

Mitigasi Risiko dalam Perjanjian Pre-Project Selling terhadap Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)

Wafi Adiyu Hibatullah¹, Anjar Sri Ciptorukmi Nugraheni²
¹⁻² Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia

Jl.Ir. Sutami No 36 A, Jebres, Kec. Jebres, Kota Surakarta

Korespondensi penulis: wafihibatullah@student.uns.ac.id

Abstract. *This research aims to analyze the responsibility of developers and consumers in the pre-project selling agreement if force majeure occurs. And this research aims to analyze the actions or risk mitigation efforts that can be taken by developers and consumers in the pre-project selling agreement if a force majeure event occurs. The approach used is normative with statutory and comparative methods, relying on primary and secondary legal materials through literature studies. This research uses descriptive analysis, namely describing the impact of force majeure events on pre-project selling agreements that correlate with liability and risk mitigation efforts for developers and consumers. The liability of developers and consumers to risks due to force majeure is that developers and consumers are fully responsible for their rights and obligations in the agreement. Developers are responsible for providing clarity of information according to the agreement, while consumers are responsible for their own actions against risks according to the agreed agreement. Risk mitigation efforts that can be done by developers and consumers are setting force majeure clauses in pre-project selling agreements to protect the interests of developers and consumers and making addendums as an alternative solution that is preventive to legal risks in pre-project selling agreements.*

Keywords: *Pre-Project Selling Agreement, Force Majeure, Risk Mitigation, Liability*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan menganalisis pertanggungjawaban pengembang dan konsumen dalam perjanjian pre-project selling jika terjadi force majeure. Serta penelitian ini bertujuan menganalisis tindakan atau upaya mitigasi risiko yang dapat dilakukan pengembang dan konsumen dalam perjanjian pre-project selling apabila terjadi peristiwa force majeure. Metodologi yang digunakan adalah normatif dan didasarkan pada teknik-teknik hukum dan komparatif, dengan mengacu pada sumber-sumber hukum primer dan sekunder serta didukung oleh studi kepustakaan. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif yaitu mendeskripsikan dampak adanya peristiwa force majeure pada perjanjian pre-project selling yang berkorelasi dengan pertanggungjawaban serta upaya mitigasi risiko bagi pihak pengembang dan konsumen. Pertanggungjawaban pengembang dan konsumen terhadap risiko akibat *force majeure* yaitu pengembang dan konsumen bertanggung jawab secara penuh atas hak dan kewajibannya dalam perjanjian. Pengembang bertanggung jawab memberikan kejelasan informasi sesuai perjanjian, sedangkan konsumen bertanggung jawab atas tindakannya sendiri terhadap risiko sesuai perjanjian yang disepakati. Upaya mitigasi risiko yang dapat dilakukan pengembang dan konsumen adalah pengaturan klausul *force majeure* dalam perjanjian pre-project selling untuk melindungi kepentingan pengembang dan konsumen serta pembuatan addendum sebagai solusi alternatif yang bersifat preventif terhadap risiko hukum dalam perjanjian *pre-project selling*.

Kata kunci: Perjanjian Pre-Project Selling, Force Majeure, Mitigasi Risiko, Pertanggungjawaban

1. LATAR BELAKANG

Salah satu strategi pelaku usaha dalam praktik penjualan proyek pembangunan kebutuhan dasar manusia yaitu tempat tinggal tersebut adalah dengan cara melalui pemesanan terlebih dahulu atau *pre-project selling*. *Pre-project selling* adalah suatu cara dalam menjual properti yang dilakukan sebelum proyek dibangun dan yang ditawarkan hanya berupa gambar atau konsep. Indonesia juga menggunakan sistem *pre-project selling* dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selaras dengan itu tentunya sebuah pengikatan jual beli harus mengutamakan perjanjian kontrak sebagai dasar kekuatan hukumnya.

Dalam konteks *pre-project selling* sesuai dengan Pasal 42 dan Pasal 43 UU Rusun, pengembang atau agen pemasaran dapat memasarkan proyek properti *pre-project selling* dalam PPJB di hadapan Notaris. Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen muncul melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan syarat pembangunan proyek dalam kontrak *pre-project selling* tersebut telah mencapai 20%. Adanya hubungan hukum yang terjadi dalam kontrak *pre-project selling* akan menimbulkan konsekuensi hukum jika salah satu pihak tidak melaksanakan ataupun memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya.

