

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

##### 1. Gambaran Umum PT Mega Pesanggrahan Indah

PT Mega Pesanggrahan Indah adalah anak perusahaan PT Megapolitan *Developments* Tbk yang merupakan perusahaan pengembang properti yang berdiri sejak tahun 1976. PT Megapolitan *Developments* Tbk beralamatkan di *The Bellagio Residence & Mall* Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 No. 3 Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta, 12950. PT Megapolitan *Developments* Tbk sudah tercatat sebagai perusahaan terbuka di Bursa Efek Indonesia sejak tahun 2011. PT Megapolitan *Developments* Tbk bergerak dan berkontribusi dalam pembangunan kawasan hunian, daerah komersial, dan pusat bisnis. Berbagai Kawasan hunian maupun di Cinere, karawaci, dan Sentul merupakan garapan PT Megapolitan *Developments* Tbk dalam menyediakan properti.<sup>60</sup>

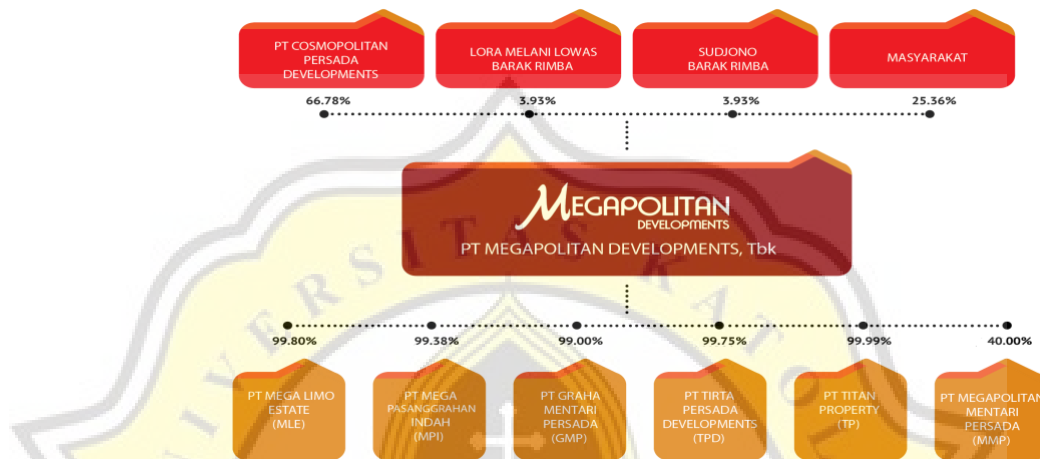
PT Megapolitan *Developments* merupakan bagian dari pemilik saham PT. Cosmopolitan Persada *Developments* sebanyak 66.78%, pemilik saham Lora Melani Lowas Barak Rimba sebesar 3.93% sebagai pebisnis yang menemukan PT Megapolitan *Developments* Tbk selaku *president*

---

<sup>60</sup> Megapolitan Developments, “*Sekilas Tentang Perusahaan*”, Online, Internet, 8 Juli 2022, WWW: <https://www.megapolitan-group.com/about-us>

director<sup>61</sup> Sudjono Barak Rimba sebesar 3.93%, dan masyarakat sebesar 25.36%.

Gambar 3.1 Struktur Perusahaan PT Megapolitan Developments Tbk



Sumber: <https://www.megapolitan-group.com/company-structure>

PT Mega Pesanggrahan Indah yang merupakan salah satu anak perusahaannya beralamatkan di Gedung Puri Megapolitan Jalan Cinere Raya No.1A Limo Depok Jawa Barat, Pangkalan Jati, 16515. PT Mega Pesanggrahan Indah merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang Kawasan hunian, yaitu Apartemen Cinere Terrace Suites, dan *The Bellagio Mansion*. Perusahaan ini juga bergerak dalam bidang pembangunan kawasan pusat perdagangan serta *mall*, yaitu Cinere Bellevue Mall, Mall Cinere, dan Bellagio Mall.

PT Mega Pesanggrahan Indah dipimpin oleh Direktur Utama yaitu Lora Melani Lowas Barak Rimba. Dalam kasus ini memberikan kuasa

kepada M. Sutan Hadi Siregar S.H. Advokat pada PT Mega Pesanggrahan Indah untuk berkorespondensi dengan kuasa hukum konsumen.

## 2. Kasus Posisi

Pada tahun 2014 PT Mega Pesanggrahan Indah selaku pelaku usaha mulai menjalankan pemasaran untuk penjualan Apartemen Cinere Terrace Suites Residences. Pemasaran ini mengutamakan hunian dengan konsep *outdoor dining area* di Kawasan Cinere. Hunian ini diciptakan untuk memudahkan akses dan kenyamanan penghuni yang terintegrasi dengan Cinere Terrace *Shopping Walk* dan *Terrace Food Garden*. Tertulis di dalam *website* resmi Megapolitan *group* apartemen ini dibangun dengan fasilitas kolam renang, pusat kebugaran, penitipan anak, ruang serba guna, *area BBQ*, serta *jogging track*. Pembelian apartemen ini disahkan dengan penandatanganan PPJB konsumen dengan pelaku usaha yang dilampirkan pada skripsi ini.

Gambar 3.2 Gedung Apartemen Cinere Terrace Suites



Sumber: <https://www.megapolitan-group.com/cinere-terrace-suite>

Pada saat penandatanganan PPJB dengan pelaku usaha, konsumen dijelaskan bahwa apartemen akan selesai dan akan dilaksanakan serah terima unit satuan rumah susun selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016, dengan segala jenis fasilitas umum dan sosialnya yang siap digunakan sesuai dengan isi dalam PPJB. Namun seiring berjalannya waktu, pelaku usaha tidak dapat memenuhi janjinya, sehingga konsumen dan pelaku usaha bermediasi dengan bantuan BPSK selaku mediator, dan pada akhirnya menghasilkan perjanjian bahwa pelaku usaha memberikan kompensasi atas keterlambatan dan pelaku usaha diberi waktu selama 6 (enam) bulan untuk menyelesaikan pembangunan.

Setelah 6 (enam) bulan pelaku usaha tidak dapat menyelesaikan janjinya, karena itulah konsumen menggugat pelaku usaha di pengadilan niaga Jakarta pusat. Setelah berunding melalui *voting* kesimpulannya putusan homologasi memutuskan pelaku usaha untuk membuat proposal perdamaian. Konsumen akan memberikan waktu untuk pelaku usaha untuk melanjutkan dan menyelesaikan pembangunan apartemen. Setelah sekian lama konsumen menunggu penyelesaian pembangunan, pelaku usaha akhirnya telah menentukan waktu undangan untuk melihat apartemen dan serah terima unit satuan rumah susun.

