



Asas Keseimbangan Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui Inden

Asyiah Risyat

Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat
Jl Brigjend H. Hasan Basri, Pangeran, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin,
Kalimantan Selatan 70123

asyiahrisyat@gmail.com

Abstrak

Kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat sangatlah penting tetapi adanya keterbatasan tanah di daerah perkotaan membuat masyarakat memerlukan apartemen yang dipasarkan melalui inden dan diikat melalui perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli dalam prakteknya seringkali dibikin perjanjian baku dengan memuat klausula yang lebih menguntungkan developer. Oleh karenanya, penerapan asas keseimbangan sebagai asas hukum perjanjian sangat diperlukan. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif. Perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui inden telah menerapkan asas keseimbangan bagi para pihak apabila terpenuhinya tiga kriteria asas keseimbangan yaitu seimbangnya perbuatan para pihak, isi perjanjian dan pelaksanaan perjanjian sehingga tidak terpenuhinya ketiga kriteria tersebut menandakan tidak berjalannya fungsi asas keseimbangan dalam perjanjian. Adanya asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli melalui inden ini dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terutama pihak pembeli yang mempunyai kedudukan lebih lemah dibandingkan developer sehingga memerlukan intervensi pemerintah dalam bentuk peraturan perundang-undangan.

Kata kunci: Asas Keseimbangan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, inden.

Abstract

The need for housing for the community is very important but the limited land in urban areas makes people need apartments that are marketed through pre project selling and bound through a binding agreement. The binding agreement for sale and purchase in practice is often made into a standard agreement that benefits the developer. The application of the principle of equality as a principle of agreement law is needed. The research method used is normative legal research. The apartment sale and purchase binding agreement has applied the principle of equality for the parties if the three criteria of the principle of balance are fulfilled, namely the balance of the parties' actions, the content and implementation of the agreement. The existence of the principle of equality in sale and purchase agreement can provide legal protection for the parties, so that it requires government intervention in the form of legislation.

Key words: Principle of equality, Sale and purchase agreement, Pre Project Selling

PENDAHULUAN

Masyarakat Indonesia dalam menjalankan kehidupannya memiliki hak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dari negara sebagai bentuk pemenuhan kewajiban mereka kepada masyarakat Indonesia demi terwujudnya kesejahteraan umum sebagaimana diatur Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945. Akan tetapi, sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, keperluan akan tempat tinggal



meningkat dan mengakibatkan tanah yang digunakan untuk membangun tempat tinggal juga meningkat.

Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan ini ialah melakukan pembangunan rumah susun yang bisa dibangun di atas tanah yang tidak begitu luas. Oleh karena, tingginya minat masyarakat terhadap rumah susun terutama di daerah perkotaan telah membuat developer memanfaatkannya untuk dijadikan ladang bisnis. Jenis rumah susun yang sering kali dibangun oleh developer di daerah perkotaan adalah apartemen dan untuk dapat memasarkannya pihak developer lebih sering menggunakan strategi pemasaran inden atau pre project selling.

Sejalan dengan hal itu, Robensjah Sjachran mengemukakan bahwa Pre Project Selling ialah sistem pemasaran properti yang mana elemen serta sekelompok komponen yang digabungkan menjadi satu yang benar-benar ada serta terjadi untuk dapat mencapai tujuan tertentu yaitu memasarkan serta menjual properti yang masih dalam bentuk proyek.¹ Penjualan dengan strategi ini dianggap sangat efektif karena menarik minat banyak orang untuk membelinya dan bahkan menjadikannya lapangan bisnis baru. Pemasaran menggunakan strategi inden ini dapat dilakukan selama tidak melanggar aturan Pasal 42 ayat (1) UU No 20/2011 jo Pasal 51 UU No. 6/2023 dan harus diikat melalui PPJB yang memuat hak serta kewajiban para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam prakteknya seringkali dibuat dengan format perjanjian baku yang tidak hanya memuat hak serta kewajiban antara pihak penjual dan pembeli pada umumnya tetapi juga memuat klausa-klausa yang lebih menguntungkan pihak developer daripada pihak pembeli. Selain itu, sering kali juga terjadi developer melakukan pemasaran dengan strategi inden belum memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang sehingga perjanjian yang telah dilakukan tidak memiliki kepastian hukum.

