

## PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN SIPOA

Oleh:

**Fransisca Theresia**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Email: fransisca.theresia3@gmail.com

### Abstrak

Investasi menjadi salah satu fokus pemerintah dalam meningkatkan perputaran uang, yang tentu saja berimbang positif bagi perekonomian nasional. Investasi tersebut bisa berasal dari dalam negeri, maupun investasi dari negara lain. Bidang yang dituju juga beraneka macam, baik investasi pada berbagai instrument keuangan maupun di bidang properti. Masing-masing investasi tentu memiliki resiko. Semakin besar nilai investasi, potensi resiko juga semakin besar. Persoalan yang mengemuka adalah bagaimana meminimalisir resiko dan memberikan perlindungan hukum bagi para investor tersebut apabila kerugian benar-benar terjadi. Terlebih apabila kerugian yang terjadi disebabkan kesalahan dalam pengelolaan oleh pihak yang menerima dana investasi. Salah satu kasus sengketa investasi yang terjadi adalah pembangunan Apartemen oleh PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama. Penelitian dilaksanakan dengan metode yuridis normatif, melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Penelitian ini menghasilkan berbagai kesimpulan yang antara lain bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang terlebih dahulu harus diutamakan untuk mengurangi kerugian yang besar bagi para pihak, serta masyarakat harus memiliki kesadaran hukum yang tinggi berkaitan dengan isi PPJB yang memiliki konsekuensi di kemudian hari.

**Kata Kunci:**Investasi, Perjanjian pengikatan jual beli, Sipoa.

### 1. PENDAHULUAN

Istilah investasi atau penanaman modal merupakan istilah-istilah yang dikenal, baik dalam kegiatan bisnis sehari-hari maupun dalam bahasa perundang-undangan. Istilah investasi merupakan istilah yang lebih populer dalam dunia usaha, sedangkan istilah penanaman modal lebih banyak digunakan dalam bahasa perundang-undangan. Investasi berasal dari kata invest yang berarti menanam, menginvestasikan atau menanam uang (Halim, 2003:166)

Pasal 1 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Selanjutnya disebut UU Penanaman Modal), menyebutkan bahwa Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan Penanaman modal, baik oleh penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia.

Menurut Salim HS yang dimaksud dengan investasi itu adalah penanaman modal yang dilakukan oleh investor, baik investor asing maupun domestic dalam berbagai bidang usaha yang terbuka untuk investasi, dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan.

Dari beberapa pengertian diatas, dapat ditarik unsur-unsur terpenting dari kegiatan investasi atau penanaman modal, yaitu:

1. Adanya motif untuk meningkatkan atau setidak-tidaknya untuk mempertahankan modal.
2. Bahwa modal tersebut tidak hanya mencakup hal-hal yang bersifat kasat mata dan dapat diraba, tetapi juga mencakup sesuatu yang bersifat tidak kasat matadan tidak dapat diraba.
3. Investasi dibagi menjadi dua macam yaitu investasi asing dan investasi domestik.

Investasi asing yang bersumber dari pembiayaan luar negeri, sedangkan investasi domestik adalah investasi yang bersumber dari pembiayaan dalam negeri.

Setiap usaha penanaman modal harus diarahkan kepada kesejahteraan masyarakat. Artinya, dengan adanya investasi yang ditanamkan para investor dapat meningkatkan kualitas masyarakat Indonesia.

UU Penanaman Modal sebagai landasan hukum dalam penanaman modal dibuat dengan tujuan untuk melindungi investor supaya merasa nyaman, tentram, dan damai sehingga dapat melahirkan kepercayaan dan minat untuk berinvestasi. Disebutkan dalam bagian konsideran bahwa dalam menghadapi perubahan perekonomian global dan keikutsertaan Indonesia dalam berbagai kerjasama internasional perlu diciptakan iklim penanaman modal yang kondusif, promotif, memberikan kepastian hukum, keadilan, dan efisien dengan tetap memperhatikan kepentingan ekonomi nasional.