Dicantumkan oleh pelaku usaha bahwa apartemen sudah dapat dihuni dan konsumen mendapatkan undangan untuk melihat apartemen dan melakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima (Selanjutnya disebut BAST) pada tanggal 31 Desember 2021. Konsumen merasa apartemen yang

dibangun tidak sesuai dengan pariwisata yang telah ditampilkan pada awal pemasaran. Fasilitas sosial dan fasilitas umum dinilai belum dapat digunakan secara maksimal. Tidak sampai disitu, konsumen merasa tidak adil bahwa pelaku usaha memaksakan untuk menandatangani BAST dan mewajibkan konsumen untuk membayar biaya-biaya lainnya, termasuk Iuran Pengelola Lingkungan (selanjutnya disebut IPL) sedangkan Gedung apartemen dapat dan layak huni. Namun di dalam PPJB konsumen yang tidak datang dalam acara penandatanganan BAST akan dianggap telah menandatangani dan setuju untuk dikenakan tarif-tarif *administrative* lainnya.

Dari penjelasan kuasa hukum konsumen Bapak Yuda Wijaya, S.H., dan kuasa hukum pelaku usaha sudah adanya langkah hukum yang di tempuh oleh para konsumen dengan berkorespondensi dengan pelaku usaha. Pelaku usaha juga beritikad baik dalam membalas korespondensi, dan berusaha mencari solusi seadil-adilnya untuk kedua belah pihak.

### **3. Hasil Wawancara dengan Kuasa Hukum Pelaku Usaha**

Pembangunan Apartemen Cinere Terrace Suites ini dimulai pada tahun 2014, menurut kuasa hukum pelaku usaha apartemen ini memang belum dalam masa proses pembangunan pada saat dipasarkan ke publik. Penjualan apartemen ini termasuk program penjualan *pre-project selling* namun surat-surat mengenai perizinan untuk pembangunan telah dipersiapkan oleh

pelaku usaha sehingga penjualan apartemen ini dinilai sesuai dengan hukum yang berlaku.

Pada tahun 2016 pelaku usaha mengalami kesulitan perekonomian, sehingga setelah menemui beberapa kesulitan dan kejadian tidak terduga, pelaku usaha tidak dapat memenuhi janji pada PPJB khususnya pada lampiran ke-4 untuk menyerahkan apartemen sesuai waktu yang telah diperjanjikan (31 Desember 2016) dengan alasan *force majeure*. Setelah dimusyawarahkan akhirnya konsumen setuju untuk memberikan masa *grace period* selama 6 (enam) bulan. Namun dalam kurun waktu tersebut pelaku usaha belum bisa menyelesaikan pembangunan sehingga pelaku usaha beritikad baik untuk memberikan uang kompensasi kepada masing-masing konsumen dengan jumlah yang berbeda-beda dan melakukan *voting* untuk memutuskan dibuat atau tidaknya proposal perdamaian, setelah dilaksanakannya *voting* konsumen memilih tetap menunggu sampai selesainya pembangunan apartemen.

Pada masa pandemi 2020 ini pelaku usaha juga mengalami kesulitan untuk menjalankan pembangunan apartemen ini, sesuai pada PPJB sebab pelaku usaha telah memenuhi pembayaran jumlah denda maksimal kepada konsumen maka konsumen tentu bersedia untuk menunggu pelaku usaha untuk menentukan jadwal ulang serah terima atas satuan rumah susun.

Menurut kuasa hukum pelaku usaha, PPJB merupakan alat perjanjian untuk memudahkan kedua belah pihak, diisi dengan seadil-adilnya



mengenai kepentingan kedua belah pihak. Tujuan utama dalam PPJB ini merupakan konsumen mendapatkan unitnya dan pelaku usaha menjual propertinya.

Pada saat ini proses hukum telah mencapai korespondensi, terakhir kali pelaku usaha sudah memberikan surat undangan untuk melaksanakan check unit Bersama dan melakukan BAST, namun tidak disetujui oleh konsumen sebab dinilai belum selesai dalam pembangunan. Menurut kuasa hukum pelaku usaha, pembangunan apartemen sudah dinilai maksimal, sebab pelaku usaha hanya berusaha memenuhi prestasinya terlebih sebab telah telatnya masa penyerahan unit apartemen. Menurut kuasa hukum pelaku usaha fasilitas-fasilitas yang kurang bisa dikerjakan sambil berjalan melakukan BAST.

Itikad baik yang telah dilakukan pelaku usaha berupa berusaha memenuhi prestasi dengan memberikan informasi yang terbuka untuk konsumen, membalas surat-menyurat dengan kuasa hukum konsumen, berusaha dengan seadil-adilnya mencari jalan tengah untuk kepentingan konsumen dan pelaku usaha, melakukan pembayaran denda sebab telatnya pemberian unit, memberikan opsi untuk berpindah ke apartemen cinere bellvenue suites atau unit-unit lain yang dimiliki oleh PT Mega Pesanggrahan Indah.

Penyelesaian terbaik menurut kuasa hukum pelaku usaha adalah konsumen melakukan penandatanganan BAST, melihat perjuangan pelaku

usaha telah memenuhi kewajiban pembayaran sanksi dan perjuangan pelaku usaha untuk menyelesaikan pembangunan unit Cinere Terrace Suites, seharusnya konsumen bisa memberikan sedikit waktu untuk menyelesaikan fasilitas-fasilitas yang kurang.

#### **4. Hasil Wawancara dengan Kuasa Hukum Konsumen**

Pada tahun 2014 PT Mega Pesanggrahan Indah selaku pelaku usaha mulai menjalankan pemasaran untuk penjualan Apartemen Cinere *Terrace Suites Residences*. Namun seiring berjalannya waktu PT Mega Pesanggrahan Indah tidak dapat menyelesaikan apartemen sesuai dengan PPJB lampiran ke-4 sehingga konsumen memberikan waktu selama 6 (enam) bulan untuk menyelesaikan pembangunan namun tetap apartemen tetap tidak dapat diselesaikan. Konsumen telah menyampaikan keluhan kesahnya kepada kuasa hukum (sebelum memakai jasa hukum James Purba & Partners Lawfirm), namun tidak cukup membantu dalam proses korespondensi dengan pihak pelaku usaha. Konsumen sudah merasa cukup dirugikan dengan terlambatnya penyelesaian pembangunan ini, namun karena pelaku usaha mempunyai alasan yang kuat untuk menunda pembangunan maka konsumen memberikan keringanan.