Bahkan dibeberapa kasus pada saat proses pembangunan apartemen, pihak developer dinyatakan pailit oleh Pengadilan dikarnakan tidak mampu membayar kembali hutangnya kepada bank sehingga pembangunan apartemen akan terhenti dan jika dilihat dari sisi pihak pembeli jelas merugikan pihak pembeli karena pembeli telah melunasi uang jual beli apartemen tersebut tetapi unit apartemen yang dibeli terlambat diberikan atau bahkan tidak dibangun sama sekali oleh developer. Tindakan yang telah diperbuat oleh developer ini dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi. Oleh karenanya penerapan asas keseimbangan sebagai asas dalam hukum perjanjian sangatlah diperlukan untuk mewujudkan keadilan.

Salah satu contoh kasusnya adalah jual beli unit Apartemen Meikarta di Cikarang. Pada saat melakukan pemasaran inden, Apartemen Meikarta sebenarnya belum memenuhi syarat dalam hal perizinan pembangunan apartemen dilahan 500 hektar sehingga pembangunan apartemen Meikarta belum mencapai 20% pada saat pemasaran dilakukan. Hal ini jelas telah melanggar ketentuan Pasal 42 dan Pasal 43 UU No 20/2011 jo Pasal 51 UU No. 6/2023. Pelanggaran ini pun berdampak kepada pembeli unit Apartemen Meikarta yang hingga saat ini masih banyak yang belum menerima secara fisik unit apartemennya padahal uang jual beli apartemen telah dilunasi oleh pihak pembeli dan didalam PPJB apartemen tersebut juga diperjanjian akan selesai di tahun 2019.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menganalisis dan mengkaji permasalahan tersebut secara mendalam dengan membuat dua rumusan masalah

¹ Robensjah Sjachran. 2021. *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Inden*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana. Hlm 6



yaitu Pertama, apakah perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui inden antara developer dan pembeli telah menerapkan asas keseimbangan para pihak dan kedua, apakah dengan adanya asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui inden dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak?

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian hukum normatif. Jenis penelitian ini merupakan penelitian doktrinal yang bersifat preskriptif yang memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan tanpa membuktikan kebenaran hipotesis, tetapi yang muncul dari kajian yang dilakukan.² Penelitian ini juga menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan mengkaji peraturan terkait dengan asas keseimbangan para pihak dalam perjanjian jual beli apartemen melalui inden dan pendekatan konseptual dengan mengkaji beberapa doktrin dan pandangan yang ada bersamaan dengan yurisprudensi dalam menemukan ide-ide untuk menciptakan konsep hukum, istilah hukum ataupun asas hukum yang terkait dengan permasalahan hukum yang dihadapi untuk dijadikan dasar membuat pendapat hukum dengan memecahkan permasalahan hukum tersebut. Bahan hukum yang digunakan ialah bahan hukum primer yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum dan hasil-hasil penelitian yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Setelah semua bahan hukum primer dan sekunder terkumpul, maka bahan hukum tersebut diolah dengan cara membagi bahan hukum tersebut sesuai dengan bagian permasalahannya dan kemudian disusun sedemikian rupa sehingga dapat dengan mudah diakses.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui Inden

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian tanpa nama yang bertindak sebagai perjanjian pendahuluan dan berisi kesepakatan antara para pihak untuk menjual serta membeli atas suatu benda yang diselenggarakan oleh pihak pengembang sebelum pembangunan atau saat masih dalam tahap pembangunan. Salah satu benda yang dapat diperjualbelikan melalui PPJB ialah apartemen. Apartemen ini merupakan salah satu jenis properti komersial yang dibangun dengan tujuan untuk menghasilkan keuntungan atau pendapatan.