Salah satu akibat hukum yang muncul dari adanya perjanjian, terutama dalam *pre-project selling* adalah *force majeure* (*overmacht*), yang berarti keadaan memaksa. Saat ini UU Rusun belum mengatur secara khusus mengenai *overmacht* yang terjadi ketika rumah susun masih dalam tahap pembangunan atau belum selesai dibangun. Apabila pengembang atau konsumen tidak memenuhi prestasinya, salah satu pihak dapat mengajukan gugatan mengenai kerugian yang terjadi akibat *overmacht*. Berdasarkan Pasal 1245 KUHPer bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga dikecualikan jika debitur dihalangi oleh keadaan kahar atau kejadian tak terduga untuk melakukan tindakan yang diwajibkan atau melakukan tindakan yang dilarang baginya. Dalam pasal tersebut diketahui bahwa pengaturan mengenai *overmacht* difokuskan untuk para pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan objeknya lebih fokus kepada perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang bukan perjanjian jual beli seperti perjanjian *pre-project selling*.

2. KAJIAN TEORITIS

Perjanjian *Pre-Project Selling*

Perjanjian *pre-project selling* menggunakan dasar hukum layaknya perjanjian dalam KUHPerdata. Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dapat terjadi disebabkan oleh kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. *Pre-project selling* adalah teknik dengan cara menjual properti kepada calon pembeli sebelum proses pembangunan dimulai atau selesai dengan catatan proses pembangunan sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh persen). Maka, perjanjian *pre-project selling* adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dan sepakat terhadap proyek properti *pre-project selling*. Dalam pembuatan perjanjian *pre-project selling* ada 3 (tiga) unsur yang harus diperhatikan yaitu adalah unsur esensial yang harus ada dalam sebuah kontrak dan tanpanya kontrak tidak dapat dibuat; unsur *naturalia*, yaitu elemen-elemen kontrak yang ditentukan oleh hukum tetapi dapat dihilangkan atau ditukar oleh para pihak; dan *accidentalia*, yaitu elemen-elemen kontrak yang ditambahkan oleh para pihak dan tidak ada persyaratan hukumnya..

Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)

Keadaan memaksa menurut Werner Melis adalah peristiwa yang diakibatkan oleh fenomena alam; peristiwa yang tidak dapat ditentukan kapan akan terjadinya proyek yang dilakukan; dan peristiwa tersebut menjelaskan bahwasanya debitur tidak dapat untuk melakukan kewajibannya dalam perjanjian secara keseluruhan atau hanya sementara waktu. Pasal 1244-1245 KUHPerdara menyatakan bahwa *force majeure* dapat menghapuskan unsur wanprestasi dalam sebuah perjanjian, asalkan situasi tersebut benarlah terjadi dan secara nyata menghalangi salah satu pihak untuk menjalankan kewajibannya. Ada beberapa hal yang menyatakan bahwa *force majeure* dapat diterima sebagai alasan debitur tidak memenuhi prestasinya. Hal itu juga dipengaruhi karena sulitnya memenuhi prestasi akibat peristiwa *force majeure*. Oleh sebab itu, istilah yang digunakan adalah "keadaan memaksa," yang merujuk pada suatu peristiwa yang berada di luar kendali salah satu pihak. Akibat dari *force majeure* terhadap perjanjian *pe-project selling* adalah debitur dibebaskan dari kewajibannya untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian *pre-project selling*.