Pada bulan November 2020 PT Mega Pesanggrahan Indah dinyatakan dalam masa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut PKPU). Pada masa ini pelaku usaha mempunyai wewenang untuk menyerahkan proposal perdamaian (selanjutnya disebut Prodam) dan



melaksanakan prodam sesuai dengan persetujuan *voting* dari konsumen apartemen. Kronologi singkat telah terjadinya gugatan permohonan PKPU dan sidang PKPU, rapat kreditor pembahasan prodam, dan *voting* sehingga ada putusan yang menyatakan bahwa PKPU dan mengikatnya putusan homologasi.

James Purba & *Partners* selaku kuasa hukum konsumen telah membantu sejak sidang PKPU berjalan tepatnya pada tanggal 9 November 2020. Pada saat itu konsumen membeli apartemen dengan program *pre-project selling* atau disebut dengan apartemen *inden* karena pelaku usaha menjual apartemen ketika objek belum ada (masih dalam atau belum memulai pembangunan). Pelaku usaha tentu diperbolehkan menjual properti apartemen menggunakan pemasaran melalui program *pre-project selling*, namun ada pendapat bahwa *pre-project selling* kurang memenuhi kaidah jual beli karena objek yang dijual belum ada fisiknya (menurut hukum islam).

Program *pre-project selling* mengharuskan gedung yang akan dibangun memiliki perizinan administrasi yang mencakup IMB, izin lingkungan mencakup IPL, amdal dan izin pemerintah daerah yaitu sertifikat kelayakan fungsi. Resiko dalam penjualan *Pre-project selling* adalah izin-izin belum ada, bahkan sertifikat belum dipecah (selanjutnya disebut Pertelaan).

Menurut kuasa hukum konsumen, ada beberapa klausula dalam PPJB yang merugikan konsumen tepatnya pada pasal penagihan IPL dan

penandatanganan serah terima. Dalam pembelian apartemen kita mengenal penyerahan benda yaitu *levering* yang dibuktikan dengan surat berita acara, dengan serah terima listrik, air dan kunci. Dalam PPJB disebutkan bahwa dalam pelaku usaha sudah antisipatif terhadap hal-hal yang dapat merugikan *developer*. Tertulis bahwa “Apabila unit sudah selesai, *developer* akan memberikan surat atas selesainya pembangunan yang setelah dirilis akan mengundang konsumen untuk melakukan cek Bersama” Namun pada saat pemeriksaan Bersama, kondisi bangunan tidak sesuai dengan parawana sehingga menurut konsumen pembangunan belum selesai dan apartemen belum layak huni. Pada faktanya konsumen tidak sadar konsumen sudah menandatangani BAST kepada *developer* (tersirat dalam PPJB) sehingga konsumen tersadar bahwa adanya klausula mengenai “apabila undangan telah disebar dan konsumen tidak menanggapi undangan tersebut maka *developer* akan menandatangani BAST tersebut untuk kepentingan Bersama”. Akibat hukumnya konsumen menjadi tunduk dengan *developer*, sehingga unit apartemen belum dipakai namun IPL sudah dapat ditagihkan. Menurut kuasa hukum konsumen, pada kasus ini lebih tepat disebut dengan wanprestasi. Oleh sebab itu menurut kuasa hukum lebih baik melakukan penyelesaian dengan PKPU dan kepailitan yang mengarah kepada putusan homologasi yang sebagai proteksi bagi pihak konsumen.

Menurut bapak Nehemia Yuda, yang dimaksud dengan itikad baik adalah usaha *developer* untuk melakukan hal-hal penting yang dibutuhkan bagi pihak pembeli agar tidak rugi. PT Mega Pesanggrahan Indah bersedia

melakukan korespondensi atas surat-surat yang dikirim sehingga dinilai memenuhi kewajiban atas hak informasi untuk konsumen, selain itu pelaku usaha memberikan solusi, apabila konsumen tidak jadi membeli pelaku usaha dapat menawarkan ganti unit dan mengembalikan uang sisa dari harga yang ditukar.

Pada saat ini kasus ini berjalan dengan dilakukannya korespondensi dengan pihak pelaku usaha dalam tahap kecocokan materiilnya, dalam homologasi diatur bahwa pelaku usaha wajib menyerahkan unit sebelum akhir tahun 2021. Prestasi yang dimaksud adalah menyebarkan undangan cek unit Bersama dengan informasi bahwa unit telah selesai, namun tindakan pelaku usaha tidak sesuai dengan *de facto* karena setelah dilihat unit masih belum selesai, pada faktanya kolam renang tidak dapat digunakan, hal inilah yang disebut sebagai cacat materiil.

Kuasa hukum konsumen menginginkan gugurnya beberapa *statement* terkait surat undangan cek unit Bersama dan meminta pilihan berupa yaitu pembatalan PPJB (uang kembali dan tidak ada perjanjian) atau dengan penggantian unit (melihat apa yang ditawarkan apabila tidak dapat membatalkan PPJB). Apabila dalam masa depan hal ini tidak disetujui maka Konsumen membutuhkan kepastian tanggal pasti selesainya pembangunan unit serta kompensasi atas keterlambatan pembangunan.

Kuasa hukum memosisikan diri sebagai pihak konsumen, keinginan konsumen atas prestasi dalam isu ini merupakan kepentingannya untuk

mendapatkan unit. Unit secara sah dimiliki konsumen pada saat penandatanganan AJB namun ketika AJB tidak dapat dilakukan maka ada wanprestasi. Solusi terbaik untuk konsumen adalah dengan homologasi, dalam prosesnya pelaku usaha akan mengeluarkan proposal perdamaian (selanjutnya disebut sebagai Prodama) konsumen melakukan *voting* Bersama, namun apabila jumlah *voting* cenderung menolak prodama maka perusahaan akan mengalami pailit. Namun menurut kuasa hukum konsumen, apabila terjadinya pailit maka akan berjalannya proses sita umum, pemberesan harta dan terjadi kepailitan. Dengan adanya prinsip pembagian pro rata ini maka konsumen dapat merugi, sebab inilah yang membuat konsumen menerima prodama dari pelaku usaha.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Klausula yang Berpotensi Menimbulkan Kerugian bagi Konsumen dalam PPJB berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan dokumen pertama yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen. Dasar pemikiran hukum dokumen PPJB bukan perbuatan jual beli yang bersifat riil dan tunai, melainkan merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing.

