



Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Nadiva Aggi Betha Adriarga*, Amoury Adi Sudiro, Akhmad Safik
Universitas Al Azhar Indonesia, Jakarta
*email: nadivaadriarga@uai.ac.id

Received: 05-12-2024

Accepted: 14-02-2025

Published: 22-02-2025

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum pengembang apartemen dalam kasus wanprestasi berdasarkan Putusan Nomor 190/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal di tengah urbanisasi yang mengakibatkan kompleksitas hubungan hukum dalam transaksi jual beli rumah susun. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, dengan menitikberatkan kajian pada peraturan perundang-undangan serta analisis konseptual yuridis yang relevan dengan konsep wanprestasi dan tanggung jawab hukum. Metode penelitian melibatkan pengumpulan data melalui studi pustaka dan dokumen hukum, yang kemudian dianalisis secara kualitatif untuk memberikan jawaban yang komprehensif terhadap permasalahan hukum yang diangkat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembang, dalam hal ini PT. Duta Pertiwi, Tbk, terbukti melakukan wanprestasi karena gagal memenuhi kewajibannya, yaitu pembayaran biaya pengelolaan, iuran dana cadangan, dan tagihan utilitas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan lainnya yang relevan. Wanprestasi tersebut memiliki implikasi hukum, termasuk kewajiban pengembang untuk memberikan ganti rugi atas kerugian material dan immaterial yang dialami oleh pemilik dan penghuni apartemen. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1243 dan 1249 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan hukum yang memadai bagi pemilik dan penghuni apartemen merupakan elemen penting dalam upaya mewujudkan keadilan dalam sistem negara hukum di Indonesia.

Kata Kunci: Pengembang Apartemen; Tanggung Jawab; Wanprestasi.

Abstract

This study aims to analyze the legal liability of apartment developers in breach of contract cases, based on Decision Number 190/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr. The background of this research stems from the increasing demand for housing amidst urbanization, which has led to the complexity of legal relationships in the sale and purchase of condominium units. The study employs a normative approach, focusing on statutory regulations and juridical conceptual analysis relevant to the concepts of breach of contract and legal liability. The research methodology involved data collection through a literature review and legal document analysis, which were then qualitatively analyzed to provide comprehensive answers to the legal issues raised. The findings reveal that the developer, in this case, PT. Duta Pertiwi, Tbk, was proven to have committed a breach of contract by failing to fulfill obligations related to the payment of management fees, reserve fund contributions, and utility charges as regulated under Law Number 20 of 2011 on Condominium Units and other relevant regulations. The breach of contract has legal implications, including the developer's obligation to compensate for both material and immaterial losses suffered by the apartment owners and residents. This aligns with the provisions of Articles 1243 and 1249 of the Indonesian Civil Code. The study concludes that adequate legal protection for apartment owners and residents is essential in ensuring justice within the framework of Indonesia's rule of law.

Keywords: Apartment Developers; Responsibility; Default.



A. PENDAHULUAN

Masyarakat memiliki kebutuhan mendasar terhadap tempat tinggal. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan perumahan, termasuk apartemen, semakin meningkat. Apartemen atau rumah susun dapat menjadi salah satu indikator yang mencerminkan kebutuhan ini. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun diartikan sebagai, “Bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi atas bagian-bagian yang disusun secara fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal, dan merupakan satu kesatuan.” Bagian-bagian tersebut dapat dimiliki dan dimanfaatkan secara mandiri, khususnya untuk tempat tinggal, dengan dilengkapi elemen, barang, serta tanah atau bangunan bersama (Sulis & Syawali, 2023).

Pembayaran satuan rumah susun dan pelunasannya sesuai dengan perjanjian jual beli merupakan upaya hukum yang dilakukan pembeli untuk menegakkan haknya. Perjanjian ini menjadi bagian integral dari kontrak jual beli rumah susun. Tujuan utama pembentukan undang-undang adalah untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam sistem hukum dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara adil dan tertib. Konsep perlindungan hukum terhadap rakyat muncul dalam konteks hubungan antara badan pemerintahan dan masyarakat. Penegakan hukum yang tegas diperlukan untuk menjaga kepentingan manusia secara menyeluruh (Suwardi & Nadir, 2023).

Pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum merupakan hak fundamental yang dimiliki setiap individu sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Setiap individu, tanpa kecuali, berhak mendapatkan perlindungan hukum yang setara dan bebas dari diskriminasi dalam bentuk apa pun, termasuk tindakan atau pernyataan yang mendorong prasangka, sesuai dengan deklarasi ini. Menurut pandangan Phillipus M. Hadjon, terdapat dua jenis perlindungan hukum yang menjadi hak masyarakat. Pertama, perlindungan hukum preventif, yang memberikan kesempatan kepada warga negara untuk menyampaikan pandangan atau keberatannya sebelum suatu keputusan pemerintah diambil. Kedua, perlindungan hukum represif, yang menjadi mekanisme utama dalam penyelesaian konflik dan sengketa hukum (Yadi dkk., 2022).