Salah satu kegiatan penanaman modal di Indonesia yaitu penanaman modal pada pembangunan rumah susun atau dikenal dengan istilah apartemen. Penanaman modal dalam salah satu kebutuhan manusia ini (sandang, pangan, papan) merupakan bidang yang sedang berkembang pada saat ini.

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan permasalahan manusia di seluruh dunia, tidak saja di negara-negara yang sedang berkembang tetapi juga di negara yang sudah maju. Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta

menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Hutagalung, 2002:175)

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Namun demikian, masih banyak rakyat Indonesia yang belum dapat menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Menurut Arie S. Hutagalung (2002:175), yang menjadi dilema utama dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman ini adalah kebutuhan akan penyediaan tanah sebagai pusat kegiatan operasionalnya. Realitas penyediaan tanah dari hari ke hari semakin terbatas baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitasnya sedangkan kegiatan pembangunan melesat begitu cepat terutama di daerah-daerah perkotaan.

Dalam perkembangan perumahan di Indonesia, khususnya kota-kota besar seperti Surabaya dan sekitarnya cenderung pada pembangunan vertikal. Hal tersebut dalam dimaklumi mengingat pertambahan jumlah penduduk terus bertambah tetapi tanah atau lahan untuk kebutuhan perumahan tidak pernah bertambah. Apabila pembangunan kota dibiarkan berkembang secara horizontal, maka akan menghabiskan tanah-tanah pertanian yang subur di sekitar kota tersebut (Kuswahyono, 2004:3)

Pembangunan rumah susun di Surabaya dan sekitarnya sejak tahun 2005 berkembang secara pesat. Hal ini tentu berdampak positif karena dengan banyaknya rumah susun yang dibangun maka semakin banyak masyarakat yang dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya. Saat ini masyarakat dimanjakan dengan pasar rumah susun yang variatif, mulai dari yang mewah, menengah hingga yang sederhana.

Secara hukum dimungkinkan bagi seseorang untuk memiliki satuan suatu rumah susun secara pribadi. Kepemilikan atas satuan rumah susun ini dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual beli, tukar-menukar, ataupun hibah. Untuk memiliki satuan rumah susun tersebut tidak sedikit orang yang memesan atau melakukan indent untuk memperoleh satuan rumah susun dengan membayar sejumlah uang pengikat, sedangkan bangunan berupa rumah susun atau apartemen belum ada secara fisik. Tentu saja cara ini memungkinkan terjadinya risiko yang tinggi yang mungkin dialami oleh pembeli dalam hal developer wanprestasi.

Untuk mengurangi terjadinya risiko tersebut, maka dikeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994

tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, selain untuk mengurangi risiko, dikeluarkannya Keputusan ini juga bertujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun yang memerlukan pedoman mengenai pengikatan jual beli

Dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli.

PPJB dari sisi transaksi properti merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran yang disebut dengan istilah "Pre-Project Selling", yaitu cara penjualan properti yang dilakukan oleh developer sebelum bangunan fisik apartemen atau rumah susun selesai dibangun. Langkah ini ditempuh lebih didasarkan pada pertimbangan ekonomi, yaitu bagi developer guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar. Sedangkan bagi calon pembeli agar harga jual lebih rendah atau setidaknya tidaknya dapat meringankan sebab calon pembeli telah terlebih dahulu membayar sebagai dimuka.

Seperti yang dilakukan PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama dalam penjualan rumah susun/apartemen Royal Afatar World yang terletak di Jalan Wisata Menanggal, Waru, Kabupaten Sidoarjo. Penjualan tersebut telah dilakukan dengan sistem Pre-Project Selling berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akan tetapi penjualan tersebut mengalami kendala besar, penyebabnya, janji pihak developer yang akan menyelesaikan bangunan apartemennya pada 2017 ternyata tidak ditepati. Padahal, tahun itu juga dijadwalkan dilakukan serah terima unit apartemen. Bahkan hingga saat ini tahap pembangunan apartemen ini juga belum dilaksanakan. Beberapa pembeli mengaku telah melakukan pembayaran yang diantaranya telah lunas. (Jatim Tribun News, 2018)

