

JURNAL NOTARIUS

Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU

Vol. 2, No. 1, Januari-Juni 2023

e-ISSN : 2598-070X ISSN : 2089-1407

**ANALISIS HUKUM PENAMBAHAN LUAS APARTEMEN DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG MENAKIBATKAN PENINGKATAN NILAI
CICILAN
(Studi Kasus 190/Pdt./2018/Pdt.BDg)**

Lia Julianti Surbakti

liasurbakti30@gmail.com

Universitas Sumatera Utara

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebagai penjamin Pemesanan Rumah Susun guna memberikan kesempatan “Pemesan”/ “Pembeli” untuk tahu apa saja hak, kewajiban, seperti apa pemesanan rumah susun tersebut sehingga jika ada acuan dan meminimalisir bentuk rumah, warna serta fasilitas-fasilitas yang akan didapat dari transaksi terhadap perbedaan pendapat yang akan muncul di kemudian hari dan bagaimana perlindungan hukum pemesanan apartemen dengan menggunakan perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) Contoh kasus terjadi pada kasus peambahan luas tanah secara sepihak yang nyata terjadi di Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor putusan 190/PDT/2018/PDT.BDG. Pembelian apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harusnya memiliki Perlindungan hukum yang tegas dan k pengaturan tentang Perjanjian Pegikatan Jual Beli (PPJB) dibuatkan secara jelas sehingga kedudukan Para Pihak berada di tempat yang seimbang sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sesuai dalam pasal 1320 dan 1338 agar tidak terjadi sengketa. kekuatan sebuah akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris merupakan kesempurnaan kedudukan sebuah akta autentik Notaris sebagai alat bukti pada hukum pembuktian di pengadilan khususnya dalam hukum acara perdata dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terkait dalam akta tersebut.

Kata kunci: apartemen, perjanjian, pengikatan, jual beli

Pendahuluan

Apartemen merupakan suatu bangunan bertingkat yang dibangun di dalam suatu lingkungan, yang masing masing Gedung tersebut dipisahkan secara horizontal dan vertical, serta terdapatnya beberapa fasilitas yang dapat dimiliki Bersama dan digunakan secara terpisah, juga dilengkapi dengan bagian Bersama,

benda Bersama, dan tanah Bersama.¹ menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, tetapi setiap rumah susun adalah 4 bangunan gedung bertingkat.²

Sistem yang digunakan dalam pemesanan rumah susun/ apartemen adalah dengan sistem indent atau memesan terlebih dahulu dengan menyerahkan uang pengikat dan para pelaku pembangunan rumah harus mendirikan setidaknya 20% dari total luas rumah seperti yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun mengatur “Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.”

Sistem indent ini memunculkan berbagai kemungkinan resiko yang dapat terjadi pada si pembeli, mulai dari ketidakjelasan bentuk apartemen yang dipesan, luas tanah, fasilitas yang disediakan, atau masalah lain yang berpatok pada pihak developer ingkar janji atau tidak memenuhi semua aspek yang telah di sepakati dalam perjanjian, sampai masalah waktu penyelesaian apartemen tidak sesuai dengan yang disepakati. Oleh karena itu, dengan alasan keamanan hak Pembeli dibuatkan Perjanjian Pendahuluan atau sering disebut PPJB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan semata mata dapat dibuat namun ada berapa alasan sehingga PPJB dapat dibuat, Alasan dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu: 1) Sertifikat dalam pengurusan; 2) Masih ada surat/dokumen yang belum diselesaikan; 3) Harga tanah belum lunas; 4) Bangunan belum selesai dibangun; 5) Pajak Penjual/Pembeli belum dibayar dan lain-lain. Setelah dibuatkannya PPJB ternyata tidak sepenuhnya melindungi konsumen dari tindakan yang merugikan dalam perjanjian karena perjanjian PPJB hanya disusun secara sepihak oleh pengembang sehingga tidak dimungkinkan untuk melakukan negosiasi tentang isi perjanjian. Perjanjian tersebut dikenal dengan kontrak baku yang dikenal dengan klausa baku. Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.³