Suatu perjanjian dapat dianggap terlaksana dengan baik apabila semua pihak yang terlibat melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya tanpa merugikan pihak lain. Namun, apabila salah satu pihak atau debitur melakukan cedera janji, maka perjanjian tersebut tidak dapat dijalankan sesuai dengan kesepakatan. Istilah “wanprestasi” berasal dari bahasa Belanda yang memiliki konotasi negatif berupa kinerja yang buruk. Ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian karena kecerobohan atau kesalahannya, hal tersebut disebut sebagai wanprestasi. Menurut Simanjuntak, kelalaian, kecerobohan, wanprestasi, dan kegagalan dalam melaksanakan kewajiban dalam suatu perjanjian semuanya merupakan bentuk wanprestasi (Darmawan dkk., 2023).

Peran perusahaan pengembang rumah atau developer tetap menjadi kebutuhan penting, terutama dalam rangka pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal, selain kebutuhan pangan dan sandang. Menurut Arsy dan Buana, memiliki tempat tinggal yang aman merupakan hak yang esensial bagi setiap individu. Salah satu pilihan yang tersedia adalah rumah atau apartemen yang dibangun oleh

pengembang (Arsy & Buana, 2021).

Namun demikian, Indonesia, khususnya Jakarta, menghadapi tantangan besar dalam sektor perumahan dan permukiman, terutama yang berkaitan dengan apartemen. Salah satu kasus yang menjadi sorotan adalah sengketa hukum antara mantan pengembang PT. Duta Pertiwi Tbk/Sinarmas dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Mangga Dua Court (APT. MDC). Kuasa hukum P3SRS, Dr. Efendi Lod Simanjuntak, S.H., M.H., mengajukan gugatan terhadap PT. Duta Pertiwi Tbk terkait utang sebesar Rp 215.082.441.295,- sebagaimana tercatat dalam Laporan Hasil Audit Auditor Independen.

Utang tersebut mencakup periode 23 tahun, yakni dari tahun 1998 hingga 2020. Rincian utang meliputi biaya listrik, sinking fund, service charge/IPL, biaya bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), renovasi lantai granit/marmer, perbaikan pipa air bersih, pengendalian rayap, perbaikan dan peninggian jalan, antisipasi Covid-19, serta denda kumulatif sebesar 3%. Klaim atas penguatan pemenuhan perjanjian dan tuntutan kompensasi akibat pelanggaran kontrak, termasuk kerugian atas keuntungan yang diantisipasi, dikenal dengan istilah *winstderving* (Abidin & Kahpi, 2021).

Kewajiban pembayaran biaya pengelolaan oleh pemilik, penghuni, atau penyewa apartemen, meliputi biaya layanan (*service charge*), sumbangan dana pelunasan, tagihan utilitas, dan biaya lainnya, dimulai saat hak kepemilikan atau penggunaan unit rumah susun terealisasi. Berdasarkan Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun dan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, disebutkan bahwa:

“Pembiayaan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama ditanggung oleh penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perkumpulan penghuni.”

Ketentuan tersebut menegaskan bahwa penghuni atau pemilik rumah susun secara hukum wajib membayar biaya pengelolaan tersebut. Besaran dan komponen biaya ini ditentukan dan disetujui dalam Rapat Umum Anggota Asosiasi Penghuni, sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Asosiasi Apartemen Mangga Dua Court. Semua pemilik, penghuni, penyewa, maupun anggota asosiasi diwajibkan mematuhi persyaratan ini. Namun, dalam kenyataannya, PT. Duta Pertiwi Tbk gagal memenuhi kewajiban pembayaran sejumlah biaya, termasuk pembayaran manajemen (*service charge*), dana pelunasan, tagihan listrik, serta biaya lainnya. Kegagalan ini juga mencakup keterlambatan pembayaran yang berujung pada pengenaan denda keterlambatan.

Rumusan masalah yang menjadi fokus penelitian ini adalah: Bagaimana pertanggungjawaban hukum pengembang, PT. Duta Pertiwi Tbk, terhadap pemilik dan penghuni apartemen atas tindakan wanprestasi yang dilakukan?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan fokus pada pengkajian literatur hukum dan dokumen terkait, termasuk undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan. Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum pengembang apartemen dalam kasus wanprestasi. Sumber data yang digunakan meliputi:

Data primer, berupa peraturan perundang-undangan seperti Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Pasal 75 ayat (2) Undang-

Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Data sekunder, mencakup literatur ilmiah, jurnal hukum, dan putusan pengadilan yang relevan, termasuk Putusan Nomor 190/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka, dengan cara menelaah dokumen-dokumen hukum, hasil penelitian sebelumnya, dan literatur yang relevan. Data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, melalui identifikasi elemen-elemen hukum yang relevan, evaluasi kewajiban dan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian, serta analisis terhadap prinsip-prinsip hukum yang telah dilanggar oleh pengembang.

Penelitian ini dilakukan dalam konteks historis kasus, yakni pada periode 1998 hingga 2020, sebagaimana tercermin dari data yang dianalisis. Analisis ini berlandaskan kerangka teori yang relevan, termasuk teori wanprestasi dan tanggung jawab hukum dalam hukum perdata, untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai permasalahan hukum yang diangkat.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah kewajiban hukum akibat wanprestasi. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam suatu kontrak atau perjanjian gagal melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Tujuan utama dari pengaturan hukum atas wanprestasi dalam konteks hukum perdata adalah untuk memulihkan kerugian finansial yang timbul akibat pelanggaran tersebut.