Klemens Sukarno Candra, direktur utama Royal Afatar World berdalih bahwa hal ini dikarenakan kondisi perekonomian yang sedang memburuk sehingga developer mengalami guncangan (Jatim Tribun News, 2018). Akan tetapi, pihak Royal Afatar World tidak memberikan kepastian jalan keluar terhadap permasalahan ini sehingga para pembeli melaporkan kasus ini baik dari sisi pidana maupun perdata. Gugatan perdata yang dikuasakan kepada Minola Sebayang ditujukan kepada PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama, Bupati Sidoarjo Saifullah, dan 14 perusahaan pengembang yang bergabung dalam PT Sipoa Internasional Jaya Bersama. (Investigasi Today, 2018). Permasalahan yang selanjutnya menjadi pokok pembahasan adalah bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam konsep perjanjian serta perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan PPJB yang tidak menerima

penyerahan rumah susun oleh PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah - kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Statute approach yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan konseptual berangkat dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Sedangkan pendekatan secara case approach yaitu suatu pendekatan dengan menggunakan kasus sebagai pembahasan. Pendekatan Perundang - undangan (statute approach) yang dilakukan dengan menelaah semua undang - undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Melalui pendekatan konseptual, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang akan dibahas.

Pendekatan peraturan perundang-undangan di sini adalah pendekatan yang menekankan pada pencarian norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan konseptual yang dimaksud adalah pendekatan dengan melihat konsep-konsep yang ada dan berlaku.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ditinjau Berdasarkan Konsep Perjanjian

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Bila membeli rumah atau rumah susun, seorang konsumen pasti akan menjumpai dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting yaitu:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disingkat PPJB (nama lainnya seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian; Perjanjian Akan Jual Beli dan sebagainya) antara pengembang dan konsumen;
2. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah

pemilikan tanah dan rumah/satuan rumah susun dari pengembang kepada setiap konsumen;

3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen/Satuan Rumah Susun (nama lain seperti: Persetujuan Pemberian Kredit dari Bank Pemberi KPR/KPA).

Dokumen yang pertama merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antar pengembang dan konsumen, di mana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah/satuan rumah susun dan tanah kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk: angsuran uang muka (down payment) dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah/apartemen (Shofie, 2010:76-77)

Menurut Herlien Budiono, PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian perdata yang bentuknya bebas. Sedangkan Arie S Hutagalung dalam bukunya yang berjudul *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi* menyatakan bahwa perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli merupakan kesepakatan dari pihak developer dan konsumen untuk melaksanakan jual beli SRS dengan harga yang disetujui bersama menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; yang mengharuskan konsumen membayar sejumlah uang kepada developer sebagai uang muka (2002:195).

PPJB bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Dalam hukum adat terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Menurut Maria S.W. Sumardjono (1994), Perjanjian Pengikatan Jual Beli, walaupun obyeknya berupa SRS yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam perencanaan, dapat dibenarkan oleh karena pengikatan jual beli bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Sumardjono yang mengutip pendapat Ter Haar (1994) mengemukakan bahwa lembaga ini telah dikenal dalam hukum adat dengan nama perjanjian dengan uang pengikat yang sifatnya konsensual. PPJB merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.

Hal yang perlu diperhatikan adalah masalah pengikatan jual beli tersebut termasuk lingkup hukum perjanjian sedangkan jual belinya masuk lingkup hukum tanah nasional yang tertuang pada Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang dikenal

dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya khususnya dalam rangka jual beli HMSRS adalah diatur dalam pasal 10 ayat (2) UURS jo. pasal 19 PP 10/1961.