PPJB apartemen Cinere Terrace Suites dinilai sesuai dengan ciri-ciri perjanjian baku menurut teori G.H Treitel. Perjanjian ini dinilai mencakup bentuk perjanjian baku dan mengandung klausula-klausula baku, meliputi

naskah keseluruhan dan dokumen yang mengandung syarat-syarat yang baku, sehingga isi dan muatannya tidak dapat dinegosiasikan atau diubah oleh pihak kedua (konsumen). Hal ini sesuai dengan kondisi PPJB yang ditawarkan oleh PT Mega Pesanggrahan Indah, sehingga PPJB ini dapat dikatakan sebagai perjanjian baku.

Melihat jenis dan bentuk dari PPJB apartemen Cinere Terrace Suites, seluruh konsumen mendapatkan PPJB yang sama, hanya saja yang membedakan lampiran yang berisikan jenis-jenis dari spesifikasi tipe apartemen. Berdasarkan uraian para teori ahli hukum, dapat disimpulkan bahwa perjanjian baku adalah perjanjian yang ditetapkan secara sepihak sehingga menyebabkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen tidak seimbang.

Pembuatan PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites ini dibuat dengan upaya guna kepraktisan dalam hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen. PPJB ini sesuai dengan teori ahli hukum Mariam Badruzaman, yaitu pihak yang lebih kuat kedudukannya (pelaku usaha) membuat formulir-formulir standar yang mengikat (*standard form contracts*). Dalam praktek perlindungan konsumen formulir tersebut disebut sebagai kontrak standar. Resolusi perserikatan bangsa-bangsa No. 39/248 tentang Perlindungan Konsumen menamakannya sebagai *one-sided standard contract*.

Pada isi kontrak standar dimuat klausula-klausula pengecualian (*exemption clause*), yaitu klausula yang meniadakan tanggung jawab pelaku

usaha dalam hal keterlambatan penyerahan bangunan. Pada PPJB apartemen Cinere Terrace Suites ini ada klausula yang menjelaskan bahwa apabila konsumen terlambat membayar angsuran uang muka akan dikenakan penalti atau denda, dan berupa membebaskan pengembang dari klaim atas kondisi/kualitas bangunan yang melampaui batas waktu 100 (seratus) hari sejak serah terima bangunan fisik sarusun.

Pada praktiknya, banyak pelaku usaha yang menggunakan klausula baku yang bertentangan dengan Hukum Perlindungan Konsumen. Berikut adalah beberapa klausula dalam PPJB Cinere Terrace Suites Tower A (CTS A) yang dinilai dapat merugikan konsumen berdasarkan UUPK:

Pada Pasal 2 ayat (3) PPJB Apartemen CTS A menjelaskan bahwa, “Para pihak setuju bahwa luasan *Nett* satuan rumah susun adalah sebagaimana disebutkan dalam Lampiran 1 perjanjian ini dan para pihak setuju untuk nantinya tunduk pada hasil pengukuran luas yang dikeluarkan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila terdapat perbedaan dengan luas yang tercantum dalam perjanjian ini, maka para pihak sepakat untuk tidak mengadakan perhitungan atas harga jual satuan rumah susun dimaksud. Untuk penghitungan *service charge* dan *sinking fund* kedua belah pihak setuju tunduk kepada luas semi gross yang tercantum dalam lampiran 1 perjanjian ini”

Berdasarkan pasal 2 ayat (3) menjelaskan bahwa, pihak konsumen wajib setuju untuk tunduk pada hasil pengukuran luas yang dilakukan oleh Badan



Pertanahan Nasional (BPN). Apabila terdapat perbedaan dengan luas yang tercantum dalam perjanjian ini, para pihak wajib sepakat untuk tidak mengadakan perhitungan atas harga jual satuan rumah susun. Artinya, ketika pada saat BPN mengeluarkan luas semi gross dan apabila tidak sesuai dengan luas semigross yang tercantum dalam lampiran perjanjian, konsumen tidak dapat berkompromi atas harga jual satuan rumah susun. Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam UUPK khususnya dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPK yang menjelaskan bahwa,

(1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:

d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Penjelasan menurut UUPK dilarang mencantumkan klausula yang menyatakan pemberian kuasa kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak, dengan ini pelaku usaha dinilai memaksa konsumen untuk setuju dengan luas satuan semi gross dari BPN apabila hasil penghitungan tidak sesuai, termasuk lebih kecil atau lebih luas dari luas semi gross yang tertulis dalam PPJB.

Konsumen dapat dinyatakan mengalami kerugian, sebab tidak dapat melakukan perhitungan atas harga jual satuan rumah susun. Pelaku usaha seharusnya bersikap konsisten dalam penyampaian spesifikasi ukuran luas semi gross, dan seharusnya pelaku usaha maupun konsumen tetap diperbolehkan untuk mengadakan perhitungan atas harga jual satuan rumah

susun, sehingga apabila adanya kekurangan atau kelebihan luas semi gross, kedua belah pihak dapat menetapkan harga satuan rumah susun yang adil dengan begitu terlaksananya asas keadilan sesuai dengan Pasal 2 UUPK.

Selanjutnya pada Pasal 4 ayat (2) PPJB Apartemen CTS A menjelaskan bahwa, “Apabila oleh sebab apapun, kecuali karena sebab-sebab peristiwa *force majeure* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 perjanjian ini atau sebab-sebab tertentu di luar kesalahan Pihak Pertama ternyata pihak Pertama tidak dapat menyerahkan kepada Pihak Kedua satuan rumah tepat pada waktu yang dijanjikan, maka para pihak setuju dan sepakat untuk memperpanjang waktu serah terima selama 6 (enam) bulan, dan apabila masa perpanjangan serah terima tersebut ternyata pihak pertama belum menyerahkan satuan rumah susun kepada pihak kedua, maka pihak pertama akan dikenakan denda keterlambatan penyerahan sebesar 1% per hari dan maksimal sebesar 5% dari nilai sisa pekerjaan unit satuan rumah susun yang belum diselesaikan setelah masa tenggang waktu sebagaimana tercantum dalam lampiran-4. Dalam hal serah terima satuan rumah susun belum dapat dilakukan oleh Pihak Pertama oleh karena kejadian *force majeure*/diluar kelalaian pihak pertama ataupun karena telah lewat masa perpanjangan selama 6 (enam) bulan atau denda telah mencapai maksimal, maka pihak pertama berhak untuk menentukan jadwal ulang serah terima satuan rumah susun tersebut dan para pihak setuju untuk tidak saling menuntut atas akibat dari kejadian dimaksud.”