Sama halnya dengan perjanjian pada umumnya, PPJB apartemen terbagi menjadi dua jenis, yaitu PPJB apartemen di bawah tangan dan PPJB apartemen autentik. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dibawah tangan dan PPJB autentik memiliki perbedaan yang sangat mencolok dalam hal pembuktian yang mana PPJB dibawah tangan tidak pembuktian memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sedangkan PPJB autentik memiliki kekuatan yang sempurna dan mengikat sehingga jauh lebih menguntungkan menggunakan PPJB autentik dibandingkan PPJB dibawah tangan. Namun, dalam praktek jual beli apartemen jenis PPJB yang sering digunakan ialah PPJB dibawah tangan karena dianggap lebih efektif dan menghemat biaya.

Keberadaan PPJB apartemen ini berfungsi sebagai langkah awal untuk dapat melakukan perjanjian jual beli apartemen antara developer dan pembeli. Hal ini dikarenakan pihak pengembang sebagai penjual dan pembeli apartemen tidak dapat

² Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*. Edisi revisi cetakan kedua. Jakarta: Kencana.hlm 69



mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli karena objek yang diperjanjikan dalam jual beli apartemen tersebut termasuk ke dalam objek yang akan ada. Benda yang akan ada diatur dalam Pasal 1131 KUHPer dan Pasal 1175 KUHPer. Benda yang akan ada ini tidak diatur dalam UU 5/1960 karena UU 5/1960 hanya mengatur satu jenis benda, yaitu benda yang berupa tanah dan benda yang tidak berupa tanah. Pembagian benda yang sederhana dalam UU 5/1960 ini telah melahirkan asas pemisahan horizontal, yang dapat diartikan bahwa pemilikan tanah terpisah dari benda di atas tanah sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.³

Tidak diaturnya benda yang akan ada dalam UU No. 5/1960 membuat syarat hukum administrasi dalam UU No. 5/1960 tidak dapat terpenuhi, maka diperlukan wadah untuk dapat menampungnya serta mengikat para pihak seperti undang-undang sebagai langkah pendahuluan yang dapat dilakukan oleh para pihak atas dasar asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPer dengan membuat PPJB. Adanya PPJB ini membuat masyarakat sebagai pihak pembeli yang ingin membeli unit apartemen merasa kedudukan hukumnya sebagai pihak dalam suatu hubungan hukum yang disyaratkan sebagai dasar perikatan telah terpenuhi sedangkan developer memperoleh legalisasi dengan adanya PPJB tersebut untuk memasarkan properti usahanya, dengan catatan semua persyaratan administratif yang telah ditetapkan oleh pemerintah dipenuhi.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen merupakan perjanjian baku yang memiliki karakteristik menempatkan posisi para pihak ke dalam hubungan atas-bawah, sehingga isi perjanjian hanya dibuat secara sepahak oleh satu pihak sedangkan pihak lainnya tidak memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi atau menuntut perubahan, sehingga hanya bisa menerima ataupun menolak isi perjanjian tersebut, sehingga dalam proses pembentukan dan pelaksanaan perjanjian tersebut diperlukan asas keseimbangan. Asas keseimbangan merupakan keseimbangan posisi tawar para pihak dalam menentukan kehendaknya. Jika posisi para pihak tidak seimbang, maka perjanjian menjadi tak seimbang yang kemudian membuka peluang intervensi dari pihak yang berwenang untuk menyeimbangkannya.