PPJB merupakan perjanjian dengan klausul-klausul yang telah ditentukan oleh pengembang. Oleh karena PPJB dibuat oleh pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi didalam memasukkan kepentingan-kepentingan di dalam PPJB. Sebaliknya sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB itu. Kontrak standar dibuat dan dipersiapkan oleh pihak yang secara ekonomi kedudukannya lebih baik/kuat dari pihak lainnya (Shofie, 1994). Kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali kontrak tersebut sudah tercetak (boilerplate) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah (Fuady, 2003:76)

Demikian pula dalam hubungan antara pengembang dengan konsumen. PPJB telah disiapkan secara baku dan sepihak oleh pengembang atau kuasa hukum (legal officer) pengembang. Sedangkan konsumen tinggal menandatangani ("take it.."), jika setuju. Jika tidak, konsumen tinggal "leave it". Tidak jarang konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (booking fee), baru kemudian disodori PPJBnya. Padahal pada hakikatnya uang tanda jadi (booking fee) tak lain adalah sebagai pembayaran angsuran uang muka (Gautama, 1991:62).

Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) (Panggabean, 1992:5). Artinya, secara leluasa iadapat memasukkan semua kepentingannya dalam PPJB. Sejumlah ketidakadilan dijumpai dalam klausula-klausula PPJB. Pihak yang disodorkan kontrak baku tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi "take it or leave it". Dengan demikian, oleh hukum diragukan apakah benar-benar ada elemen "kata sepakat" yang merupakan syarat sahnya kontrak dalam kontrak baku tersebut. Untuk dapat membatalkannya, yang perlu ditonjolkan adalah elemen apakah dengan kontak baku tersebut telah terjadi penggerogotan terhadap keberadaan posisi tawar-menawar (bargaining position), sehingga

eksistensi unsur "kata sepakat" diantara para pihak sebenarnya tidak terpenuhi. Karena itu syarat-syarat sahnya dari suatu kontrak mesti ditinjau sehubungan dengan adanya kontrak baku ini, antara lain adalah:

1. Syarat kausa yang halal terutama misalnya jika ada unsur penyalahgunaan keadaan (*misrepresentation*).
2. Syarat kausa yang halal terutama jika adanya unsur pengaruh tidak pantas (*undue influence*);
3. Syarat kesepakatan kehendak, terutama jika ada keterpaksaan atau ketidakjelasan bagi salah satu pihak.
4. Syarat cakap, mengenai kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum

Kontrak baku ini memiliki kelebihan dan kekurangannya. Seperti telah disebutkan bahwa diantara kelebihan dari kontrak baku adalah bahwa kontrak baku tersebut lebih efisien, dapat membuat praktek bisnis menjadi lebih simpel, serta dapat ditandatangani seketika oleh para pihak. Hal ini sangat menguntungkan terutama bagi kontrak-kontrak masal, yakni kontrak yang dibuat dalam volume yang besar (*mass production of contract*). Sedangkan kelemahan-kelemahan dari suatu kontrak baku adalah bahwa kurangnya kesempatan bagi pihak lawan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula dalam kontrak yang bersangkutan, sehingga kontrak baku tersebut berpotensi untuk terjadinya klausula yang berat sebelah.

Faktor-faktor penyebab sehingga seringkali kontrak baku menjadi sangat berat sebelah adalah sebagai berikut:

- 1) Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak untuk melakukan tawar-menawar, sehingga pihak yang kepadanya disodorkan kontrak tidak banyak kesempatan untuk mengetahui isi kontrak tersebut, apalagi ada kontrak yang ditulis dengan huruf-huruf yang sangat kecil;
- 2) Karena penyusunan kontrak yang sepihak, maka pihak penyedia dokumen biasanya memiliki cukup banyak waktu untuk memikirkan mengenai klausula-klausula dalam dokumen tersebut, bahkan mungkin saja sudah berkonsultasi dengan para ahli atau dokumen tersebut justru dibuat oleh para ahli. Sedangkan pihak yang kepadanya disodorkan dokumen tidak banyak kesempatan dan seringkali tidak familiar dengan klausula-klausula tersebut;

Sebenarnya, kontrak baku itu sendiri tidak begitu menjadi persoalan secara hukum, mengingat kontrak baku sudah merupakan kebutuhan dalam praktek dan sudah merupakan kebiasaan sehari-hari. Bukankah kebiasaan juga merupakan suatu sumber hukum. Hal yang menjadi persoalan adalah manakala kontrak baku tersebut mengandung unsur-unsur yang tidak adil (berat sebelah) bagi para pihak. Dengan adanya praktek kontak baku ini, ada beberapa prinsip hukum kontrak yang

sangat potensial untuk dilanggar, yaitu prinsip-prinsip hukum sebagai berikut (Fuady, 2003:79-84):