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur bahwa debitur hanya akan bertanggung jawab atas biaya, kerugian, dan bunga sebagai akibat dari wanprestasi jika debitur tetap lalai memenuhi kewajibannya setelah dinyatakan lalai. Ketentuan ini juga menyebutkan bahwa apabila suatu kewajiban berupa pemberian atau pelaksanaan tindakan, maka kewajiban tersebut harus dilaksanakan dalam batas waktu yang telah ditentukan.

Menurut Ahmad Miru, terdapat berbagai bentuk tindakan yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, yaitu: Tidak adanya pelaksanaan kewajiban yang dijanjikan sama sekali, pelaksanaan kewajiban di bawah standar atau tidak sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam kontrak, kegagalan untuk menyelesaikan kewajiban pada waktu yang telah disepakati, dan pelanggaran kontrak akibat ketidaktaatan terhadap perjanjian. Setiap bentuk wanprestasi mencerminkan kegagalan salah satu pihak dalam mematuhi perjanjian yang telah disepakati dan dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak yang melanggar (Fazriah, 2023).

Tanggung jawab menurut hukum merupakan akibat dari kebebasan seseorang dalam tindakannya yang berkaitan dengan etika dan moral. Tanggung jawab hukum memerlukan dasar yang kuat, yaitu adanya suatu sebab yang memberikan hak kepada seseorang untuk menuntut pertanggungjawaban dari pihak lain. Dengan demikian, tanggung jawab hukum berfungsi sebagai mekanisme untuk menegakkan keadilan dalam hubungan hukum antarindividu.

Dalam kasus wanprestasi, debitur bertanggung jawab secara hukum karena tidak memenuhi kewajibannya. Penyelesaian wanprestasi antara kreditur dan debitur dapat dilakukan melalui mekanisme mediasi, sebagai upaya untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban untuk

memikul segala sesuatu yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum akibat suatu peristiwa. Nuralisha dan Mahmudah, menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 1367 KUH Perdata, seseorang dianggap sebagai subjek hukum yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan oleh pihak lain (Nuralisha & Mahmudah, 2023). Kerugian tersebut dapat mencakup benda yang berada di bawah penguasaannya maupun yang tidak (Nurhalimah & Firmansyah, 2022).

1. Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Pengembang

Hak dan tanggung jawab yang dikenal sebagai kinerja melekat dalam setiap perjanjian. Apabila tujuan perjanjian tidak tercapai, maka situasi tersebut disebut sebagai *default* atau wanprestasi. Jika salah satu pihak dalam suatu perjanjian dengan sengaja atau karena kelalaiannya tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati, maka pihak tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Sebaliknya, jika salah satu pihak tidak melaksanakan haknya sebagaimana yang telah dituangkan dalam perjanjian, pihak lain juga dapat dikategorikan mengalami wanprestasi. Pihak yang melakukan pelanggaran terhadap perjanjian wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan sebagai akibat dari pelanggaran tersebut. Kegagalan untuk memenuhi tanggung jawab tepat waktu juga dianggap sebagai bentuk wanprestasi (Hakim dkk., 2024).

Biaya pengelolaan, seperti biaya layanan, dana pelunasan, tagihan utilitas, serta biaya pengelolaan lainnya, menjadi kewajiban yang harus dibayarkan oleh seluruh pemilik, penghuni, dan penyewa. Kewajiban ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 57, serta Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 69, yang menetapkan bahwa pemilik atau penghuni rumah susun wajib membayar secara proporsional biaya yang berkaitan dengan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama melalui perkumpulan warga.

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Apartemen Mangga Dua Court yang disahkan pada tanggal 28 Agustus 1998, biaya pengelolaan atau *fee* yang dibayarkan oleh pemilik atau penghuni rumah susun ditentukan melalui kesepakatan bersama. Besaran dan komponen biaya ini diputuskan serta disetujui dalam Rapat Umum Anggota Asosiasi. Namun demikian, pengembang apartemen tercatat gagal memenuhi kewajibannya kepada penghuni dan pemilik rumah susun. Pengembang memiliki utang total sebesar Rp 215.082.441.295,00 (dua ratus lima belas miliar delapan puluh dua juta empat ratus empat puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah) yang mencakup berbagai kewajiban, termasuk biaya pengelolaan, retribusi, kontribusi (*sinking fund*), tagihan listrik, serta denda keterlambatan sebesar 3%. Utang ini tercatat selama periode 1998 hingga 2020.

Menurut Subekti dalam bukunya *Hukum Kontrak*, kelalaian debitur dapat terjadi dalam empat bentuk, yaitu: Tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan, tidak melaksanakan janji sesuai dengan yang diperjanjikan, melaksanakan janji tetapi terlambat melakukannya, dan melakukan sesuatu yang bertentangan dengan perjanjian atau melanggar larangan yang tercantum dalam perjanjian. Berdasarkan pendapat tersebut, pengembang yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar iuran pengelolaan (*service charge*), iuran dana cadangan (*sinking fund*), tagihan listrik, biaya pengelolaan lainnya, serta denda keterlambatan, dapat dianggap telah melakukan wanprestasi atau cedera janji terhadap pemilik dan penghuni apartemen.