Berdasarkan pasal 4 ayat (2) PPJB pada intinya menjelaskan, apabila pelaku usaha tidak dapat memberikan satuan rumah susun sesuai dengan

jadwal awal yang tertera dalam lampiran PPJB, maka para pihak setuju untuk memberikan masa selama jangka waktu selama 6 (enam) bulan untuk pelaku usaha memenuhi prestasinya. Apabila setelah melewati masa 6 (enam) bulan pelaku usaha akan memberikan kompensasi berupa penalti, apabila penalti sudah mencapai denda maksimal maka para pihak sepakat apabila pelaku usaha memilih dan menentukan sendiri jadwal ulang serah terima.

Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam UUPK khususnya dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d dan g UUPK yang menjelaskan bahwa,

(1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:

- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau mengubah lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.

Pada inti dalam Pasal 18 huruf d dan g adalah pelaku usaha tidak diperbolehkan untuk membuat klausula yang menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha untuk melakukan segala tindak sepihak, dan tunduknya konsumen atas peraturan baru yang ditentukan oleh pelaku usaha. Pada faktanya pelaku usaha membuat klausula ini sebagai peraturan tambahan yang tertera pada kata-kata “setelah maksimal kompensasi yang diberikan pelaku usaha berhak menentukan ulang dan menentukan sendiri

jadwal ulang serah terima” serta “para pihak setuju untuk tidak saling menuntut atas akibat dari kejadian tersebut”.

Konsumen tentu dirugikan dengan adanya pasal ini. Mengingat pada pasal 2 UUPK yang menjelaskan bahwa, salah satu asas perlindungan hukum konsumen adalah kepastian hukum. Berdasarkan dengan asas kepastian hukum maka pada faktanya konsumen berhak untuk mengetahui tanggal pasti untuk acara serah terima. Apabila pelaku usaha dapat menentukan tanggal acara serah terima secara semena-mena, konsumen akan mengalami kerugian secara materiil dan immateriil.

Selanjutnya pada Pasal 4 ayat (3) PPJB Apartemen CTS A yang menyatakan bahwa, “Pihak pertama akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua untuk hadir pada hari, tanggal yang akan ditentukan oleh pihak pertama guna menandatangani Berita Acara Serah Terima. Apabila pihak kedua tidak hadir untuk menerima satuan rumah susun, dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal serah terima yang ditetapkan dalam undangan atau jangka waktu yang ditentukan lain dalam lampiran-4 perjanjian. Maka dengan lewatnya waktu sudah menjadi bukti bagi pihak pertama, bahwa pihak kedua dinyatakan/dianggap telah menerima dengan baik satuan rumah susun tersebut. Untuk itu Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada pihak pertama bertindak untuk dan atas nama pihak kedua menandatangani semua dokumen yang berhubungan dengan berita acara serah terima dan dengan demikian pihak pertama telah memenuhi kewajiban menyerahkan satuan rumah susun.

Hal ini berbanding terbalik dengan ketentuan pasal 18 ayat (1) huruf d yang menyatakan bahwa, klausula tidak boleh menyatakan mengenai pemindahan kekuasaan dari konsumen ke pelaku usaha secara langsung maupun tidak langsung. Jelas klausula ini merugikan konsumen karena dengan diserahkan kekuasaan konsumen kepada pelaku usaha, belum tentu konsumen setuju mengenai kondisi satuan rumah susun yang telah siap diserahkan. Dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari merupakan waktu yang singkat untuk melihat keadaan satuan rumah susun, termasuk melihat fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dapat dipergunakan.

Pada Pasal 7 ayat (4) PPJB Apartemen CTS A yang berisikan bahwa, “Apabila pihak kedua belum menandatangani akta jual beli pada saat yang telah ditentukan oleh pihak pertama, maka dengan ini menyatakan memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada pihak pertama untuk menandatangani akta jual beli dihadapan notaris/PPAT dan segala resiko hukum, pajak dan resiko-resiko lainnya yang timbul sehubungan dengan penundaan penandatanganan akta jual beli tersebut menjadi tanggung jawab dan ditanggung oleh pihak kedua sepenuhnya.”

Pasal ini menjelaskan bahwa, pelaku usaha memiliki kuasa untuk menandatangani akta jual beli bagi para konsumen yang tidak datang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak diberitahukannya berita acara serah terima, sehingga konsumen akan dibebankan dengan segala resiko-resiko hukum dan pajak.

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d menyatakan bahwa, dalam perjanjian tidak boleh menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam pasal PPJB ini pelaku usaha dinilai telah merugikan konsumen, karena dengan pengalihan kekuasaan untuk penandatanganan akta jual beli akan menimbulkan banyak resiko hukum untuk konsumen. Pada contohnya konsumen diwajibkan untuk membayar IPL setiap bulan.

Pada Pasal 19 ayat (10) menyatakan bahwa, “para pihak sepakat untuk tidak menjadikan apa yang terdapat dalam brosur sebagai bagian dari perjanjian, dan pihak pertama tidak berkewajiban untuk melaksanakan kepentingan para pihak.”

Pasal ini dinilai sangat merugikan konsumen, karena perlu diingat bahwa pada awal konsumen membeli apartemen ini pada saat bangunan belum dibangun, melalui program penjualan *pre-project selling*. Apa yang ditampilkan dalam pariwara dan iklan-iklan dalam website resmi PT Mega Pesangrahan Indah menjadi alasan mengapa konsumen membeli apartemen ini.

Dalam Pasal 5 ayat (1) huruf i Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 yang mengatur pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran pada saat tahap proses pembangunan, bahwa pemasaran yang disampaikan kepada masyarakat memuat paling sedikit informasi yang jelas mengenai prasarana, sarana dan utilitas umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan. Serta



dalam Pasal 8 ayat (2) menjelaskan bahwa, pelaku pembangunan bertanggung jawab atas informasi pemasaran dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan agen pemasaran atau penjualan.

Pada Pasal 9 ayat (2) menyatakan bahwa, “Para pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdota.” Akibat hukum dari dikesampingkannya pasal-pasal ini apabila adanya pembatalan perjanjian, maka tidak mengembalikan ke keadaan semula melainkan hanya membatalkan perikatan dan perjanjian antara para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian dan terkait kepentingan pihak ketiga yang terjadi akibat dari perjanjian tetap harus ditanggung oleh para pihak. Maka perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh Hakim, apabila dibatalkan oleh Hakim maka pembatalan akan mengembalikan kedudukan semua pihak dan kebendaan kepada keadaan semula.