1. Doktrin Kontrak Baku *An Sich*. Dengan doktrin kontrak baku *sich*, maka suatu kontrak baku yang mengandung klausula yang berat sebelah tidak pantas untuk diperkenankan oleh hukum. Karena itu, terutama lewat perangkat perundang-undangan, hukum harus melarang pembuatan kontrak baku yang berat sebelah tersebut. Menurut doktrin kontrak baku *an sich*, suatu kontrak yang dibuat oleh salah satu pihak dimana pihak lainnya tidak mempunyai atau terbatas kesempatan untuk benegosiasi terhadap klausul-klausulnya, jika kontrak tersebut berat sebelah, maka kontrak tersebut atau sebagian kontrak tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.
2. Doktrin Kesepakatan Kehendak dari Para Pihak. Karena tidak adanya atau terbatasnya kesempatan bagi salah satu pihak untuk menegosiasikan klausula-klausula dalam kontrak baku tersebut, maka meskipun pihak tersebut akhirnya menandatangani kontraknya, masih disangsikan apakah isi kontrak tersebut memang benar seperti yang diinginkannya, sehingga disangsikan pula apakah benar ada kata sepakat daripadanya sebagaimana diketahui, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya kontrak
3. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan dengan Kesusilaan. Jika terdapat klausula yang sangat berat sebelah dalam suatu kontrak baku, apalagi jika pihak yang kepadanya disodorkan formulir kontrak tersebut berada dalam keadaan yang tidak berdaya, seperti kecilnya kesempatan memilih untuk membuat kontrak dengan pihak lainnya, maka klausula tersebut dapat dianggap bertentangan dengan prinsip-prinsip kesusilaan, prinsip mana merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu kontrak.
4. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan dengan Ketertiban Umum Sama halnya dengan pertentangan dengan unsur kesusilaan, maka jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksemisi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan unsur ketertiban umum, sehingga kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.
5. Doktrin Ketidakadilan (*Unconscioability*). Doktrin ketidakadilan (*unconscioability*) mengajarkan bahwa suatu kontrak atau klausula dari suatu kontrak haruslah dinyatakan batal jika klausula tersebut sangat tidak adil bagi salah satu pihak, sehingga apabila dibiarkan, akan sangat menyentuh rasa keadilan atau suara hati dari masyarakat. Kontrak yang berat sebelah (baik dalam bentuk baku ataupun tidak) akan sangat merugikan salah satu pihak, dan oleh karenanya akan sangat menyentuh rasa keadilan masyarakat. Dengan demikian, menurut doktrin ketidakadilan, kontrak/klausula tersebut harus dinyatakan batal.
6. Doktrin Pengaruh Tidak Pantas (*Undue Influence*). Yang dimaksud dengan doktrin pengaruh tidak pantas adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa suatu kontrak batal atau dapat dibatalkan dengan alasan tidak tercapainya kesesuaian kehendak yang disebabkan adanya usaha oleh salah satu pihak, karena kedudukan khususnya (seperti kedudukannya yang lebih dominan, ada hubungan yang rahasia atau hubungan *fiduciary*) dengan pihak lainnya dalam kontrak tersebut, dimana pihak yang mempunyai kedudukan khusus tersebut telah menggunakan cara-cara persuasif untuk mengambil keuntungan yang tidak *fair* dari pihak lainnya tersebut. Kontrak baku dapat saja berisikan hal-hal yang merupakan pengaruh tidak pantas.
7. Doktrin Kontrak Sesuai dengan Itikad Baik. Ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan itikad baik. Jika suatu kontrak baku berat sebelah, baik dengan klausula eksemisi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik, sehingga kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum
8. Doktrin Kausa yang Halal. Disamping harus beritikad baik, ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan kausa yang halal. Jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, terutama yang dibuat dengan klausula eksemisi, atau demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik sehingga dianggap dibuat tidak dengan kausa yang halal. Dengan demikian kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.
9. Prinsip Kontrak sesuai dengan Asas Keadilan. Keterikatan seseorang kepada suatu kontrak, tidak hanya kepada kata-kata dalam kontrak tersebut, tetapi para pihak yang terikat juga kepada prinsip yang patut terhadap kontrak yang bersangkutan. KUHPerdara Indonesia menegaskan prinsip ini dalam Pasal 1339. Karena itu, suatu kontrak baku yang sangat berat sebelah potensial juga dianggap bertentangan dengan asas keadilan tersebut.
10. Doktrin Perlindungan Konsumen (*Consumer Protection*). Suatu kontrak baku yang berat sebelah, khususnya yang menyangkut dengan orang banyak, seperti kontrak asuransi, pemberian jasa perbankan, pemberian jasa tertentu lainnya, dapat juga