Asas keseimbangan fokus pada hasil akhir yang menempatkan para pihak pada posisi yang seimbang ketika menentukan hak serta kewajibannya. Asas keseimbangan efektif dalam proses penyusunan dan pelaksanaan perjanjian. Asas keseimbangan juga memiliki tiga kriteria pengujian untuk menentukan akibat yang ditimbulkan dari suatu ketidakseimbangan, yaitu:⁴

1. Perbuatan para pihak ialah perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum, yang terbagi menjadi dua macam, yaitu kewenangan bertindak dan pernyataan kehendak, yang mempengaruhi perbuatan para pihak, dalam hal ini adalah cacat kehendak, yang meliputi penipuan, ancaman atau penyalahgunaan keadaan yaitu apabila seseorang yang mengetahui ataupun patut mengetahui bahwa orang lain karena kondisi khusus atau keadaan tertentu, contohnya, karena kondisi mental sehingga membuat seseorang tidak mampu membuat keputusan

³ Djoni Sumardi Gozali dan Noor Hafidah. 2022. *Dasar-Dasar Hukum Kebendaan: Hak Kebendaan Memberi Kenikmatan Dan Jaminan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta. Hlm 35

⁴ Herlien Budiono. 2015. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Cetakan Kedua. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm 335-338



yang dipertimbangkan dengan baik, atau dalam kasus ketergantungan psikologis yang dipalsukan atau ketergantungan psikologis lainnya, paksaan atau kurangnya pengalaman, telah dibujuk untuk melakukan atau melaksanakan tindakan hukum tertentu;

2. Isi kontrak dalam pembuatannya dibatasi oleh kesusilaan, undang-undang, dan ketertiban umum sehingga hal-hal yang melanggar ketiga hal tersebut akan mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum sehingga dapat menimbulkan keadaan menjadi tak seimbang;
3. Pelaksanaan dari perjanjian haruslah memenuhi tiga faktor yaitu itikad baik, kepatutan dan kelayakan atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual.

Asas keseimbangan dalam perjanjian akan terlihat ketika para pihak akan membuat perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan dalam Pasal 1338 KUHPer. Adanya asas kebebasan berkontrak di setiap tahapan pembuatan perjanjian dalam rangka mewadahi kegiatan bisnis, benar-benar hanya menguntungkan salah satu pihak saja yaitu pihak developer yang memiliki posisi lebih tinggi dibandingkan pihak pembeli sehingga dalam perkembangannya asas kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas karena negara harus ikut campur agar bisa melindungi pihak yang lemah secara sosial dan ekonomi. Pembatasan asas kebebasan berkontrak ini diatur dalam pasal 1337 KUHPer yang melarang para pihak membuat perjanjian yang isinya bertentangan dengan ketertiban, kesusilaan serta undang-undang.

Selain asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPer juga diatur asas itikad baik. Asas itikad baik menurut Agus Yudha Hernoko ialah keseluruhan tahapan perjanjian, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra perjanjian, isi perjanjian, serta pelaksanaan perjanjian.⁵ Penggunaan asas itikad baik dalam perjanjian sama pentingnya dengan penggunaan asas kebebasan berkontrak sehingga dinilai kurang tepat jika perjanjian yang dibuat melalui sebuah proses yang dimulai dari prakontra, pelaksanaan kontrak serta penutupan kontrak hanya mengandalkan asas kebebasan berkontrak saja. Apabila asas kebebasan berkontrak dapat dijalankan, maka asas itikad baik juga harusnya juga dapat dijalankan disetiap tahapan pembuatan perjanjian karena dengan adanya asas itikad baik dalam setiap tahapan pembuatan perjanjian dapat menekan keberlakuan asas kebebasan berkontrak agar tetap seimbang.

Salah satu contoh pembangunan apartemen melalui pemasaran inden ialah apartemen meikarta di Cikarang yang dilakukan PT Mahkota Sentosa Utama selaku developer. Apartemen Meikarta mulai dipasarkan ke masyarakat pada tahun 2017 dan pemasaran tersebut berhasil menarik banyak perhatian masyarakat mulai dari sisi harga yang sangat terjangkau bagi masyarakat, fasilitas yang lengkap hingga reputasi PT Lippo Karawaci yang terkenal baik dimata masyarakat. Akan tetapi, dalam perjalannya pembangunan apartemen meikarta ini dilanda berita ketidakjelasan izin pembangunan apartemen yang belum sepenuhnya mereka miliki yang dalam pemasarannya mereka mengaku akan membangun apartemen meikarta beserta fasilitasnya dalam lahan seluas 500 Ha dan ternyata mereka hanya memiliki izin pembangunan apartemen dalam lahan dengan seluas 86,4 Ha.