Mitigasi Risiko

Mitigasi risiko adalah suatu strategi yang bertujuan untuk mengurangi dampak kerugian dari suatu kejadian yang dialami. Proses ini berkaitan erat dengan pengendalian internal. Menurut Ikatan Bankir Indonesia kegiatan tersebut dilakukan dengan cara preventif (*preventive action*) atau menerapkan sistem peringatan dini (early warning system or alert system). Mitigasi risiko juga dapat diartikan sebagai upaya sistematis dalam hal mengurangi risiko atau kemungkinan terjadinya risiko. Tujuan dari adalah untuk merancang dan menerapkan strategi yang tepat dalam merespons potensi ancaman yang telah teridentifikasi melalui analisis risiko, baik secara kualitatif maupun kuantitatif. Konteks mitigasi risiko dalam perjanjian adalah suatu tindakan atau usaha sebagai perlindungan awal akan terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti dan dapat menyebabkan kerugian para pihak yang sepakat mengadakan perjanjian.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan tujuan untuk mendapatkan suatu kebenaran terhadap suatu aturan hukum sesuai dengan landasan hukum dan meneliti mengenai apakah ada aturan hukum yang berupa larangan atau perintah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum. Studi ini bersifat deskriptif yaitu mendeskripsikan dampak adanya peristiwa *force majeure* pada perjanjian *pre-project selling* yang dikaitkan dengan pertanggungjawaban dari pihak pengembang terhadap kontrak yang telah dibuat kepada konsumen serta memberikan gambaran terkait langkah-langkah apa saja yang dapat dilakukan

sebagai upaya mitigasi risiko terhadap risiko yang terjadi apabila terjadi *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling*. Dengan pendekatan penelitian menggunakan *statue approach* dan *conceptual approach* karena ide pemikiran yang penulis tuangkan dalam konstruksi argumentasi dalam penelitian ini bersifat fundamental yaitu menguraikan konsepsi mitigasi risiko bagi pengembang dan konsumen saat terjadi *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling*.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertanggungjawaban Pengembang dan Konsumen Apabila Terjadi Peristiwa Force majeure dalam Perjanjian Pre-project selling

Konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum, yang berarti seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu sanksi apabila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Pertanggungjawaban dalam konteks ini berkaitan dengan pemenuhan hak dan kewajiban yang ditanggungkan kepada pengembang dan konsumen. Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli dianggap sebagai suatu perjanjian di mana satu pihak setuju untuk menyediakan suatu barang atau barang, sementara pihak lain memiliki tanggung jawab untuk membayar harga yang telah ditentukan. Selaras dengan hal tersebut, perjanjian *pre-project selling* memiliki output dimana satu pihak (pengembang) memberikan barang (proyek properti) kepada salah satu pihak dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tersebut. Keadaan memaksa (*overmacht*) yang terjadi tidak dapat diantisipasi sehingga menyebabkan pengembang terhambat atau tidak bisa melanjutkan kewajibannya. Hal ini selaras dengan konsep pertanggungjawaban menurut Titik Triwulan yang menyatakan pertanggungjawaban tidak muncul sendirinya, melainkan ada alasannya yang menjadi penyebab lahirnya hak hukum bagi satu pihak untuk menuntut pihak lainnya sekaligus melahirkan kewajiban hukum untuk memberi pertanggungjawabannya. *Force majeure* yang terjadi terhadap objek perjanjian *pre-project selling* yang telah disepakati sebelumnya oleh pihak pengembang dan konsumen akan melahirkan hak bagi konsumen untuk menuntut kejelasan terkait prestasi pengembang, sedangkan pengembang berkewajiban untuk memberikan jawaban atau memberi respons kepada konsumen terkait peristiwa *force majeure* sebagai kendala pengembang memenuhi prestasinya.

Prestasi adalah suatu syarat wajib yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak sehingga pemenuhan atas kewajiban tersebut menjadi tanggung jawab pihak-pihak tersebut. Tanggung jawab masuk ke dalam ranah kajian yang penting dengan dasar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Materi perjanjian *pre-project selling* yang

pertanggungjawabannya dibebankan kepada pihak pengembang dan konsumen erat kaitannya dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Hal tersebut dikarenakan hukum perlindungan konsumen terdiri dari prinsip-prinsip dan aturan-aturan yang berfungsi untuk mengatur hubungan antara pemasok dan pelanggannya dalam masyarakat dan untuk melindungi pembeli ketika mengkonsumsi barang.. Peristiwa keadaan memaksa yang terjadi di luar kendali manusia dapat membatalkan kontrak dimana seorang pengembang dibebaskan untuk bertanggung jawab atas prestasinya atau mengganti rugi atas kejadian yang terjadi sehingga hal ini dapat membingungkan konsumen mengenai tujuan hukum perlindungan konsumen untuk memberikan kepastian hukum, transparansi informasi, dan akses untuk mendapatkan informasi tersebut.