Di dunia usaha seperti jual beli Apartemen perjanjian ini juga sering digunakan karna dianggap lebih mudah dan menghemat waktu karena pemesan hanya tinggal menandatangani perjanjian yang telah dibuat oleh pengembang tanpa adanya negosiasi antara penjual dan pembeli. Sering terjadi ditengah berjalannya perjanjian atau sedang dilakuakna pembayaran secara berkala (dicicil) sering sekali terjadi Penambahan isi perjanjian, penambahan isi perjanjian ini bisa saja terjadi jika disepakati para pihak dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang namun masalah yang sering terjadi adalah penambahan isi perjanjian atau malah perubahan isi perjanjian yang dilakukan secara sepihak dan efeknya setelah dilakukan perubahan terhadap perjanjian tersebut namun setelah itu isi perjanjian tidak dipenuhi sedangkan pembeli tidak memiliki dasar apapun karena perubahan tersebut tidak dilakukan di hadapan pihak yang berwenang dan dibubuhkan dalam perubahan isi perjanjian. Ini jelas melanggar ketentuan Pasal 1338 jo. 1320 KUH Perdata, yang memberikan makna bahwa PPJB apartemen antara penjual dan

¹Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010, helm. 19.

²Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Bhumibhakti Adhiguna, 1990, hlm. 61.

³Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

pembeli sudah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terikat di dalamnya, sehingga tidak dapat diubah atau ditambahkan secara sepihak oleh penjual apartemen tersebut.

Beranjak dari ketidakpastian dan banyaknya sengketa yang terjadi terkait penambahan dan perubahan perjanjian yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka dapat disimpulkan PPJB apartemen ini belum memiliki Perlindungan Hukum untuk Penggugat. Sebagai Salah satu contoh kasus penambahan luas tanah secara sepihak yang nyata terjadi di Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor putusan 190/PDT/2018/PDT.BDG. Sengketa ini bermula pada pemesanan 1 Unit Rumah Susun yang ditetapkan dengan harga Rp. 281.000.000 (dua ratus delapan puluh satu juta rupiah) yang akan dibayarkan secara angsuran (bertahap) sebanyak 24 kali setiap bulannya.

Secara sepihak Penggugat (Developer) melakukan perubahan luas secara sepihak semula 45 M2 menjadi 52 M2 atau penambahan luas sebanyak 7 M2 dengan penambahan pembayaran objek sebesar Rp. 41.926.829 sehingga yang harus dibayarkan adalah Rp. 322.926.829. Developer menyatakan apabila tidak bersedia menerima permintaan sepihak tersebut maka Developer akan membatalkan Surat Pemesanan Unit. Akhirnya dibuatlah PPJB tanggal 1 Mei 2013 dan pada hari yang sama dilakukan penandatanganan PPJB. Namun pada saat pelunasan terkait penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) ternyata dalam sertifikat luas Unit yang menjadi objek jual beli hanya seluas 42.96 M2 ternyata berbeda dengan yang diperjanjikan yaitu seluas 52 M2. Maka dengan adanya perbedaan luas tersebut Developer telah melakukan Wanprestasi karena terdapat perbedaan luas unit yang dibeli memiliki selisih 9 M2 atau harusnya 52 M2 menjadi 42.96 M2 dan terdapat masalah lain yaitu sampai gugatan diajukan Tergugat belum menyerahkan Objek PPJB tetapi Tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada Penggugat.

Klausula Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian baku atau Perjanjian standar umum ialah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh kreditur kemudian disodorkan pada debitur. Perjanjian standar khusus dinamakan terhadap perjanjian standar yang ditetapkan pemerintah, baik adanya dan berlakunya perjanjian ini untuk para pihak ditetapkan secara sepihak oleh pemerintah. artinya perjanjian baku ini memang sudah sangat dikenal di berbagai aspek perjajian termasuk dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berlaku jagan Perjanjian dengan Klausula Baku yang dibuat oleh Developer.