Dikarnakan permasalahan perizinan yang berakhir menghambat pembangunan

⁵ Agus Yudha Hernoko. 2023. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Cetakan Keenam. Jakarta: Kencana. hlm 127-128



apartemen meikarta membuat pihak developer tidak bisa tepat waktu menyelesaikan pembangunan apartemen meikarta sehingga merugikan banyak masyarakat yang sudah membeli apartemen meikarta dengan mengikatkan diri lewat PPJB. Tindakan yang dilakukan oleh developer terhadap pihak pembeli dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Banyaknya pelanggaran yang dilakukan oleh developer kepada pihak pembeli jika dilihat dari sisi asas keseimbangan yang memiliki tujuan untuk memberi perlindungan pada hak dan kewajiban para pihak terpenuhi atau tidaknya bisa dilihat dari kriteria asas keseimbangan yaitu:

- a. Seimbang perbuatan para pihak, hal ini masih belum bisa terwujud karena pada saat terjadinya proses kesepakatan antara para pihak terdapat cacat kehendak yaitu adanya penyalahgunaan keadaan dan penipuan terhadap pihak pembeli yang dilakukan oleh pihak developer yang mana pada saat terjadinya pernyataan kehendak pihak pembeli hanya mengetahui informasi seputar pembangunan apartemen meikarta pada saat pemasaran yang dilakukan oleh pihak developer yang menawarkan kepada pihak pembeli apartemen beserta fasilitasnya yang akan dibangun di lahan seluas 500 Ha sudah memiliki izin pembangunan apartemen dari pemerintah namun, nyatanya sekitar 3 bulan dari pemasaran ini dilakukan pihak pemerintah jawa barat memberitahukan bahwa pihak developer masih belum memperoleh IPPT seluruh lahan seluas 500 Ha dan hanya memperoleh IPPT lahan seluas 36,4 Ha, tidak diperolehnya IPPT seluruh lahan seluas 500 Ha mengakibatkan pihak developer juga tidak bisa memperoleh AMDAL dan IMB. Hal tersebut jelas diketahui bahwa pihak developer melakukan suatu usaha secara sengaja melalui tipu misilah untuk menimbulkan kesesatan pihak pembeli untuk memberikan persetujuannya dalam PPJB apartemen. Pihak developer juga melakukan penyalahgunaan keadaan menyatakan bahwa Pihak pembeli haruslah menyetujui adanya perbedaan ukuran unit apartemen yang ditawarkan dengan yang nanti mereka terima.
- b. Seimbang isi kontrak, hal ini masih belum bisa terwujud karena dalam PPJB apartemen meikarta masih terdapat klausula baku yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) UU No 8/1999 dan Klausula baku tersebut sangat jelas tercantum dalam Pasal 2 Angka 2.2 Tentang Unit Yang Dipesan menyatakan pengalihan tanggung jawab yang harusnya dipikul oleh pihak developer malah dipikul oleh pihak pembeli dengan memaksa serta menyetujui adanya perbedaan ukuran unit apartemen yang ditawarkan dengan yang diterima.
- c. Seimbang pelaksanaan dari perjanjian, hal ini juga masih belum bisa terwujud karena dalam pelaksanaannya pihak pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar lunas uang jual beli apartemen tetapi pihak developer tidak dapat menyerahkan unit apartemen tepat waktu karena masih memproses perizinan pembangunan apartemen sehingga pembangunan apartemen menjadi terlambat yang awalnya diperkirakan apartemen selesai ditahun 2019 menjadi tahun 2022 dan akan terus berlanjut hingga tahun 2027 sampai semua pihak pembeli apartemen meikarta mendapatkan unit apartemen meraka.