Informasi adalah tanggung jawab yang diemban pengembang dalam menawarkan produknya kepada konsumen. Pihak konsumen akan memutuskan untuk melakukan pengadaan sebuah perjanjian *pre-project selling* dengan informasi yang akurat dan tepat dari pihak pengembang. Informasi yang tertera dalam perjanjian *pre-project selling* harus sesuai dengan informasi yang ditawarkan sebelumnya oleh pengembang. Tentunya konsumen bertanggung jawab penuh atas pertimbangan yang mereka buat apabila ingin terikat pada perjanjian *pre-project selling* dengan pengembang. Keberadaan informasi yang benar akan selalu berkorelasi dengan syarat sahnya perjanjian, dimana informasi yang benar ini terkait peristiwa-peristiwa yang mungkin atau tidak mungkin terjadi. Apabila pengembang menyebarkan informasi yang tidak jelas atau kabur bahkan tidak benar dapat digunakan oleh konsumen sebagai alasan pembatalan perjanjian. Informasi mengenai *force majeure* merupakan tanggung jawab seorang pelaku usaha sebagai itikad baiknya kepada konsumen untuk terpenuhinya sahnya syarat suatu perjanjian yaitu ada *causa* yang halal yang merupakan syarat objektif dalam suatu perjanjian. Tanggung jawab pengembang terhadap informasi yang benar ini bertujuan agar terlaksananya syarat objektif sahnya suatu perjanjian; sebagai daya tarik konsumen untuk membeli barang dan/atau jasa yang ditawarkan konsumen; agar tidak adanya kesalahpahaman antara pengembang dan konsumen atas barang dan/atau jasa yang menjadi objek perjanjian kedua belah pihak tersebut. Tidak hanya itu, pengembang juga bertanggung jawab dari masa pembangunan hingga peralihan hak atau Akta Jual Beli (AJB) telah diserahkan kepada konsumen. Hal ini untuk mengetahui sejauh mana tanggung jawab pengembang menjaga mutu kualitas seperti yang disepakati dalam perjanjian *pre-project selling* antara kedua belah pihak tersebut. Pada hakikatnya pertanggungjawaban adalah tindakan dari satu pihak untuk mengatasi permasalahan yang disebabkan oleh pihak itu sendiri kepada pihak lainnya yang mengalami kerugian. Peristiwa *force majeure* adalah risiko hukum yang melahirkan akibat

hukum dimana probabilitas skala kerugian yang diterima pihak pengembang dan konsumen tersebut tidak dapat dihitung (parsial atau seluruhnya).

Oleh karena itu, pertanggungjawaban terhadap risiko hukum sangat penting untuk dipertimbangkan secara proporsional antara pengembang dan konsumen, terkhusus apabila terjadi *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling*. Apabila tidak ada pengaturan pertanggungjawaban yang jelas terhadap klausul *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling*, derita kerugian akibat *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling* dapat mengalami ketimpangan yang lebih condong kepada konsumen.

Upaya Mitigasi Risiko yang Dapat Dilakukan Pengembang dan Konsumen terhadap Risiko yang Ditimbulkan Akibat Peristiwa Force majeure dalam Perjanjian Pre-project selling

Adanya ketimpangan kedudukan kedua belah pihak dalam perjanjian *pre-project selling* ini memerlukan pihak lain atau pihak ketiga yaitu pemerintah untuk menciptakan keseimbangan kedudukan para pihak tersebut guna menjaga kepentingan kedua belah pihak tetap proporsional. Apabila kesepakatan telah tercapai untuk membuat perjanjian tersebut tanpa adanya tekanan dan intervensi dari pihak manapun, kedua belah pihak telah berada dalam posisi yang sama (seimbang) dalam melaksanakan prestasinya masing-masing. Pada praktiknya, permasalahan hukum seringkali timbul antara pengembang dan konsumen, salah satu contohnya adalah apabila rumah yang dipasarkan dengan teknik *pre-project selling* tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati. Hal ini tentu menimbulkan kekecewaan dan ketidakpuasan karena objek yang dijanjikan di awal tidak sejalan dengan kenyataan. Konsep perjanjian *pre-project selling* dimana proyek properti yang ditawarkan kepada konsumen belum sepenuhnya seutuhnya sehingga menyebabkan indikasi kerugian lebih besar. Hal tersebut disebabkan adanya peristiwa-peristiwa yang tidak diupayakan untuk dicegah risikonya terjadi dikemudian hari. Dalam perjanjian *pre-project selling*, risiko wajib tidak dapat dipisahkan dan harus dicantumkan dalam materi perjanjian tersebut termasuk peristiwa *force majeure*.