Debitur yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi hukum tertentu sesuai ketentuan dalam KUH Perdata, yaitu:

- a) Pasal 1234 KUH Perdata mengatur bahwa debitur wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan kepada kreditur akibat wanprestasi.
- b) Pasal 1266 KUH Perdata memberikan hak kepada kreditur untuk mengakhiri suatu perjanjian atau menuntut pembatalannya apabila perjanjian tersebut bersifat timbal balik.
- c) Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata menyatakan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi, risiko atas sesuatu yang telah disepakati untuk diserahkan berpindah kepada pihak kreditur.
- d) Pasal 1267 KUH Perdata menyebutkan bahwa debitur wajib menyelesaikan kewajibannya selama masih memungkinkan atau membatalkan perjanjian dengan memberikan ganti rugi kepada kreditur.

Jika kasus tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri dan debitur terbukti bersalah, maka debitur juga diwajibkan untuk membayar biaya perkara (Milaniawati & Sari, 2022).

2. Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Pemilik dan Penghuni Apartemen

Seseorang tidak dapat diharapkan untuk menjalankan tugasnya dengan baik tanpa memiliki rasa tanggung jawab. Kebebasan seseorang untuk bertindak sesuai dengan etika atau moral selalu membawa konsekuensi tertentu. Soekidjo Notoatmodjo menyatakan bahwa tanggung jawab adalah dampak langsung dari kebebasan tersebut. Tanggung jawab muncul karena adanya sesuatu yang menimbulkan kewajiban, yaitu keadaan yang membuat seseorang harus mempertanggungjawabkan tindakannya.

Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa, "Barangsiapa melakukan kesalahan yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, wajib mengganti kerugian tersebut." Dalam hubungan perjanjian, timbul suatu hubungan hukum yang mengikat, di mana salah satu pihak berhak meminta pelaksanaan kewajiban dari pihak lain, dan pihak tersebut wajib mematuhi (Sinaga, 2019).

Setiap pihak dalam suatu perjanjian harus memiliki pemahaman yang jelas tentang kedudukan hukumnya sebelum membuat komitmen apa pun. Perjanjian bertujuan untuk menetapkan hak dan tanggung jawab para pihak, dan agar dapat berjalan dengan efektif, perjanjian tersebut harus dilaksanakan secara efisien. Hak, kewajiban, dan tanggung jawab hukum adalah konsep yang saling terkait dan tidak dapat dipisahkan. Hal ini penting terutama dalam konteks hak, yang selalu beriringan dengan kewajiban (Therik & Gultom, 2024).

Tanggung jawab hukum mengacu pada kewajiban seseorang untuk menanggung konsekuensi atas tindakannya, terutama jika tindakan tersebut melanggar ketentuan hukum. Dengan kata lain, seseorang yang bertanggung jawab secara hukum harus menghadapi akibat hukum atas pelanggarannya.

Cedera janji (wanprestasi) terjadi apabila salah satu pihak gagal atau lalai melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Contohnya termasuk tidak memenuhi layanan yang dijanjikan, terlambat melaksanakan kewajiban yang disepakati, atau melakukan tindakan yang secara tegas dilarang dalam perjanjian (Adati, 2018). Dalam bahasa Inggris, wanprestasi dikenal sebagai *default*, *non-fulfillment*, atau *breach of contract*, sementara dalam bahasa Arab, konsep ini

termasuk dalam pembahasan *masuliyah ta'aquidiyah* (Prawira, 2022).

Karena suatu perjanjian tidak akan lengkap tanpa adanya persetujuan para pihak untuk melaksanakannya, maka kesepakatan bersama merupakan elemen paling mendasar dalam setiap perjanjian. Perjanjian tidak hanya mengatur hak dan kewajiban, tetapi juga menjamin pelaksanaan yang adil bagi semua pihak yang terlibat.

Wanprestasi, atau cedera janji, dalam hukum Indonesia merujuk pada ketidakpatuhan debitur terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian, seperti kegagalan membayar utang atau pelanggaran terhadap syarat-syarat perjanjian. Definisi ini diatur lebih lanjut melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019, yang menetapkan bahwa wanprestasi harus dinyatakan berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur atau melalui mekanisme hukum tertentu, seperti putusan pengadilan. Sebelum putusan ini, kreditur sering kali secara sepihak menentukan apakah debitur telah melakukan wanprestasi, yang berpotensi mengakibatkan tindakan sewenang-wenang terhadap debitur yang posisinya lebih lemah (S. N. Nugraha, 2021).

Menurut Sophar Maru Hutagalung, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam suatu kontrak gagal melaksanakan kewajiban atau memenuhi syarat-syarat yang telah disepakati dalam kontrak tersebut. Dalam situasi semacam ini, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk meminta ganti rugi dengan mengajukan gugatan terhadap pihak yang gagal memenuhi kewajibannya (Hutagalung, 2022).