Belum terwujudnya ketiga kriteria asas keseimbangan tersebut menandakan dalam PPJB apartemen dengan pemasaran melalui pre project selling antara pihak



developer dan pihak pembeli masih belum menerapkan asas keseimbangan para pihak dikarnakan kedudukan posisi tawar para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban dalam PPJB masih belum seimbang dimana kedudukan pihak developer lebih kuat dibandingakan pihak pembeli yang lebih lemah dari segi ekuatan ekonomi, sosial, teknis serta psikologis.

Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dengan Adanya Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Melalui Inden

Menurut Moch Isnaeni, perlindungan hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian dibagi menjadi dua jenis: pertama, perlindungan hukum eksternal, yang diciptakan oleh pemerintah melalui peraturan perundang-undangan, dan kedua, perlindungan hukum internal, yang diciptakan oleh para pihak melalui klausul perjanjian agar dapat melindungi diri mereka dari resiko rugi. Kedua perlindungan tersebut haruslah singkron satu sama lainnya agar dapat terwujud kesejahteraan sebagai tujuan dari kebijakan pemerintah serta memperoleh keuntungan yang diinginkan oleh para pihak.⁶

Jika dikaitkan dengan kasus apartemen Meikarta, maka dapat dijabarkan lebih lanjut mengenai perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembuatan serta pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang dibagi menjadi dua jenis yaitu:

1. Perlindungan Hukum Eksternal

Perlindungan hukum eksternal pertama yang dapat melindungi para pihak adalah keabsahan perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer dan Pasal 1365 KUHPer, yang mengatur tentang syarat-syarat untuk menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum. Kesepakatan merupakan syarat pertama untuk sahnya kontrak, yang menyatakan bahwa para pihak yang membuat kontrak telah menyetujui kehendak masing-masing yang didukung oleh para pihak. Apabila terdapat kesepakatan yang mengandung unsur paksaan, kekhilafan dan/atau penipuan, maka kesepakatan tersebut dapat digolongkan sebagai tidak adanya kehendak, yang menyebabkan adanya cacat pada kesepakatan tersebut.

Kecacatan perjanjian ini banyak terjadi karena transaksi antara pihak developer dan pihak pembeli tidaklah seimbang. Dilanggarinya syarat kesepakatan dalam Pasal 1320 KHUPer oleh pihak developer berakibat hukum perjanjian dapat dibatalkan dan dapat dimintakan ganti kerugian oleh pihak pembeli selaku konsumen yang merasa dirugikan sesuai dengan aturan pada Pasal 1365 KHUPer.

Selain sanksi tersebut pihak developer juga dapat dikenakan sanksi apabila melanggar ketentuan Pasal 18 UU No. 8/1999 dikarnakan ada mencantumkan klausula baku yang dilarang untuk dicantumkan dalam perjanjian baku, sanksi tersebut diatur dalam Pasal 62 ayat (1) UU No. 8/1999 yaitu dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Adapun Pasal 42 UU No. 20/2011 jo Pasal 51 UU No. 6/2023 yang mengatur mengenai persyaratan sebelum melakukan pemasaran melalui pre

⁶ Robensjah Sjachran. *Op.Cit.* hlm 204



project selling dan Pasal 43 UU No. 20/2011 jo Pasal 51 UU No. 6/2023 yang mengatur mengenai persyaratan pembuatan PPJB karena peryaratan tersebut berkesinambungan satu sama lainnya. Larangan ini juga ditegaskan kembali dalam Pasal 98 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 jo Pasal 51 UU No. 6 Tahun 2023 yang melarang pembuatan PPJB apabila belum terpenuhinya syarat dalam Pasal 43 UU No. 20/2011 jo Pasal 51 UU No. 6/2023.

2. Perlindungan Hukum Internal

Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Apartemen Meikarta yang dianggap PPJB oleh para pihak dibuat dalam bentuk perjanjian baku oleh pihak developer yang isi perjanjiannya banyak mengatur mengenai perlindungan terhadap pihak developer daripada perlindungan pihak pembeli. Namun, hal ini tidak berarti pihak pembeli tidak diberi hak-haknya oleh pihak developer. Hal ini dapat dilihat dalam klausul-klausul yang ada dalam Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Apartemen Meikarta antara lain Pasal 14 yang mengatur mengenai Hak Pemesan, Pasal 16 yang mengatur mengenai pernyataan dan jaminan penerima pesanan dan Pasal 18 yang mengatur mengenai asuransi.