Berdasarkan banyaknya kelalaian pelaku usaha maka Pasal PPJB ini bertentangan dengan Pasal 13 ayat (1) dan (2) Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 yang mengatur bahwa, dalam hal pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangun usaha maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli. Serta pada ayat (2) yang berisikan bahwa dalam hal pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pembeli maka jika pembayaran telah dilakukan pembeli paling tinggi 10% dari harga transaksi maka keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan atau jika

pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% dari harga transaksi pelaku pembangun usaha berhak memotong 10% dari harga transaksi.

## **2. Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Pelaku Usaha pada Implementasi PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites.**

Menurut kuasa hukum konsumen, perjanjian merupakan persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih sehingga masing-masing pihak sepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan. Sesuai dengan pasal 1313 KUHPerduta menegaskan bahwa perjanjian akan menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas kesanggupan prestasi. Pada kasus ini prestasi yang wajib dipenuhi oleh pelaku usaha adalah menyerahkan unit satuan rumah susun apartemen CTS A, membangun apartemen dan memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan serta ditawarkan kepada konsumen. Begitu juga dengan konsumen berkewajiban untuk memberikan uang pembayaran atas properti yang telah dipesan, melakukan angsuran secara berkala, dan memenuhi seluruh pembayaran atas pembelian unit apartemen.



Wanprestasi menurut KUHPerduta pada Pasal 1238 menjelaskan bahwa debitur yang dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri. Pada implementasinya, pelaku usaha yaitu PT Mega Pesanggrahan Indah membangun unit apartemen yang tidak sesuai dengan PPJB dan pariwisata.




Menurut J. Satrio wanprestasi dibagi menjadi 4 (empat) macam, maka pada sengketa ini pelaku usaha dinilai termasuk kedalam kategori “debitur memenuhi prestasi, tapi tidak sebagaimana mestinya”. Pada faktanya pelaku usaha memang sudah memenuhi prestasinya untuk membangun Gedung unit CTS A, namun Gedung ini dinilai tidak sesuai dengan pariwara yang ditampilkan pada saat penjualan. Gedung CTS A juga dinilai belum selesai pembangunannya sehingga Gedung ini belum layak untuk dipakai dan menjadi tempat tinggal.

Berdasarkan PPJB apartemen CTS A lampiran ke-4 yang menjelaskan bahwa pelaku usaha akan menyerahkan satuan unit rumah susun paling lambat tertanggal 31 Desember 2016, namun karena belum selesainya pembangunan pelaku usaha meminta keringanan selama 6 (enam) bulan sehingga seharusnya serah terima dilaksanakan paling lambat pada bulan Juni 2017. Setelah sekian lama menunggu ternyata pelaku usaha tidak kunjung menyelesaikan pembangunan, sehingga dilakukan *voting* untuk menentukan kelanjutan penyelesaian apartemen. Setelah hasil *voting* menyatakan bahwa pelaku usaha diberi kesempatan untuk merancang prodam yang menyatakan bahwa apartemen akan diserahterimakan paling lambat bulan Desember 2021. Pada bulan November 2021 pelaku usaha menyebarkan undangan penandatanganan berita acara serah terima kepada konsumen, namun setelah melihat kondisi apartemen belum layak dihuni.

Pada implementasinya kuasa hukum konsumen menyatakan bahwa pelaku usaha wanprestasi akibat lalai dalam pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial unit apartemen.

Berikut merupakan perbandingan antara pariwisata yang ditampilkan oleh pelaku usaha pada penjualan dengan program *pre-project selling* dan hasil foto konsumen apartemen yang mengikuti pemeriksaan fisik unit apartemen Cinere Terrace Suites pada tanggal 27 Oktober 2021 :

No	Gambaran Pemasaran komplek Apartemen Cinere Terrace Suites dan Cinere Bellevue Suites	Gambar Realisasi Apartemen Cinere Terrace Suites
1.	<p data-bbox="467 1088 871 1122">Gambar 3.3 Lobby Apartemen</p>  <p data-bbox="467 1637 866 1742">Sumber : <a href="https://www.megapolitan-group.com/cinere-terrace-suite">https://www.megapolitan-group.com/cinere-terrace-suite</a></p>	<p data-bbox="930 1088 1275 1122">Gambar 3.4 Bagian Lobby</p>  <p data-bbox="930 1637 1198 1671">Sumber : Konsumen</p>

		<p>Gambar 3.5 Tampak Luar</p>  <p>Sumber : Konsumen</p>
<p>2.</p>	<p>Gambar 3.6 Kolam Renang</p>  <p>Sumber : <a href="https://www.megapolitan-group.com/cinere-terrace-suite">https://www.megapolitan-group.com/cinere-terrace-suite</a></p>	<p>Gambar 3.7 Kolam Renang</p>  <p>Sumber : Konsumen</p>

Pembelian apartemen CTS A dilakukan dengan *pre-project selling* sehingga konsumen berpatokan pada pariwisata yang ditampilkan oleh pelaku usaha. Berdasarkan foto yang diperoleh dari konsumen, kondisi Apartemen Cinere Terrace Suites selain tidak sesuai dengan pariwisata yang dijanjikan. Apartemen ini dinilai belum layak huni sebab fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan belum

terbentuk secara sempurna. Berikut merupakan rincian detail dari penjelasan konsumen mengenai kondisi Cinere Terrace Suites:

a. Bagian Luar Gedung Apartemen serta Lobby

Pada gambar 3.4 terlihat tepat pada bagian tampak luar Gedung apartemen yang mengarah ke lobby utama, lobby belum diselesaikan dan masih tertutup seng. Pada bagian luar juga tertutup dengan semak-semak belukar yang mengakibatkan lobby ini tidak dapat diakses secara baik oleh konsumen. Akses masuk menuju unit Apartemen Cinere Terrace Suites hanya dapat diakses melalui *lift* barang bukan *lift tenant*.

b. Bagian Tampak Luar

Pada gambar 3.5 terlihat pada bagian tampak luar Gedung apartemen masih tertutup oleh pagar besi dan ditumbuhi rumput dan akar belukar yang tinggi, selain itu akses jalur masuk dan keluar parkir *basement* juga ditumbuhi rumput dan akar belukar yang tinggi;

c. Bagian Fasilitas Kolam Renang

Pada gambar 3.7 terlihat pada bagian fasilitas kolam renang apartemen belum dapat digunakan. Kolam renang kotor kolam dan belum diisi dengan air.

