sadi Is, and M H SHI. *Hukum Kontrak: Teori Dan Praktik*. Prenada Media, 2021.
- Fadli, Muhammad Rijal. "Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif." *Humanika, Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum* 21, no. 1 (2021): 33–54.
- Fauzi. "Batalkan Pembelian Tanah Sepihak, Oknum Dokter Di Palembang Dituntut Calon Pembeli Denda 25 Persen." RMOLSUMSEL.ID, 2024. <https://www.rmolsumsel.id/batalkan-pembelian-tanah-sepihakoknum-dokter-di-palembang-dituntut-calon-pembeli-denda-25persen>. Diakses 18 Februari 2025
- Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPdata)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 01 (2012).
- Hernoko, Agus Yudha, and M H Sh. *Hukum Perjanjian*. Prenada Media, 2019.
- Jamilah, Lina. *Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Baku*. Bandung Islamic University, 2012.
- Jayanti, Kristin Dwi. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.
- Khoiriyah, Ni'matul, and Lukman Santoso. "Batasan Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Konvensional Dan Kontrak Syariah." *Jurnal Ahkam* 5, no. 1 (2017): 41–59.
- Noor, Muhammad. "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak." *Mazahib*, 2015.
- Paramita, Arina Ratna, and Dewi Hendrawati Yunanto. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)." *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (2016): 1–12.
- Ramdhan, Muhammad. *Metode Penelitian*. Cipta Media Nusantara, 2021.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Bumi Aksara, 2021.