Saat menjalankan perjanjian ini tidak akan lepas dari bayang-bayang wanprestasi apabila salah satu pihak tidak melakukan sama sekali prestasi, melakukan prestasi tapi keliru, terlambat melakukan prestasi hingga melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Pada Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Apartemen Meikarta Pasal 5 tentang sanksi, Pasal 6 ayat 6.5 tentang wanprestasi dan Pasal 10 berakhirnya perjanjian.

Selain perlindungan hukum eksternal dan internal dalam perjanjian pengikatan jual beli, para pihak juga dapat melakukan upaya pemulihan keseimbangan dalam PPJB apartemen apabila hak yang seharusnya didapat oleh salah satu pihak tidak diterimanya dari pihak lain maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan pemulihan ketidakseimbangan pada keadaan semula dapat melakukan tiga cara yaitu:

1. Negosiasi ulang merupakan salah satu upaya pemulihan keseimbangan yang berfungsi untuk mendorong para pihak memberikan masukan terhadap muatan isi yang baru dalam perjanjian sebelumnya mereka buat dengan memperhatikan kepatutan serta kelayakan demi memulihkan kepentingan pihak yang dirugikan. Negosiasi kembali dapat dilakukan melalui mediasi, perdamaian, atau campur tangan hakim lewat putusan pengadilan;
2. Penyesuaian merupakan upaya pemulihan kedua yang dapat dilakukan oleh para pihak jika terdapat ketidakseimbangan dalam perjanjian. Penyesuaian dapat dilakukan jika keseimbangan dalam perjanjian oleh suatu sebab dan pemenuhan perjanjian masih dapat dilakukan untuk dapat memulihkan keseimbangan dalam perjanjian;
3. Pembatalan dibagi menjadi dua jenis yaitu dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak melanggar ketentuan-ketentuan syarat subyektif sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang terikat dan cakap untuk membuat suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sedangkan apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak



mengelanggar ketentuan syarat obyektif sahnya perjanjian, yaitu adanya suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, maka perjanjian batal demi hukum yang artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Pembatalan ini dapat dimintakan oleh salah satu pihak ke pengadilan agar hakim memutuskan apakah pembatalan tersebut dapat dilakukan atau tidak.

Ketiga jenis upaya pemulihan keseimbangan diatas jika dikaitkan dengan kasus Apartemen Meikarta, maka upaya pemulihan keseimbangan yang dapat dipakai pertama kali ialah negosiasi ulang antara para pihak guna untuk menelaah ulang isi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan memperhatikan kepatutan serta kelayakan isi perjanjian. Namun, jika negosiasi ulang ini tidak mencapai kesepakatan yang mufakat, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat. Hal ini sesuai dengan klausul Pasal 24.1 dalam penegasan dan persetujuan pemesanan unit apartemen meikarta.

Berdasarkan pembahasan diatas dapat diketahui bahwa keberadaan asas keseimbangan dalam PPJB sangatlah penting karena dapat melindungi hak dan kewajiban para pihak terutama pihak pembeli selaku konsumen sebagai pemakai akhir dari produk barang atau jasa yang memiliki kedudukan lebih lemah dari pihak developer sehingga memerlukan intervensi pemerintah dalam bentuk peraturan undang-undang salah satunya Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai salah satu aspek hukum agar pihak pembeli dapat benar-benar dilindungi dengan adil.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui inden telah menerapkan asas keseimbangan bagi para pihak apabila terpenuhinya tiga kriteria asas keseimbangan yaitu pertama, seimbangnya perbuatan para pihak dalam hal pernyataan kehendak dan kewenangan bertindak. Kedua, seimbangnya isi perjanjian yang berarti tidak melanggar ketentuan ketertiban umum kesusilaan dan undang-undang. Terakhir, seimbangnya pelaksanaan perjanjian dengan memenuhi itikad baik, kepatutan dan kelayakan dari perjanjian. Tidak terpenuhinya ketiga kriteria tersebut menandakan tidak berjalannya fungsi asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui inden sehingga perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum

Adanya asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli melalui inden dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terutama pihak pembeli selaku konsumen sebagai pemakai akhir dari produk barang atau jasa yang memiliki kedudukan lebih lemah dibandingkan pihak developer sehingga memerlukan intervensi pemerintah dalam bentuk peraturan perundang-undangan sebagai bentuk perlindungan hukum secara eksternal dan klausula dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagai perlindungan internal dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli melalui inden.

Saran

Diharapkan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli apartemen dilakukan dihadapan notaris untuk menjamin kepastian hukum dan tercapainya ketertiban hukum untuk melindungi kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan



jual beli apartemen, dengan peran notaris yang mengawasi terjadinya proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli apartemen sehingga dapat meminimalisir terjadinya perselisihan antara para pihak dikemudian hari.

Diharapkan juga pemerintah dapat berperan aktif dalam pengawasan dan pengendalian yang komprehensif dalam memberikan izin kepada pihak developer. Tanpa adanya pengawasan dan pengendalian dari pemerintah, maka apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh developer akan menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli apartemen dan berakibat tidak terpenuhinya asas keseimbangan bagi para pihak. Oleh karena itu, peran pemerintah sangatlah penting untuk dapat menyeimbangkan posisi tawar para pihak dengan mengeluarkan aturan-aturan pendukung demi memberi perlindungan hukum yang optimal kepada pihak pembeli.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas karunia dan rahmat-Nya Iah dalam penyelesaian artikel ini. Artikel ini dipersembahkan untuk semua pihak yang telah mendukung penulis, terutama keluarga penulis dan Bapak Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing yang telah banyak membantu memberikan arahan, petunjuk, saran, dukungan, serta bimbingan serta inspirasi kepada penulis dalam menyelesaikan artikel ini. Tak lupa kepada sahabat-sahabat penulis dan seluruh teman-teman Angkatan 2022 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang tidak dapat disebutkan satu-satu yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Anabelle, Mika dan Tanawijaya, Hanafi. (2019). Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 616/PDT.G/2017/PN.JKT.PST Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/PDT.G/2019/PT.DKI). *Jurnal Hukum Adigama*. Vol 22(1).
- Apriandini, Dian dan Sudiro, Amad. 2023. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertifikat Dari Developer Yang Dipailitkan. *Binamulia Hukum*. Vol. 12 (1).
- Budiono, Herlien. (2006). *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Gozali, Djoni Sumardi dan Hafidah, Noor. (2022). *Dasar-Dasar Hukum Kebendaan: Hak Kebendaan Memberi Kenikmatan Dan Jaminan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.
- Hatarie, Micheal Imgran. (2022). Penyalahgunaan Keadaan Di Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Developer. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*. Vol 22 (1).
- Hernoko, Agus Yudha. (2014). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2016). *Penelitian Hukum*. Edisi revisi Cetakan kedua. Jakarta: Kencana.
- Mustamilinda, Rizcha Indah. (2023). Ketidakadilan Hukum Bagi Masyarakat Miskin Dihubungkan Dengan Teori Keadilan Menurut Aristoteles Dan Thomas Aquinas. *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*. Vol 2 (1).
- Noormansyah, Naufal Afrian dan Taupiqqurrahman. (2023). Penerepan Asas



- Keseimbangan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Sebagai Perlindungan Hukum Pembeli Atas Wanprestasi Developer. *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 8 (1).
- Sjachran, Robensjah. (2021). Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Inden. Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana.
- Triyanto & Adjie, Habib. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jua Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling. *Res Judicata*. Vol. 1 (1).
- Zakiyah. (2015). *Hukum Perjanjian Teori Dan Perkembangannya*. Cetakan keempat. Yogyakarta: Lentera Kreasindo.