didekati dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen, yang di Indonesia diatur oleh Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. sehingga dalam hal ini diharapkan bahwa pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku yang berat sebelah, yang juga merupakan pihak konsumen, akan terlindungi kepentingannya oleh kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen.

11. Doktrin Larangan terhadap Ketidakadilan Substantif (*Substantive Unfairness*). Sering pula bahwa kontrak baku yang isinya sangat berat sebelah merupakan suatu kontrak yang tidak adil secara substantif (*substantive unfairness*). Karena itu, kontrak seperti ini menjadi sangat tidak layak.
12. Doktrin Larangan terhadap Penipuan Konstruktif (*Constructive Fraud*). Adakalanya cara-cara yang dipakai dalam penandatanganan suatu kontrak sedemikian rupa sehingga hal tersebut setara dengan suatu penipuan, meskipun bukan penipuan dalam arti yang sebenar-benarnya. Karena itu, tindakan seperti ini disebut dengan "penipuan konstruktif" (*constructive fraud*). Ini merupakan ketidakwajaran dalam penandatanganan suatu kontrak dalam tingkat yang paling jelek, yakni kontrak ditandatangani dengan kecenderungan salah satu pihak menipu pihak lainnya, meskipun belum sampai berarti sudah melakukan penipuan, tetapi sudah "setara" dengan penipuan, atau melanggar atau menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh pihak lainnya, yang dapat melanggar ketertiban umum. Misalnya, praktek pembuatan dan penandatanganan kontrak secara tidak bermoral, melampaui batas, licik, mengambil manfaat dari posisi pihak lain yang tidak menguntungkan. Tidak membuka fakta material, atau dengan cara-cara tidak layak lainnya yang tidak disadari oleh pihak lainnya.

Beberapa contoh klausul yang tidak selaras dengan doktrin diatas adalah sebagai berikut. Pertama, akibat keterlambatan pembayaran yang dialami konsumen. Klausula- klausula dalam PPJB menentukan bahwa konsumen harus membayar penalti (denda) yang tinggi, bahkan menghadapi pembatalan perjanjian. Ada pula PPJB yang menegaskan bahwa di samping harus membayar penalti, juga diikuti dengan pembatalan perjanjian dengan tanpa pengembalian sebagian atau seluruh uang muka yang sudah dibayarkan. Dalam hubungan ini, bila pengembang yang terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, akibat yang dialaminya hanya sebatas penalti, atau bahkan akibat yang dialami pengembang tidak diatur sama sekali dalam PPJB. Kerugian-kerugian akibat keterlambatan itu, juga tidak diperhitungkan. Tak hanya itu masalah yang dialami konsumen. Meskipun harga rumah berikut

tanah telah dibayar lunas, dokumen-dokumen pemilikan rumah dan tanah, seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Pecahan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum diberikan/diserahkan atau diselesaikan.

Tidak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada konsumen perumahan, misalnya: kualitas bangunan, pelayanan pra jual maupun purna jual, penyerahan bangunan dan sebagainya. Keadaan seperti ini sering membuat konsumen kecewa dan mengadukan permasalahan-permasalahan yang dialaminya, baik di media massa maupun lewat lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Seringkali penyelesaian keluhan/komplain konsumen itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan (menambah kekecewaannya).