Proses hukum dalam menangani wanprestasi mencakup pemberian peringatan kepada debitur oleh kreditur atau juru sita. Setidaknya tiga kali peringatan diberikan kepada debitur sebagai upaya untuk menyelesaikan kewajiban secara sukarela. Jika debitur tetap mengabaikan peringatan tersebut, kreditur dapat membawa perkara ke pengadilan untuk mendapatkan putusan apakah debitur telah melakukan wanprestasi.

Indonesia adalah negara yang didirikan berdasarkan hukum (*rechtsstaat*) dan bukan atas dasar kekuasaan semata (*machtsstaat*). Pernyataan bahwa, "Negara Indonesia adalah negara hukum" merupakan ketentuan yang bersifat mutlak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Sebagai negara hukum, supremasi hukum menjadi fondasi utama dalam mengatur berbagai persoalan terkait pelaksanaan dan penegakan hukum (*rechtstoepassing*) (A. B. Nugraha, 2021). Selain sebagai negara hukum, Negara Kesatuan Republik Indonesia juga berperan sebagai negara kesejahteraan dalam konteks ideologi. Konstitusi 1945 mencerminkan komitmen terhadap aspek ekonomi dan sosial yang menjadi bagian penting dari konsep negara kesejahteraan. Sebagaimana dikemukakan oleh Jurgen Habermas, tujuan utama negara modern adalah menjamin kesejahteraan bagi seluruh warga negaranya.

Keadilan, yang berasal dari akar kata adil, berarti tidak memihak, berpihak pada kebenaran, pantas, dan seimbang. Dalam pemikiran filsafat, keadilan memiliki berbagai definisi yang saling melengkapi. Plato berpendapat bahwa keadilan tidak didasarkan pada konvensi sosial, melainkan pada akal budi yang tercerahkan. Ia mengemukakan bahwa negara yang adil adalah negara yang terbaik, di mana keadilan merupakan hasil dari keselarasan dan keseimbangan di antara elemen-elemen dalam negara tersebut. Sementara itu, Aristoteles membedakan keadilan menjadi dua bentuk: distributif dan korektif. Keadilan distributif berfokus pada pembagian manfaat secara merata tanpa memandang jumlah kontribusi seseorang,

sedangkan keadilan korektif berperan dalam memperbaiki atau menghapus ketidakadilan yang terjadi akibat pelanggaran, seperti pelanggaran perjanjian. Kedua bentuk keadilan ini berkaitan erat dengan prinsip kesetaraan, yang menjadi inti dalam pemikiran Aristoteles.

Thomas Hobbes, dalam pemikirannya, menegaskan bahwa suatu tindakan dapat dianggap adil jika didasarkan pada kesepakatan yang telah disepakati bersama. Menurut Hobbes, keadilan hanya dapat dicapai melalui kesepakatan yang adil antara pihak-pihak yang terlibat. Ruang lingkup kesepakatan ini mencakup berbagai jenis perjanjian, termasuk kontrak komersial, sewa guna usaha, dan perjanjian lainnya, yang semuanya didasarkan pada prinsip saling menyepakati.

Dalam konteks hukum, hakim dan terdakwa terikat dalam suatu perjanjian pengambilan keputusan yang didasarkan pada kepentingan umum, bukan untuk menguntungkan salah satu pihak. Konsep ini sejalan dengan pandangan Asshiddiqie (2016:300) yang menyatakan bahwa konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) di Indonesia tercermin dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Negara kesejahteraan adalah negara di mana pemerintah berperan aktif dalam pengelolaan dan pengorganisasian perekonomian, termasuk memastikan warganya memiliki akses terhadap layanan sosial dasar pada tingkat tertentu (Putra, 2021).

Hukum perikatan menetapkan dua kategori kewajiban:

- 1) Kewajiban berdasarkan perjanjian (kontraktual), sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 dan 1317 KUH Perdata, yang sering disebut dengan prinsip *privity of contract*. Kewajiban ini muncul dari hubungan kontraktual antara para pihak dalam perjanjian.
- 2) Kewajiban berdasarkan tindakan melawan hukum (non-kontraktual). Kewajiban ini timbul ketika terjadi pelanggaran hukum yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain.

Tanggung jawab hukum dalam hubungan kontraktual muncul jika terdapat pelanggaran terhadap perjanjian, sedangkan tanggung jawab hukum non-kontraktual berlaku ketika seseorang melakukan tindakan melawan hukum yang menimbulkan kerugian. Apartemen merupakan bangunan multi-unit yang dipasarkan sebagai *strata title* atau apartemen individu yang dapat dimiliki maupun disewakan. Apartemen menjadi pilihan praktis dalam kehidupan modern karena lokasinya yang strategis di pusat kota, yang memberikan kemudahan akses terhadap berbagai aktivitas. Selain itu, kepemilikan apartemen juga mendukung konservasi lahan untuk kebutuhan perumahan di masa depan (Nydia dkk., 2016).