Bahwa menurut keterangan konsumen, fasilitas-fasilitas yang dijanjikan pada awal pembelian seperti ruang olahraga dan taman terbuka belum selesai. Pada saat konsumen masuk ke dalam unit apartemen konsumen menilai kondisi unit sangat tidak layak. Keterangan konsumen adalah besi balkon berkarat, banyaknya sarang laba-laba, berdebu, *closet* kamar mandi tidak terawat, tempat cuci piring yang



berkarat, *list* atap serta jendela yang mulai lapuk, kaca jendela yang kusam, dan lantai yang buram. Berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Permen PUPR pada pokoknya menjelaskan bahwa, pelaku pembangunan bertanggung jawab atas informasi pemasaran dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan pada pemasaran atau penjualan. Berdasarkan Pasal 98 UU Sarusun yang pada pokoknya menjelaskan bahwa, pelaku usaha dilarang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan dan PPJB yang tidak memenuhi persyaratan kepastian khususnya ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Kuasa hukum konsumen juga mengingatkan bahwasannya, Gedung CTS A hingga saat ini belum memiliki Sertifikat Laik Fungsi (Selanjutnya disebut “SLF”). Berdasarkan Pasal 19 PP Sarusun, yang pada pokoknya pembangunan rumah susun harus memenuhi standarisasi yang meliputi persyaratan administrative, persyaratan teknis, persyaratan ekologis. Apabila pelaku usaha tidak memiliki SLF atas CTS A dan tetap hendak menyerahkan unit kepada para konsumen, maka dapat dianggap bahwa Gedung CTS A dengan serta merta diserahkan kepada konsumen tanpa sertifikasi kelayakan bangunan dari pemerintah. Berdasarkan PP Sarusun sebagaimana dalam Pasal 31 ayat (1) pada pokoknya menjelaskan bahwa, pelaku pembangunan wajib memiliki permohonan sertifikat laik fungsi setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun. Pada pasal 142 ayat (2) PP Sarusun juga menjelaskan bahwa, Pelaku usaha yang tidak memiliki SLF dan mengabaikan peringatan tidak dapat melaksanakan serah terima sarusun.

### **3. Perlindungan hukum bagi konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh Pelaku Usaha dalam PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites.**

Berdasarkan hasil penelitian pada point 1 (satu) dan point 2 (dua) telah membuktikan bahwa pelaku usaha telah melakukan wanprestasi. Menurut J. Satrio bentuk wanprestasi yang telah dilakukan oleh PT MPI adalah prestasi yang dilakukan tidak sebagaimana mestinya. Faktanya menurut point 2 (dua) menjelaskan kondisi apartemen CTS A yang berbeda dengan apa yang dipasarkan serta Gedung apartemen CTS A tidak memiliki SLF sehingga apartemen ini dinilai belum layak untuk dihuni. Mengingat Pelaku usaha mengakibatkan konsumen alami kerugian secara materiil dan immateriil, berdasarkan fakta-fakta dan penjelasan yang dijelaskan diatas maka dapat disimpulkan bahwa konsumen membutuhkan perlindungan hukum yang seadil-adilnya.

Setiono berpendapat bahwa, perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang penguasa.<sup>62</sup> Perlindungan hukum menurut satjipto rahardjo bertujuan untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia sehingga masyarakat dapat menikmati hak hukumnya.<sup>63</sup> Selain adanya peraturan sebagai sarana perlindungan hukum, advokat selaku kuasa hukum juga hadir untuk memberikan perlindungan hukum dengan hak dan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi untuk melindungi konsumen.

---

<sup>62</sup> Dwi Prasetyo, Ratna Herawati, *loc. cit*, hlm. 407

<sup>63</sup> Fanny Amelia, Yunanto, Irawati, *loc. cit*, hlm. 1031

Berdasarkan Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam<sup>64</sup>, yaitu:

- a. Sarana perlindungan hukum preventif yaitu subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan maupun pendapat sebelum jatuhnya keputusan pemerintah. Sarana hukum ini bersifat mencegah terjadinya sengketa dengan memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban.
- b. Sarana Perlindungan hukum represif yaitu bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Pemerintah hadir dengan menyediakan badan peradilan yang berwenang secara absolut dan relative secara litigasi maupun non litigasi.

Perlindungan hukum preventif dibentuk oleh pemerintah melalui adanya UUPK. Berdasarkan Pasal 3 UUPK peraturan mengenai perlindungan konsumen bertujuan untuk mendorong perekonomian antara pelaku usaha dengan konsumen memiliki hubungan yang sehat serta mendorong iklim persaingan usaha yang sehat antar pengusaha. Pasal 1 angka 1 UUPK menjelaskan definisi perlindungan konsumen untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen, sejatinya dari definisi pasal ini mengarah kepada hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha untuk menciptakan iklim perekonomian yang sehat.

---

<sup>64</sup> Philipus M Hadjon, *op. cit*, hlm. 3-5

Pasal 4 UUPK pada pokoknya menjelaskan hak-hak konsumen yang dibagi menjadi 9 (Sembilan) hal. Menurut kuasa hukum konsumen, pelaku usaha telah mengabaikan Pasal 4 huruf a, dan b. Pembeli Unit merupakan Konsumen yang dilindungi hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a UUPK yang pada pokoknya mengatur bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam konsumsi barang dan/atau jasa. Pada implementasinya pelaku usaha mengabaikan kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa, sebab apartemen yang hendak diserahkan kepada konsumen belum memiliki SLF sebagai bukti kelayakan. Sanksi yang dapat diterima oleh pelaku usaha berdasarkan Pasal 8 ayat (1) huruf a Jo. Pasal 62 ayat (1) UUPK yang pada pokoknya Pelaku Usaha yang memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi dan tidak sesuai dengan standar dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)