Risiko hukum akibat peristiwa *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling* sesuai dengan sifat perjanjian baku *pre-project selling* akan ditanggung oleh pihak konsumen dan pengembang tidak wajib memenuhi prestasinya, sepanjang pengembang dapat membuktikan dengan benar adanya peristiwa *force majeure* yang menyebabkan pengembang tidak dapat melanjutkan prestasinya. Hal ini dikarenakan tidak ada pencantuman klausul *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling* sehingga pengaturan mengenai klausul *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling* disikapi berdasarkan ketentuan peraturan

perundang-undangan. Dapat dikatakan sebaliknya apabila pengembang memahami Pasal 1338 KUHPerdara yang menjelaskan bahwasanya perjanjian *pre-project selling* yang disepakati kedua pihak berlaku sebagai undang-undang sehingga pengembang dan konsumen dalam menyikapi persoalan kerugian yang timbul akibat peristiwa tersebut tidak merasa saling dirugikan. Tidak hanya itu pengembang juga harus mengikuti rambu-rambu yang diatur sebagai perlindungan hukum preventif sebelum membuat perjanjian *pre-project selling*.

Mitigasi risiko adalah sebagai upaya untuk mencegah adanya risiko-risiko yang akan timbul. Dalam hubungan jual beli antara pengembang dan konsumen yang terikat dalam *perjanjian pre-project selling* sangat diperlukan upaya-upaya mitigasi risiko agar perjanjian berjalan dengan lancar sesuai kesepakatan. Tidak hanya itu, mitigasi risiko merupakan bagian dari perlindungan hukum preventif terhadap kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian.

Perlindungan hukum preventif adalah suatu perlindungan dari pemerintah dengan tujuan sebagai langkah preventif apabila timbulnya pelanggaran. Apabila dikontekstualkan pada mitigasi risiko sebelum terjadinya *force majeure* dalam *perjanjian pre-project selling*, upaya perlindungan hukum preventif yaitu Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur empat syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh pengembang dan konsumen berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak tersebut. Kedua pasal ini sebagai upaya dasar yang diberikan pemerintah melalui peraturan perundang-perundangan untuk menjamin perlindungan hukum pada saat melaksanakan perjanjian *pre-project selling*. Selain itu, Pasal 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (yang selanjutnya disebut UU Perlindungan Konsumen) menjelaskan mengenai perlindungan konsumen merupakan seluruh upaya yang dapat menjadi keberadaan suatu kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Tujuannya adalah apabila terjadi *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling*, konsumen dapat mempertanyakan hak-haknya atas kerugian yang terjadi dengan berdasar pada UU Perlindungan Konsumen. Kemudian, Pasal 8 ayat (1) huruf f UU Perlindungan Konsumen mengatur bahwa pelaku usaha dalam hal ini adalah pengembang dilarang untuk memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam iklan/brosur sehingga konsumen mendapatkan kepastian hukum terkait proyek properti yang ditawarkan pengembang melalui *pre-project selling*. Maka daripada itu, ada 2 (dua) hal yang harus dilakukan sebagai upaya mitigasi risiko dalam perjanjian *pre-project selling*, yaitu:

- Pengaturan Klausul *Force majeure* dalam Perjanjian *Pre-project selling* untuk Melindungi Kepentingan Pengembang dan Konsumen