Dalam hal ini faktor yang menyebabkan perkembangan perjanjian baku antara lain adalah: a) Faktor hukum: perjanjian baku lazim dipergunakan di dalam praktek, yakni karena adanya prinsip kebebasan berkontrak dalam perjanjian dan sebagai upaya untuk menciptakan kepastian hukum bagi para pihak karena segala sesuatu persyaratan telah ditentukan dalam bentuk klausula-klausula perjanjian; b) Faktor ekonomi, karena perjanjian baku dapat dikatakan bersifat lebih efisien, lebih ekonomis sebagai upaya untuk menghemat biaya, waktu dan tenaga; c)Faktor perkembangan teknologi, juga dapat merupakan penyebab dilakukannya perjanjian dalam bentuk standar, yaitu perkembangan industri yang amat pesat dan semakin lancarnya arus transportasi dan komunikasi.

Karakteristik dari perjanjian baku adalah isinya lazimnya ditentukan secara sepihak oleh pelaku usaha yang mempunyai kedudukan atau posisinya lebih kuat. Ciri-ciri perjanjian baku sebagai berikut: a) Bentuk perjanjian tertulis, b) Format perjanjian dibakukan; c) Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha; d) Konsumen hanya menerima atau menolak; e) Penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau peradilan; f) Perjanjian baku menguntungkan pengusaha.⁴

Pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau pihak konsumen tidak ikut terlibat dalam menentukan isi perjanjian, karena alasan tertentu, konsumen terpaksa harus menerima perjanjian itu, perjanjian dipersiapkan terlebih dahulu dalam jumlah banyak (massal) atau bersifat kolektif, isi perjanjian terdiri dari rangkuman janji-janji yang merupakan syarat-syarat perjanjian, atau klausula-klausula perjanjian seperti misalnya mengenai cara mengakhiri perjanjian, cara memperpanjang masa berlakunya perjanjian, cara penyelesaian sengketa dan syarat-syarat atau klausula-klausula eksonerasi; perjanjian standar lazimnya tidak dimungkinkan untuk dirubah; bentuknya tertentu (tertulis), dan perjanjian baku pada umumnya menguntungkan pihak pelaku usaha atau developer.

Kepemilikan apartemen dilakukan dengan menggunakan perjanjian agar kepemilikan memiliki payung hukum dan dapat melindungi hak si pembeli. Menurut ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Perjanjian didefinisikan sebagai: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Perjanjian dibagi menjadi tiga macam unsur yaitu: 1) Unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian yang disebut "essentialia". Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnya perjanjian ialah adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecapan para pihak, objek tertentu dan kausa atau dasar yang halal; 2) Unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian; 3) Unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian dinamakan "accidentalialia". Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan.⁵

Berdasarkan hal itu dipilihlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi alternative pemesanan Apartemen yang masih dalam tahap pembangunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pemesanan Apartemen dengan sistem indent biasanya dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun, PPJB dapat dilakukan setelah adanya kepastian mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibuat karena beberapa alasan: a) Status kepemilikan tanah; b) Kepemilikan IMB; c) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e) Hal yang diperjanjikan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah Perjanjian yang sah, karena memenuhi semua syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 dan tidak melanggar syarat yang dapat membatalkan perjanjian. Perjanjian ini meskipun dianggap hanya perjanjian pendahuluan dan hanya mengikat para pihak namun dapat menjadi akta otentik apabila dibuatkan di hadapan Notaris dan berkekuatan hukum tetap. PPJB dapat dibuat di bawah tangan dan di hadapan notaris (Akta Otentik). Terdapat dua

⁴AbdulKadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: PT Citrya Aditya Bakti, 1992, hlm. 6.

⁵Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Ombak, 2013, hlm. 6.

jenis PPJB yang dibuat di hadapan Notaris, yaitu PPJB Belum Lunas, dan PPJB Lunas. Dalam hal PPJB telah dilunasi, dokumen PPJB sendiri tidak dapat dianggap sebagai alas hak kepemilikan atas suatu tanah dan/ataubangunan.

Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) diatur Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PERMEN PUPR No.11/PRT/M/2019 dimana dijelaskan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dimulai dari pengikatan yang fungsinya sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat pihak sehingga muncul kesepakatan antar pihak dalam suatu perjanjian untuk menjalankan perjanjian sesuai yang diperjanjikan, PPJB berakhir apabila para pihak sudah melakukan perjanjian jual beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perbuatan pihak yang mengikatkan diri dalam kegiatan jual beli yang dituangkan dalam sebuah perjanjian yang mengikat yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama atau tujuan akhir para pihak yaitu untuk melakukan peralihan hak melalui perjanjian jual beli.⁶ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta otentik sesuai ketentuan Pasal 2 angka 2 PERMEN PUPR No.11/PRT/M/2019, PPJB harus dinyatakan dalam bentuk Akta Notaris. Untuk keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat dalam bentuk akta notaris maka bersifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna diatur pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan akta otentik adalah "Suatu akta otentik, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya".

Klausula Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen (Studi Kasus 190/PDT/2018/PDT.BDG)

Pembelian apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) menimbulkan banyak sekali masalah karena sesuai dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun telah disebutkan bahwa paling tidak pembangunan sudah memasuki 20%. Tidak hanya berkaitan dengan bentuk fisik gedung apartemen saja, persyaratan lain juga tidak jarang dilanggar oleh pengembang, artinya bahwa banyak sekali kemungkinan munculnya masalah terkait pembelian apartemen ini melihat apartemen belum terbangun secara keseluruhan. Perlu diingat yang menjadi inti dari *Pre Project Selling* ini adalah sebenar-benarnya bangunan atau hunian yang ditawarkan dalam brosur itu belum senyatanya terwujud, bahkan kerap kali belum dibangun, masih berupa tanah.⁷

Persoalan yang sering muncul adalah proses jual beli pada saat tahapan pembangunan (tahap pra konstruksi) terutama pada proses Perjanjian Pendahuluan

⁶Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2006, hlm. 1.2

⁷Farid Husin, "Perjanjian Kerjasama Antara Pelaku Pembangunan Rumah Susun Dengan Bank Terhadap Penjualan Rumah Susun Melalui Sistem Pre Project Selling." *Spirit Pro Patria*, Vol. 4, No. 1, 2017, hlm. 31.

Jual Beli (PPJB). Pada proses PPJB, seringkali ditemukan kondisi dimana hampir semua konsumen menandatangani hal-hal di luar substansi PPJB dan kebanyakan dari mereka belum atau bahkan tidak mengerti isi dari PPJB karena tidak mendapatkan penjelasan yang lengkap, seperti isi PPJB yang mengandung klausula baku yang isinya cenderung memberatkan calon pembeli dan ingkar janji dari pengembang setelah penandatanganan PPJB.

Pemasaran oleh pengembang juga menimbulkan konflik, Karena biasanya pemesanan apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan dibawah tangan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengandung asas kebebasan berkontrak dengan semboyan *take or leave it*.⁸ Pemesaan apartemen disebut dengan *Pre Project Selling*, dan belum memiliki payung hukum yang dapat memberikan kejelasan kepada masyarakat. oleh karena itu pembelian apartemen harus ditopang dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB sebagai perjanjian baku yang mencantumkan klausula baku dikatakan sah dan mengikat para pihak apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata.

Dalam hal terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak yang membuatnya yaitu pengembang dan calon pembeli. Dasar hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagai *lex specialis*, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah serta dikaitkan dengan Pasal 1388 ayat (1) KUHPerdata sebagai *lex generalis*. PPJB juga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya yaitu untuk melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut untuk kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB). Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga menjelaskan apabila PPJB sudah memenuhi syarat-syarat tersebut.