Dalam penelitian Nydia, Apartemen Mangga Dua Court sepenuhnya dikelola oleh Persatuan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (P3SRS). Kepemilikan dan pengelolaan apartemen tidak hanya menawarkan solusi hunian modern, tetapi juga mencerminkan peran penting P3SRS dalam memastikan keberlanjutan pengelolaan apartemen, baik dari aspek administratif maupun teknis. Berdasarkan pemahaman, PT. Duta Pertiwi, Tbk seharusnya mengalihkan seluruh fasilitas apartemen, termasuk ruang bersama, kepada P3SRS Mangga Dua Court. Namun, hingga saat ini, tidak ada satu pun ruang yang dialihkan, termasuk Unit RF 003 dengan luas 360 meter persegi dan Ruang Lobi Barat Unit RF 001. Hal ini bertentangan dengan Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang mengharuskan ruang publik dan ruang bersama dialihkan kepada P3SRS. Selain itu, ketentuan ini juga sejalan dengan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun

1988 tentang Rumah Susun, yang mengatur bahwa ruang publik harus tersedia untuk kegiatan masyarakat, tempat bermain anak, dan interaksi sosial lainnya.

Pemilik atau *owner* adalah individu yang namanya tercantum dalam akta perusahaan yang dibuat oleh notaris dan memiliki kekuatan hukum. Umumnya, para pemilik ini memberikan modal, ide, dan gagasan yang diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan (Dillah, 2021). Sementara itu, penghuni apartemen adalah pemilik atau penyewa unit apartemen yang secara rutin menggunakan fasilitas apartemen untuk tujuan tinggal, baik melalui pembelian unit maupun penyewaan dalam jangka waktu tertentu.

Terlepas dari status kepemilikan unit di Apartemen Mangga Dua Court, setiap pemilik memiliki kewajiban untuk membayar iuran pengelolaan (*service charge*), iuran dana cadangan (*sinking fund*), tagihan listrik, dan biaya pengelolaan lainnya. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo. Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yang menyatakan:

“Pembiayaan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perhimpunan penghuni.”

Namun, dalam kenyataannya, PT. Duta Pertiwi, Tbk tidak memenuhi kewajiban tersebut, termasuk pembayaran iuran *service charge*, *sinking fund*, tagihan listrik, serta biaya pengelolaan lainnya. Kegagalan ini juga mencakup denda keterlambatan sebesar 3% (tiga persen) sejak tahun 1998 hingga 2020, dengan total kewajiban yang mencapai Rp 215.082.441.295,00 (dua ratus lima belas miliar delapan puluh dua juta empat ratus empat puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah).

Menurut R. Subekti, wanprestasi mencakup kecerobohan atau kelalaian dalam tidak melaksanakan suatu kewajiban, melaksanakan kewajiban yang bertentangan dengan perjanjian, atau melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian. Uraian ini menggambarkan berbagai bentuk wanprestasi. Apabila seorang debitur melakukan salah satu dari bentuk-bentuk tersebut, debitur dapat dianggap bertanggung jawab atas wanprestasi dan diwajibkan memberikan kompensasi. Dalam hal kreditur atau juru sita memberikan peringatan kepada debitur, maka debitur tersebut dapat dianggap wanprestasi jika mengabaikan peringatan tersebut. Peringatan ini biasanya dilakukan setidaknya sebanyak tiga kali. Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah peringatan, kreditur memiliki hak untuk melanjutkan ke pengadilan guna menentukan secara hukum apakah debitur telah melakukan wanprestasi (Lubis dkk., 2024).

Kontrak yang ditulis dengan baik harus secara eksplisit mencerminkan niat dan kebutuhan para pihak, serta mematuhi prinsip-prinsip hukum dan bahasa kontrak. Kontrak tersebut harus disusun secara jelas, sistematis, dan akurat sesuai dengan standar bahasa Indonesia. Hukum yang mengatur identitas pribadi dan kekayaan mencakup aspek perjanjian, karena perjanjian melibatkan kemampuan pihak-pihak yang terlibat untuk bertindak, bertanggung jawab, serta memperhatikan nilai ekonomi dari objek perjanjian (Sukayasa dkk., 2021).

Dalam kasus yang melibatkan PT. Duta Pertiwi, Tbk, tindakan yang dilakukan dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi sebagaimana diuraikan oleh R. Subekti, yaitu kelalaian atau kealpaan untuk memenuhi kewajiban yang telah disanggupi. Prinsip tanggung jawab atas dasar kesalahan menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab karena kesalahan atau kelalaian yang telah

merugikan pihak lain. Penuntutan ganti rugi dalam hal ini merujuk pada Pasal 1236 KUH Perdata, yang mengatur tentang kewajiban memberikan ganti rugi akibat kelalaian atau kesalahan yang merugikan pihak lain.

Tanggung jawab hukum dapat timbul dari kerugian material maupun immaterial. Kerugian material merujuk pada kerugian nyata, seperti kerusakan atau kehilangan harta benda, serta perkiraan nilai kerugian yang dapat dihitung. Sebaliknya, kerugian immaterial adalah kerugian yang menyebabkan penderitaan atau tekanan batin akibat tindakan yang merugikan pihak tertentu. Dengan demikian, kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian yang muncul setelah tindakan tersebut terjadi maupun kerugian hakiki yang langsung dirasakan oleh pihak yang dirugikan (Fazriah, 2023).