Eksistensi klausul *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling* sangat penting karena adanya peristiwa *force majeure* yang terjadi pada objek perjanjian *pre-project selling* tidak langsung dapat membatalkan perjanjian tersebut. Maka daripada itu, *force majeure* sudah seharusnya menjadi hal pokok untuk dicantumkan dalam perjanjian perjanjian *pre-project selling* dan tertera pada bagi pasal yang penting dalam substansi perjanjian *pre-project selling*. Posisi *force majeure* yang tercantum dalam materi perjanjian *pre-project selling* akan memberikan dampak terhadap tanggungjawab pengembang dan konsumen, sesuai yang disepakati oleh kedua belah pihak tersebut. Selaras dengan hal tersebut, konsumen perlu melakukan perhitungan untuk menentukan rasio kerugian yang ditimbulkan oleh *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling* sebelum terikat dengan pihak pengembang atas klausul-klausul yang diatur dalam perjanjian *pre-project selling* yang akan dibuat. Berdasarkan Pasal 1237 KUHPerdara yang menjelaskan jika debitur gagal menyerahkan barang yang telah disepakati, maka barang tersebut akan menjadi tanggung jawab kreditur sejak saat kontrak disepakati. Jika debitur gagal menyerahkan barang yang telah disepakati, maka barang tersebut menjadi tanggung jawab kreditur sejak saat kontrak ditandatangani..

Pada konteks perjanjian *pre-project selling* dimana penyerahan “barang” dilakukan dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut dan menjadi tanggung jawab pengembang. Hadirnya klausul *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling* adalah untuk menjawab persoalan tanggung jawab atas risiko-risiko yang terjadi dari peristiwa *force majeure* terhadap objek perjanjian. Selaras dengan Pasal 1237 KUHPerdara perjanjian *pre-project selling* yang sepihak tanpa adanya negosiasi atau kesepakatan menyebabkan klausul *force majeure* dalam perjanjian itu menimbulkan risiko hukum dan apabila terjadi merupakan tanggungan konsumen itu sendiri, dengan pengecualian yaitu apabila pengembang telah lalai untuk menyerahkan atau memberikan prestasinya kepada konsumen sehingga jelas menjadi tanggungan atau risiko dari pengembang. Hal ini dikarenakan risiko hukum yang merugikan konsumen adalah tidak terlaksananya prestasi pengembang untuk diserahkan kepada konsumen dan tidak adanya ganti rugi oleh pengembang karena tidak terlaksananya prestasi akibat peristiwa *force majeure*. Oleh karena itu, pengembang dan konsumen seharusnya memiliki hak atas tanggung jawab terhadap pengaturan klausul *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling* agar tidak terjadi ketidakpuasan salah satu pihak akibat risiko atas terjadinya peristiwa *force majeure*.

– Pembuatan Addendum sebagai Solusi Alternatif yang Bersifat Preventif terhadap Risiko Hukum dalam Perjanjian Pre-project selling

Kesepakatan yang terjadi antara pengembang dan konsumen dalam perjanjian *pre-project selling* melahirkan suatu perjanjian yang sah bagi kedua belah pihak tersebut. Hal ini tentunya tidak lepas dari Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian. Maka daripada itu, perjanjian *pre-project selling* yang pelaksanaannya menggunakan perjanjian baku yaitu Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) harus dibuat secara cermat, jelas, dan lengkap. Tak hanya pengembang, konsumen juga harus cermat dan teliti dalam mengikat diri terhadap perjanjian baku tersebut. Namun, ketidakpastian dan perubahan dalam perjanjian *pre-project selling* seringkali tidak dilihat konsumen untuk memproyeksikan risiko yang terjadi terkhusus apabila terjadinya peristiwa *force majeure*. Rekonstruksi yang terjadi dalam sub-bab ini dimana konsumen telah menyatakan sepakat dan menandatangani perjanjian baku yaitu perjanjian *pre-project selling*, tanpa menghitung atau mempertimbangkan klausul-klausul penting dalam perjanjian tersebut.