Melihat dari informasi diatas maka Perjanjian Pengikatan Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah memenuhi karakteristik Klausula Baku yaitu: 1) Dimana unsur pertama terpenuhi karena adanya perubahan sepihak oleh developer melalui marketing untuk mengubah luas apartemen secara sepihak dari 45 M² (empat puluh lima meter persegi) menjadi 52 M² (lima puluh dua meter persegi), sehingga terdapat penambahan luas bangunan Apartemen seluas 7M² (tujuh meter persegi) serta penambahan biaya pembayaran apartemen tersebut tanpa pernah memperoleh persetujuan pihak Konsumen; 2) Apabila konsumen tidak bersedia memenuhi permintaan sepihak dari konsumen maka tergugat akan membatalkan Perjanjian tentang Surat Pemesanan Unit; 3) Pemesanan unit apartemen ini dituangkan dalam perjanjian tertulis Surat Pemesanan Unit Nomor :733; 4) Pada kenyataannya terdapat perbedaan (kekurangan) luas unit bangunan Apartemen sebagaimana telah dijanjikan, konsumen melalui karyawannya menyatakan penafsiran Luas unit real / sesungguhnya berbeda dengan luas unit semigross yang tercantum di PPJB; Bahwa dengan adanya perbedaan luas unit tersebut secara yuridis membuktikan bahwa developer terbukti telah melakukan Wanprestasi

⁸Dewi Hendrawati, "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Baku (Studi Normatif Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen)", *Masalah Masalah Hukum*, Vol. 40, No. 4, 2011, hlm. 412.

kepada konsumen karena terdapat perbedaan luas unit yang dibeli yaitu seluas 52 M2 sebagaimana Surat Pemesanan Unit Nomor 733.

Artinya dari semua fakta hukum tersebut pembuatan perjanjian dengan menggunakan klausa baku menempatkan konsumen di posisi yang lemah dan rentan. Sering sekali terjadi wanprestasi yang dilakukan developer dan merugikan pihak konsumen dengan adanya klausa baku yang diberikan secara sepihak dan tanpa persetujuan pihak konsumen.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam kasus Bogor Valley Residence ini dibuat oleh developer dengan segala pasal yang dibuat mulai dari luas tanah, harga, tata cara pembayaran, dan hal lainnya, dan konsumen harus menandatangani perjanjian tersebut dan apabila tidak menandatangani maka perjanjian dianggap batal. Ditengah perjanjian terjadi wanprestasi dalam hal penambahan luas apartemen dan biaya pembayaran apartemen secara sepihak, perbedaan luas apartemen dengan luas yang seharusnya setelah dilakukannya penambahan luas apartemen atau masih dengan luas awal yaitu 45 M2 yang seharusnya adalah 52 M2 dan artinya konsumen mengalami kerugian 7M2 serta penyerahan tanggal 1 Mei 2013, developer akan menyerahkan unit Apartemen pada bulan Juli 2014 namun pada faktanya hingga gugatan diajukan Developer belum menyerahkan Objek, padahal Konsumen telah melunasi kewajiban seluruh Pembayaran Harga Unit, terhitung sejak tanggal 6 bulan Oktober 2014 sebagaimana diatur dalam tabel angsuran yang menjadi satu kesatuan dengan PPJB. Maka berdasarkan hal tersebut, maka secara yuridis Developer terbukti telah melakukan Wanprestasi kepada Konsumen karena belum menyerahkan Objek kepada Konsumen.

Sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap lemahnya posisi konsumen tersebut karena adanya klausa baku perlu pengaturan mengenai ketentuan perjanjian baku dan/atau pencantuman klausula baku dalam setiap dokumen atau perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen merumuskan klausula baku sebagai "Setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen".

Ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara jelas disebutkan bahwa adanya aturan-aturan yang mengatur keberadaan klausula baku oleh pelaku usaha yaitu: a) menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha; b) menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen; c) menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen; 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; e) mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen; f) memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa; g) menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya; h) menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak

tanggung, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Perlindungan hukum terhadap klausula baku PPJB lainnya terdapat dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga mengatur mengenai larangan pelaku usaha seperti yang disebutkan dalam, yaitu: 1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha; b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen; c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen; 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; mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen; e. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa; f. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya; g. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. 2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. 3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Selanjutnya pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Larangan dalam penggunaan klausula baku ini ditujukan untuk melindungi konsumen dari kemungkinan diterapkannya syarat-syarat yang merugikan atau tidak adil di dalam perjanjian⁹ Pasal 18 ayat (1) menerapkan konsekuensi atas pelanggaran menyatakan batal demi hukum setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan yang dilarang dalam maupun perjanjian baku atau klausula baku yang memiliki format sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 ayat (2). Jadi apabila kasus mengenai klausula baku dimajukan ke sidang pengadilan, pada sidang pertama hakim harus menyatakan bahwa perjanjian atau klausula itu batal demi hukum.¹⁰

Dalam ruang lingkup hukum perlindungan konsumen, perjanjian baku diperbolehkan dan diakui eksistensinya selama tidak melanggar syarat-syarat yang telah ditentukan. Larangan dalam penggunaan klausula baku ini ditujukan untuk

⁹ Elis Herlina dan Sri Santi, "Model Perjanjian Baku Pada Kontrak Berlangganan Sambungan Telekomunikasi Telepon Selular Pasca Bayar," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Vol. 23, No. 3, 2016, hlm. 416.

¹⁰Dony Lanazura, "Ketentuan Hukum (Baru) yang Diatur dalam UU Perlindungan Konsumen dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa", *Makalah* disampaikan pada Program Pembekalan PPDN, diadakan Yayasan Patra Cendekia, Jakarta, 4 Nopember 2000, hlm. 3.

melindungi konsumen dari kemungkinan diterapkannya syarat-syarat yang merugikan atau tidak adil di dalam perjanjian.¹¹ Dari segi isinya, perjanjian baku dilarang memuat klausula-klausula yang tidak adil. Sedangkan dari segi bentuk penulisannya, klausula-klausula itu harus dituliskan secara sederhana, jelas dan terang, sehingga dapat dibaca dan dimengerti dengan baik oleh konsumen.

Analisi Hukum Kasus Apartemen Bogor Valley Condotel

Putusan Kasus 190/PDT/2018/PDT.BDG” yang menempatkan Tn. Erikson sebagai Penggugat melawan PT. BINAKARYA CITRA BUANA berakhir dengan ditolaknya gugatan Tn. Erikson oleh hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Gugatan tersebut diajukan oleh Tn. Erikson karena terdapat Wanprestasi yang dilakukan oleh developer. Wanprestasi merupakan perbuatan dimana suatu perbuatan tersebut tidak melakukan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama, dapat berupa tidak melakukan suatu hal yang sebenarnya dapat disanggupinya, tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, terlambat melaksanakan prestasi ataupun melakukan suatu hal yang telah dilarang didalam perjanjian.¹² Pada kasus ini, PT. BINAKARYA CITRA BUANA jelas melakukan wanprestasi karena terdapat ketidakjelasan informasi terkait luas apartemen Bogor Valley Residence awalnya developer mengatakan bahwa luas apartemen tersebut adalah 52m² yang awalnya telah dilakukan penambahan 7m² yang diajukan secara sepihak oleh developer beserta penambahan jumlah angsuran yang harus dibayarkan dan dengan terpaksa disetujui oleh Tn. Erison akan tetapi pada akhirnya luas unit apartemen tetap pada 45 m² di karenakan tergugat mengatakan bahwa penambahan luas tersebut termasuk dalam benda bersama seperti lapangan, lift, dan lain sebagainya.