Pasal 4 huruf b pada pokoknya menjelaskan bahwa, konsumen berhak untuk memilih barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan. Pada PPJB CTS A pelaku usaha secara sepihak menuliskan bahwa, apabila adanya perbedaan penghitungan semi gross oleh BPN maka konsumen tidak dapat melakukan penghitungan ulang harga pembayaran. Hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 4 angka b sebab konsumen tidak mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar. Hal ini juga bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d, yang pada pokoknya pelaku usaha dilarang untuk mencantumkan peraturan yang menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara

langsung atau tidak langsung untuk melakukan tindakan sepihak pada barang yang dibeli secara angsuran, pada implementasinya pelaku usaha secara sepihak menentukan untuk tidak melakukan penghitungan ulang harga pembayaran, hal ini tentu dapat merugikan konsumen. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d Jo. Pasal 62 ayat (2) UUPK yang pada pokoknya pelaku usaha yang melanggar penggunaan klausula baku dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

Kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 UUPK menyebutkan bahwa kewajiban dibagi dalam 7 (tujuh) hal. Menurut kuasa hukum konsumen pelaku usaha telah melakukan kewajibannya dalam upaya pelayanan kepada konsumen, khususnya pada Pasal 7 huruf a, b, c, dan e. Pada Pasal 7 huruf a, b, dan c pada pokoknya menjelaskan bahwa pelaku usaha beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, menurut kuasa hukum konsumen pelaku usaha beritikad baik dengan melayani dan membalas surat-surat korespondensi menanggapi keresahan konsumen atas unit apartemen dan beritikad baik untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang serta memberi penjelasan mengenai perbaikan apartemen CTS A.

Pasal 7 huruf e yang pada pokoknya menjelaskan bahwa pelaku usaha memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan mencoba barang dan/atau jasa, pada implementasinya PT MPI sudah mengirimkan surat undangan untuk melakukan pemeriksaan Bersama unit apartemen sebelum dilakukannya penandatanganan BAST.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Pemerintah hadir dengan menyediakan badan peradilan yang berwenang secara absolut dan relative secara litigasi maupun non litigasi. Menurut Celina Tri Siwi, proses penyelesaian non litigasi merupakan budaya musyawarah yaitu penyelesaian alternatif, memangkas birokrasi perkara, biaya, waktu, sehingga relatif lebih cepat dengan biaya lebih ringan, dan lebih dapat menjaga harmoni sosial.<sup>65</sup> Berdasarkan Pasal 6 ayat (3) Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada pokoknya menjelaskan bahwa kesepakatan tertulis para pihak dapat diselesaikan oleh bantuan penasehat ahli maupun mediator.

Menurut keterangan kuasa hukum pelaku usaha, pada awal sengketa pelaku usaha dengan konsumen akhirnya menghadirkan ketiga yaitu badan penyelesaian sengketa konsumen (selanjutnya disebut “BPSK”). dalam musyawarah mediasi. Pasal 30 SK Kemendag 350//MPP/Kep/12/2001 menjelaskan bahwa, majelis dalam menyelesaikan sengketa konsumen dengan cara mediasi mempunyai tugas untuk memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa, memanggil saksi dan saksi ahli apabila diperbulan, dan menyediakan forum, secara aktif mendamaikan konsumen dan pelaku usaha, dan memberikan saran dan anjuran penyelesaian sengketa konsumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan perlindungan konsumen.

---

<sup>65</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2014, “*Hukum Perlindungan konsumen*”, Cet-4, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 184



BPSK berfungsi sebagai mediator yang memutuskan dan menetapkan kerugian yang dialami konsumen, dan memperingati pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan hukum. Pada akhir dari mediasi antara kedua belah pihak menghasilkan perdamaian dengan perjanjian bahwa 6 (enam) bulan kemudian apartemen CTS A dapat diselesaikan dan dapat diserahkan kepada konsumen serta uang ganti rugi atas keterlambatan kepada konsumen dengan nominal yang berbeda-beda. Pelaku usaha dinilai menjalankan kewajibannya sesuai pada Pasal 7 huruf f UUPK yang pada pokoknya, pelaku usaha memberikan kompensasi, ganti rugi /atau pengganti atas kerugian barang dan/atau jasa yang dipergunakan.

Hasil dari mediasi berupa perjanjian bahwa pelaku usaha diberikan waktu selama 6 (enam) bulan untuk menyelesaikan pembangunan apartemen CTS A. Namun setelah 6 (enam) bulan konsumen menunggu, pelaku usaha tidak kunjung menyelesaikan pembangunan apartemen dengan alasan pandemic Covid-19. Para konsumen akhirnya menunjuk kuasa hukum baru untuk mengambil langkah hukum litigasi untuk menindaklanjuti sengketa ini.

Proses penyelesaian sengketa ini dilakukan secara litigasi oleh pihak konsumen sebab pelaku usaha tidak dapat memenuhi waktu untuk menyelesaikan dalam kurun waktu 6 (enam) bulan. Pada bulan November 2020 PT Mega Pesangrahan Indah dinyatakan dalam masa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut PKPU). Pada masa ini pelaku usaha mempunyai wewenang untuk menyerahkan proposal perdamaian (selanjutnya disebut Prodam) dan melaksanakan prodam sesuai dengan persetujuan *voting* dari konsumen

apartemen. Kronologi singkat gugatan permohonan PKPU dan sidang PKPU, rapat kreditor pembahasan prodam voting dan dapat disetujui sehingga ada pemutusan yang menyatakan bahwa PKPU dan mengikatnya putusan homologasi pada putusan Nomor 259/Pdt.sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Proposal perdamaian antara konsumen dan pelaku usaha pada pokoknya menjelaskan bahwa, penyelesaian dan serah terima Gedung apartemen CTS A dilaksanakan pada akhir tahun 2021. Namun pada tanggal 21 Oktober 2021 pelaku usaha telah mengirimkan surat mengenai pemberitahuan selesainya pembangunan unit dan undangan pemeriksaan Bersama, setelah konsumen melakukan kegiatan pemeriksaan ditemukan fakta-fakta bahwa apartemen CTS A belum layak digunakan dan di huni.

Pelaku usaha belum menjalankan prestasinya mengenai penerbitan SLF dan juga penyelesaian pembangunan unit. PT MPI seharusnya memperhatikan kerugian konsumen karena ketidaklayakan serah terima unit Apartemen CTS A dengan memberikan kompensasi yang dapat diterima oleh konsumen. Adapun keterlambatan penyelesaian pembangunan Apartemen CTS A menyebabkan kerugian pada Konsumen. PT MPI melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” sehingga konsumen berhak mendapatkan kompensasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 8 Jo. Pasal 7 huruf g UUPK yang pada pokoknya menjelaskan bahwa, hak konsumen untuk mendapatkan kompensasi apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan

perjanjian dan tidak sebagaimana mestinya dan merupakan kewajiban pelaku usaha untuk memberikan kompensasi.