Dalam praktiknya, addendum perjanjian dibuat apabila ada ketidakjelasan dalam perjanjian tersebut yang menuntut konsumen untuk melakukan pembuatan dokumen tambahan secara tertulis. Dapat dikatakan, ketidakjelasan dalam perjanjian tersebut dapat menyebabkan ketidakseimbangan kepentingan antar kedua belah pihak dan dapat meningkatkan risiko wanprestasi. Sehingga hal ini menuntut konsumen untuk menemukan solusi agar suatu perjanjian tetap relevan, seimbang, dan mencegah risiko hukum yang terjadi akibat *force majeure* dalam perjanjian *pre-project selling*. Oleh karena itu, addendum adalah istilah dalam kontrak yang berarti ketentuan tambahan secara fisik yaitu berupa lampiran maupun dokumen baru yang terpisah dari perjanjian utama, serta memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap perjanjian utamanya. Eksistensi addendum tidak diatur secara spesifik dalam suatu perundang-undangan. Pembuatan addendum berdasar kepada Pasal 1338 KUHPerdara dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdara berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya sehingga addendum juga dapat dikatakan sah dan mengikat apabila sudah sesuai dengan dasar dalam membuat suatu perjanjian. Asas itikad baik (*good faith*) juga turut menjadi instrumen dalam pembuatan addendum bagi pengembang dan konsumen. Kemudian, Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen juga mendukung adanya pembuatan addendum dimana pasal tersebut menjelaskan hak kepada konsumen untuk menolak atau mengubah klausul perjanjian baku yang sifatnya sepihak dan merugikan. Maka daripada itu, addendum yang telah disepakati pengembang dan konsumen sebagai bagian dari

perjanjian pokok sifatnya mengikat sebagai undang-undang bagi yang kedua belah pihak tersebut.

Penggunaan addendum dalam suatu perjanjian merupakan bentuk respons terhadap perubahan situasi yang dapat memengaruhi pelaksanaan perjanjian. Addendum memberikan ruang bagi para pihak untuk melakukan penyesuaian terhadap ketentuan yang telah disepakati sebelumnya guna mencerminkan kondisi aktual yang terjadi pada proyek properti. Perubahan kondisi ekonomi, dapat berdampak pada kemampuan finansial salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban kontraktual, sehingga berpotensi menimbulkan wanprestasi apabila tidak dilakukan penyesuaian. Dalam hal ini, addendum dapat digunakan untuk meninjau kembali ketentuan mengenai skema pembayaran, tenggat waktu, atau klausul penting lainnya agar tetap relevan dan dapat dilaksanakan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Pertanggungjawaban pengembang dan konsumen harus jelas terkait klausul *force majeure*. Dalam situasi di mana terjadi keadaan memaksa yang menghambat pemenuhan prestasi oleh pengembang, perlu ada mekanisme hukum yang adil agar tidak menimbulkan ketimpangan, terutama terhadap konsumen sebagai pihak yang lebih rentan. Informasi yang benar dan transparan dari pengembang menjadi kunci dalam membangun kepercayaan serta memenuhi syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu, pengembang bertanggung jawab sejak penyampaian informasi awal hingga proses penyerahan hak melalui Akta Jual Beli (AJB), guna menjamin perlindungan hukum konsumen sesuai dengan prinsip-prinsip dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Perjanjian pre-project selling antara pengembang dan konsumen seringkali menimbulkan ketimpangan, terutama karena sifatnya yang cenderung sepihak dan belum diantisipasi dengan cukup matang oleh kedua belah pihak. Ketidakseimbangan ini berpotensi memperbesar risiko kerugian, khususnya bagi konsumen, apalagi ketika terjadi keadaan yang tidak terduga seperti *force majeure*. Upaya-upaya yang dapat dilakukan dalam mitigasi risiko yang dapat dilaksanakan adalah dengan pengaturan klausul *force majeure* yang mementingkan kedua belah pihak dan penggunaan addendum sebagai solusi alternatif apabila telah menyepakati perjanjian utama yaitu perjanjian *pre-project selling*. Kedua hal tersebut memberikan kejelasan tanggung jawab, mendorong adanya transparansi, itikad baik, dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Saran

Dengan tujuan terciptanya hubungan antara pengembang dan konsumen dalam perjanjian *pre-project selling* berjalan lancar dan seimbang, penting bagi kedua belah pihak untuk benar-benar memahami isi perjanjian, terutama bagian yang mengatur tentang *force majeure*. Klausul-klausul tersebut sebaiknya ditulis dengan jelas dan tidak membingungkan. Pengembang perlu menyampaikan informasi proyek secara jujur, terbuka, dan lengkap sejak awal, termasuk risiko-risiko yang mungkin terjadi.