Kasus dalam Bogor Valley Residence memunculkan berbagai permasalahan salah satunya adalah ketidakjelasan luas apartemen yang berbeda dengan yang diperjanjikan yang semula 45m² ditengah berjalannya perjanjian pihak marketing mengatakan adanya penambahan luas apartemen sebanyak 7m² sehingga seharusnya luas keseluruhan apartemen menjadi 52m² Selisih Luas Unit sebesar 9 M² (sembilan meter persegi) yang dihitung berdasarkan Luas Unit dalam PPJB (52 M²-lima puluh dua meter persegi) dikurangi Luas Unit yang tertera dalam Sertipikat (42.96 M²-empat puluh dua koma sembilan puluh enam meter persegi) dengan harga per meter sebesar Rp 6.288.000,- (enam juta dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah),-. Maka besarnya kerugian Penggugat atas perbedaan luas unit adalah :9m² x Rp ,- = Rp. 56.599.000,- (lima puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah), dan apabila Tn. Erison tidak menyetujui perluasan apartemen tersebut maka perjanjian pemesanan tersebut dibatalkan secara keseluruhan. dengan dasar perubahan luas tersebut pada tanggal 26 September 2012,

Tergugat secara sepihak meminta Penggugat untuk melakukan tambahan pembayaran Objek sebesar Rp.41.926.829,- (empat puluh satu juta Sembilan ratus dua puluh enam ribu delapan ratus dua puluh sembilan rupiah) sehingga nilai jual beli Objek menjadi sebesar Rp.322.926.829,- (tiga ratus dua puluh dua juta Sembilan

¹¹Abdul Hakim Siagian, *Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Melalui Kontrak Baku Dan Asas Keadilan Dalam Perlindungan Konsumen*, Medan: UMSU Press, 2014, hlm. 54.

¹²Much. Nurachmad, *Buku pintar memahami & membuat Surat Perjanjian*, Jakarta: Visimedia, 2010, hlm. 20.

ratus dua puluh enam ribu delapan ratus dua puluh sembilan rupiah); Mau tidak mau Tn. Erison menyetujui permintaan perluasan luas apartemen tersebut beserta penambahan jumlah pembayaran apartemen. Selain itu, permasalahan yang lain juga terjadi saat penyerahan berdasarkan ketentuan Pasal 6 angka 2 PPJB nomor.357/PPJBBVC/ BCB/V/2013 tanggal 1 Mei 2013, Tergugat akan menyerahkan unit Apartemen pada bulan Juli 2014; naun pada faktanya sampai pada tanggal dalam perjanjian PPJB, Tergugat belum menyerahkan Objek, padahal PENGUGAT telah melunasi kewajiban seluruh Pembayaran Harga Unit, terhitung sejak tanggal 6 bulan Oktober 2014. berdasarkan hal tersebut, maka secara yuridis Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena belum menyerahkan objek kepada Penggugat.

Dalam hal rumah susun ini tergantung dari kepastian luas yang dijual dan bagian-bagian yang tidak dapat dimiliki maupun bagian-bagian yang dapat dimiliki oleh konsumen. Biasanya dilihat dari luas apartemen atau rumah susun apakah tanahnya ada hak pakai, hak guna bangunan dan sebagainya sesuai dengan luas apartemen tersebut.¹³ Dalam kasus ini developer telah lalai dan melakukan wanprestasi. seharusnya pelaku usaha melakukan kewajibannya seperti yang terdapat pada Pasal 7 UUPK diatur kewajiban pelaku usaha adalah kewajiban beritikad baik, kewajiban memberi informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa (misal unit apartemen), melayani konsumen, juga memberi kompensasi.

Pada aturan tentang Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. konsumen dapat meminta ganti rugi berupa uang misalnya dipotong biaya pembeliannya, ditetapkan dengan luas dan lamanya kontrak yang ditetapkan.

Akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi dapat diancamkan suatu hukuman. Akibat hukum wanprestasi dalam sebuah perjanjian diantaranya sebagai berikut: 1) Debitur diwajibkan untuk membayar ganti kerugian yang diderita kreditur sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1243 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku bagi semua perikatan; 2) Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian timbal balik maka salah satu pihak berhak untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian melalui hakim sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1266 KUH Perdata; 3) Risiko berpindah kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata. Ketentuan ini khusus berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu; 3) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di pengadilan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 181 ayat (1) HIR. Dalam hal ini debitur yang telah terbukti melakukan wanprestasi merupakan pihak yang dikalahkan dalam perkara dan dinyatakan bersalah; 4) Melaksanakan perjanjian apabila masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi sebagaimana

¹³ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007, hlm. 146.

yang tercantum dalam Pasal 1267 KUH Perdata. Ketentuan ini berlaku bagi semua jenis perikatan.¹⁴

Simpulan

Klausula baku sebagai setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Klausula Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebenarnya bisa dibuat demi terwujudnya perjanjian yang efisien dan praktis. Namun klausula baku yang dimaksud adalah klausula baku yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Asas Perjanjian yaitu kebebasan berkontrak dimana mengatur perjanjian dibuat oleh semua subyek hukum tanpa paksaan. Serta tidak merugikan pihak manapun Perjanjian tidak sah jika terdapat beberapa hal yang bersimpangan dengan ketentuan yang ada maka sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (3) UUPK. Sengketa pembelian Bogor Valley Residence melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pelaku usaha telah lalai karena tidak mengemukakan informasi secara jelas tentang luas apartemen, harga dan segala hal tentang apartemen tersebut sehingga merugikan konsumen karena luas yang tidak sesuai dengan kenyataannya. Namun dalam persidangan Majelis hakim kasasi memberikan pertimbangan hukum bahwa gugatan ditolak, penulis merasa putusan ini kurang cermat karena putusan yang dihasilkan tidak melindungi konsumen T Erison sebagai pihak yang dirugikan dan posisinya lemah. Padahal sesuai Pasal 22 B ayat (2) menyatakan Pelaku Usaha/ Developer wajib menyampaikan produknya dengan jelas termasuk mengenai fasilitas, status kepemilikan, luas apartemen agar konsumen mengerti dan paham dengan keadaan objek perjanjiannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Eddy, Richard. 2010. *Aspek Legal Properti*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Badan Pertanahan Nasional. 1990. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Bhumibhakti Adhiguna.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Muhammad, AbdulKadir. 1992. *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: PT Citrya Aditya Bakti.
- Ariyani, Evi. 2013. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Ombak.
- Supriadi. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Husin, Farid. 2017. "Perjanjian Kerjasama Antara Pelaku Pembangunan Rumah Susun Dengan Bank Terhadap Penjualan Rumah Susun Melalui Sistem Pre Project Selling." *Spirit Pro Patria*. Vol. 4, No. 1, hlm. 31.

¹⁴AbdulKadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: PT Citrya Aditya Bakti, 1992, hlm. 24.

- Hendrawati, Dewi. 2011. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Baku (Studi Normatif Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen)". *Masalah Masalah Hukum*. Vol. 40, No. 4, hlm. 412.
- Herlina, Elis, dan Sri Santi. 2016. "Model Perjanjian Baku Pada Kontrak Berlangganan Sambungan Telekomunikasi Telepon Selular Pasca Bayar." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*. Vol. 23, No. 3, hlm. 416.
- Lanazura, Dony. 2000. "Ketentuan Hukum (Baru) yang Diatur dalam UU Perlindungan Konsumen dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa", *Makalah* disampaikan pada Program Pembekalan PPDN, diadakan Yayasan Patra Cendekia, Jakarta, 4 Nopember 2000, hlm. 3.
- Siagian, Abdul Hakim. 2014. *Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Melalui Kontrak Baku Dan Asas Kepatutan Dalam Perlindungan Konsumen*. Medan: UMSU Press.
- Nurachmad, Much. 2010. *Buku pintar memahami & membuat Surat Perjanjian*. Jakarta: Visimedia.
- Subekti. 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.
- Muhammad, AbdulKadir. 1992. *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: PT Citrya Aditya Bakti.