Dalam kasus ini, PT. Duta Pertiwi, Tbk telah melakukan wanprestasi terhadap P3SRS sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan:

“Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan tersebut, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Biaya adalah segala bentuk pengeluaran atau pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Kerugian mengacu pada kerusakan barang atau modal milik kreditur yang disebabkan oleh kelalaian debitur. Sedangkan bunga merupakan kerugian berupa kehilangan keuntungan yang sudah diperhitungkan atau diantisipasi oleh kreditur (Situmorang dkk., 2018).

Oleh karena itu, pengembang apartemen harus bertanggung jawab secara hukum kepada pemilik dan penghuni apartemen dalam bentuk tanggung jawab perdata. Sesuai dengan Pasal 1249 KUH Perdata, penggantian kerugian akibat wanprestasi pada dasarnya hanya berupa uang. Namun, dalam perkembangan hukum, para ahli dan yurisprudensi mengakui bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua jenis:

- 1) Kerugian material, yang mencakup: Penggantian atas kerugian yang diderita dan keuntungan yang seharusnya dapat diharapkan.
- 2) Kerugian immaterial, yang merujuk pada penderitaan non-fisik akibat tindakan melawan hukum (Suryoutomo, 2019).

Dengan demikian, PT. Duta Pertiwi, Tbk harus membayar atau memenuhi kewajiban membayar kerugian, termasuk denda keterlambatan. Jika salah satu pihak dalam suatu perikatan melakukan wanprestasi, maka konsekuensinya mencakup ganti rugi, bunga, dan penggantian biaya sebagaimana diatur dalam Pasal 1247 KUH Perdata. Apabila suatu perikatan menyatakan bahwa pihak yang lalai wajib membayar sejumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian, maka pihak tersebut tidak boleh diwajibkan membayar jumlah yang lebih atau kurang dari yang telah ditentukan (Pasal 1249 KUH Perdata).

Selain itu, Pasal 1366 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan baik oleh tindakannya sendiri maupun oleh kelalaiannya. Kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum tidak diatur secara spesifik dalam undang-undang, sehingga aturan yang berlaku adalah ketentuan ganti rugi akibat wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243-1252 KUH Perdata.

D. SIMPULAN

Penelitian ini mengidentifikasi bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Duta Pertiwi, Tbk. dalam pengelolaan Apartemen Mangga Dua Court mencakup kegagalan memenuhi berbagai kewajiban pengelolaan. Kewajiban tersebut meliputi pembayaran *service charge*, *sinking fund*, tagihan listrik, serta biaya pengelolaan lainnya selama lebih dari dua dekade. Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, pengembang yang melakukan wanprestasi memiliki tanggung jawab hukum untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Dalam kasus ini, total kewajiban yang harus dibayarkan oleh pengembang mencapai Rp215.082.441.295,00, yang mencerminkan dampak material dan immaterial dari wanprestasi tersebut terhadap pemilik dan penghuni apartemen. Temuan ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap kontrak dalam sistem hukum perdata Indonesia, serta tanggung jawab hukum yang melekat pada pelanggaran perjanjian.

Penelitian ini memberikan kontribusi pada literatur hukum dengan menyoroti pentingnya mekanisme hukum yang efektif dalam menangani wanprestasi pada kontrak pengelolaan apartemen. Untuk penelitian di masa mendatang, disarankan agar kajian difokuskan pada: Efektivitas implementasi sanksi hukum dalam mencegah wanprestasi, evaluasi terhadap regulasi yang ada, khususnya dalam melindungi hak-hak pemilik dan penghuni apartemen, dan peran pengadilan dalam menegakkan keadilan secara proporsional, serta memastikan pelaksanaan perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, hasil penelitian ini tidak hanya memberikan kontribusi signifikan pada ranah akademik, tetapi juga menawarkan implikasi praktis yang relevan bagi pengelolaan apartemen di Indonesia. Penegakan hukum yang adil dan proporsional diharapkan mampu mendorong kepatuhan terhadap kontrak serta melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, M., & Kahpi, A. (2021). Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Suatu Perikatan. *Alauddin Law Development Journal*, 3(2), 250–264. <https://doi.org/10.24252/aldev.v3i2.15275>
- Adati, M. A. (2018). Wanprestasi Dalam Perjanjian yang Dapat di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Lex Privatum*, 6(4), 5–15. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/20514>
- Arsy, M., & Buana, A. P. (2021). Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Kualitas Bangunan Yang Telah Terjual di Kota Makassar. *Pleno Jure*, 10(1), 1–8. <https://doi.org/10.37541/plenojure.v10i1.528>
- Darmawan, H. A., Abunawas, A., & Dewanto, W. (2023). Analisis Pengaturan Terhadap Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 365/Pdt. G/2020/PN.Jkt.Brt). *Jurnal Ilmiah Publika*, 11(1), 128–134.
- Dillah, R. N. (2021). Status Hukum Kepemilikan Apartemen Hak Guna Bangunan yang dibangun diatas Tanah Hak Milik Kepunyaan Pemilik Lahan. *International Significance of Notary*, 2(2.2), 79–90. <https://jim.unisma.ac.id/index.php/SIGN/article/view/12302>
- Fazriah, D. (2023). Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian. *Das Sollen: Jurnal Kajian*

- Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 1(02), 1–17.
<https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/view/304>
- Hakim, F. L., Sulistiyono, A., & Suwadi, P. (2024). Consumer Dispute Resolution Body Authority: An Examination of The Components of Default In Consumer Disputes. *Proceedings of the International Conference On Law, Economic & Good Governance (IC-LAW 2023)*, 96–100. https://doi.org/10.2991/978-2-38476-218-7_15
- Hutagalung, S. M. (2022). *Kontrak Bisnis di ASEAN: Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*. Sinar Grafika.
- Lubis, C. K. S., Sari, C. M., Fadiya, F., Manullang, S. A., & Purba, B. (2024). Perlindungan Hukum dan Penyelesaian Jaminan Fidusia Terhadap Debitur Wanprestasi. *Jurnal Hukum Progresif*, 7(6), 70–76.
<https://law.ojs.co.id/index.php/jhp/article/view/264>
- Milaniawati, W., & Sari, E. K. (2022). Tanggung Jawab Perhimpunan Pemilik dan Penghuni (P3SRS) Terhadap Peningkatan Kualitas Bangunan Apartemen Sejahtera Surabaya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Studi Kasus Putusan Nomor 586/Pdt.G/2019/Pn.Sby). *Metrik Serial Teknologi dan Sains*, 3(1), 21–26.
<https://doi.org/10.51616/teksiv3i1.274>
- Nugraha, A. B. (2021). Perbedaan Saham dan Sertifikat Modal Koperasi Ditinjau dari Kajian Yuridis Menurut Hukum Koperasi Indonesia. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)*, 5(4). <https://doi.org/10.58258/jisip.v5i4.2599>
- Nugraha, S. N. (2021). Cidera Janji (Wanprestasi) Dalam Perjanjian Fidusia Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UU Nomor 42 Tahun 1999 Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 18/PUU-XVII/2019. *Al Wasath Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 77–92. <https://doi.org/10.47776/alwasath.v2i2.213>
- Nuralisha, M. A., & Mahmudah, S. (2023). Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 277–290.
<https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2364>
- Nurhalimah, H., & Firmansyah, A. (2022). Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 2(1), 6–11. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i1.634>
- Nydia, E. W., Sakti, P. N., Nurjanah, E., & Mustika, F. R. (2016). Tipologi Apartemen di Sekitar Fasilitas Pendidikan Kota Bandung dan Jatinangor. *Reka Karsa: Jurnal Arsitektur*, 4(2), 1–10.
- Prawira, I. A. (2022). Kompensasi Ganti Rugi Bunga dalam Perspektif Hukum Islam. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 11(1), 21–44.
<https://doi.org/10.14421/sh.v11i1.2632>
- Putra, M. D. (2021). Negara Kesejahteraan (Welfare State) dalam Perspektif Pancasila. *Likhitaprajna Jurnal ilmiah*, 23(2), 139–151.
<https://doi.org/10.37303/likhitaprajna.v23i2.199>
- Sinaga, N. A. (2019). Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1), 1–20.
<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/400>

- Situmorang, P., Ahmad, R., Noor, F. B. M., & Nursadi, H. (2018). Consumer Legal Protection Against Housing Developers: An Examination of Sale and Purchase of Flats Before Commencement of Construction Process. *Russian Journal of Agricultural and Socio-Economic Sciences*, 77(5), 123–135. <https://doi.org/10.18551/rjoas.2018-05.15>
- Sukayasa, I. M., Putu Budiarta, I. N., & Putu Suryani, L. (2021). Tanggung Jawab Hukum terhadap Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(1), 97–101. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2976.97-101>
- Sulis, S. H., & Syawali, H. (2023). Perlindungan Hukum bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen yang Dilakukan oleh Pelaku Usaha. *Bandung Conference Series: Law Studies*, 3(1), 489–495. <https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5021>
- Suryoutomo, M. (2019). Essensi Ganti Rugi Immateriel Dalam Perbuatan Melanggar Hukum Menurut Putusan Hakim Perdata Indonesia. *Jurnal Ilmiah: Hukum dan Dinamika Masyarakat*, 16(2), 200–211. <https://doi.org/10.36356/hdm.v16i2.1029>
- Suwardi, S., & Nadir, N. (2023). Tindakan Wanprestasi Developer dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Condotel. *Jurnal Yustitia*, 24(1), 1–22. <https://doi.org/10.53712/yustitia.v24i1.1965>
- Therik, D. F., & Gultom, E. R. (2024). Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling. *Binamulia Hukum*, 12(2), 403–416. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i2.392>
- Yadi, D. K., Sood, M., & Martini, D. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Transaksi E-Commerce Menurut Tata Hukum Indonesia. *Commerce Law*, 2(1), 142–152. <https://doi.org/10.29303/commercelaw.v2i1.1368>