Bagi pengembang, kejujuran dalam menyampaikan informasi dan kesediaan menyesuaikan perjanjian melalui addendum saat terjadi perubahan kondisi harus menjadi bentuk komitmen terhadap perlindungan konsumen. Langkah ini bukan hanya untuk mencegah sengketa, tapi juga membangun kepercayaan jangka panjang antara pelaku usaha dan masyarakat. Konsumen disarankan untuk tidak ragu meminta klarifikasi atau bahkan mengusulkan addendum jika terdapat ketentuan yang dianggap tidak jelas atau merugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, M. (2004). *Hukum dan penelitian hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Amundrud. (2017). How the definition of security risk can be made compatible with safety definitions. *Proceedings of the Institution of Mechanical Engineers, Part O: Journal of Risk and Reliability*, 231(3), 287. <https://doi.org/10.1177/1748006X17704827>
- Arifina, Y. (2019). Peran tata kelola perusahaan dan risiko pelaporan keuangan dalam pembentukan komite manajemen risiko yang terpisah. *Jurnal Akuntansi Bisnis*, 5(2), 246–263.
- Barghi, B. (2020). Qualitative and quantitative project risk assessment using a hybrid PMBOK model developed under uncertainty conditions. *Heliyon*, 6(1), e03121. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2020.e03121>
- Bhakti, R. T. (2019). Perlindungan hukum konsumen properti atas sistem pre-project selling di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 7(1), 231–244.
- Dewi, I. D. (2024). Sahnya suatu perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 5(1), 14–25.
- Diantha, I. M. (2016). *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Jakarta: Kencana.
- Djumadi. (2004). *Hukum perburuhan perjanjian kerja*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Harahap, M. Y. (1968). *Segi-segi hukum perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Hutagalung, A. S. (2002). *Serba aneka tanah dalam kegiatan ekonomi badan* (Ed. 1). Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

- Ibrahim, J. (2007). *Hukum bisnis dalam persepsi manusia modern* (Cet. 2). Bandung: Refika Aditama.
- Indonesia. (n.d.). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Ketut, O., Lestari, A., Darmadha, N., Kekhususan, P., & Bisnis, H. (2018). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan (pre-project selling). *Jurnal Kertha Semaya*, 4(3), 1–13.
- Kurniasari, C. T. (2020). Dasar hukum pelaksanaan mitigasi risiko kredit pada sektor perbankan di Indonesia. *Jurnal AKRAB JUARA*, 5(1), 115–127.
- Marzuki, P. M. (2019). *Penelitian hukum* (Ed. Revisi). Jakarta: Prenada Media Group.
- Nurnasrina, P. A. R. K. (2023). Mitigasi risiko: Analisis terhadap antisipasi risiko dalam pembiayaan mikro syariah. *Jurnal Lembaga Keuangan dan Perbankan*, 8(1), 64–75.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Prodjodikoro, W. (1979). *Asas-asas hukum perdata* (Cet. 7). Bandung: Sumur Bandung.
- Putri, D. P. D. (2024). Penggunaan addendum dalam mencegah potensi wanprestasi yang timbul dari suatu perjanjian. *Jurnal Kertha Wicara*, 13(12), 7–19.
- Raharjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Retna Kristiana, A. S. (2022). *Manajemen risiko*. Jatinangor: CV Mega Press Nusantara.
- Salim, H. S. (2016). *Pengantar hukum perdata tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2014). *Hukum perumahan*. Jakarta: Kencana.
- Thamara, L., Salim, H. S., & Djumardin. (2022). Implikasi hukum perjanjian perikatan jual beli objek tanah dan bangunan yang tidak memuat ketentuan *force majeure*. *Jurnal Education and Development*, 10(1), 619–627.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Widjaja, G. (2014). *Perikatan yang lahir dari perjanjian* (Cet. 6). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.