#### **B. Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen/Rumah Susun dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli di PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama.**

Berdasarkan kasus penjualan apartemen/rumah susun oleh PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama, tersebut telah dilakukan dengan sistem Pre-Project Selling berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akan tetapi PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama tidak menepati janji penyerahan unit bangunan apartemen pada 2017. Tahun itu juga dijadwalkan dilakukan serah terima unit apartemen. Bahkan hingga saat ini tahap pembangunan apartemen ini juga belum dilaksanakan.

Sebelumnya, konsumen hunian dan apartemen Sipoa di kawasan Tambak Oso, Waru, Sidoarjo yang tergabung dalam Paguyuban Pembeli Proyek Sipoa (P2S) telah melayangkan somasi kepada PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama. Selain menjelaskan pengakhiran perjanjian, mereka juga menuntut pengembalian kewajiban yang sudah dibayar. Namun *developer* tidak menanggapi surat somasi tersebut. Dengan tidak ditanggapinya surat somasi.

Oleh sebab itu perlu perlindungan hukum terkait para pembeli tersebut. Hukum memberikan sebuah perlindungan dari sisi pemenuhan hak dan kewajiban bagi para pihak yang telah dirugikan. Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum (Soekanto, 1984:133).

Dari pembahasan diatas dapat diketahui bahwa PPJB tidak dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli atau konsumen. Hal ini dikarenakan PPJB dibuat oleh pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi didalam memasukkan

kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB. Sebaliknya, sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB itu. Sedangkan untuk menuntut haknya konsumen dalam kedudukan lemah karena konsumen dianggap sudah menyetujui isi perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara), maka perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak. Dalam PPJB ini, perjanjian dibuat oleh salah satu pihak yaitu developer, sedangkan pihak lainnya tidak ikut serta dalam menentukan isi, bentuk dan cara pembuatan perjanjian.

Ditinjau dari sisi pada saat pelaksanaan kontrak, asas itikad baik masih juga belum diterapkan. Hal ini terlihat bahwa pihak developer tidak mampu menyelesaikan bangunannya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Pada kenyataannya, hal ini diperparah ketika pembeli meninjau ke lokasi seharusnya bangunan tersebut didirikan, ternyata tidak ada sama sekali proyek pembangunan di lokasi tersebut, yang hanya lahan kosong. Melihat kondisi ini, jelas itikad baik tidak diterapkan dalam kontrak.

Cara yang dapat ditempuh oleh pembeli adalah dengan melakukan mediasi kepada PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama. Dengan hal tersebut, diharapkan terjadi kesepakatan tanpa menempuh jalur pengadilan. Kesepakatan damai bersifat win-win solution dengan tidak merugikan pembeli. Ada beberapa hal yang dapat diperjanjikan ulang semisal

- Jumlah pengembalian sepenuhnya kepada pembeli disertai bunga dan atau denda
- Perpanjangan jangka waktu pembangunan
- Relokasi tempat hunian

Cara terakhir apabila pembeli tetap dirugikan adalah melalui arbitrase ataupun pengadilan. Akan tetapi akan memakan waktu yang cukup lama serta biaya yang besar. Akan tetapi membawa pengembang ke pengadilan bukanlah satu-satunya jalan penyelesaian sengketa. Konsekuensinya begitu berat bagi konsumen. Tidak hanya menyita biaya dan waktu, tetapi juga beban pikiran bagi konsumen yang bersangkutan. Tak jarang pengorbanan yang diberikan tidak sebanding dengan pemulihan hak-hak yang dilanggar. Mungkin ada benarnya pameo: "*Hilang kambing, tetapi kemudian harus hilang sapi*". Kalah menang di pengadilan sama saja. Sebab dari sudut materi, biaya yang dipikul konsumen dirasakan lebih berat. Namun satu hal yang tak dapat diukur dengan materi, yaitu: Kebangkitan moral konsumen untuk senantiasa memperjuangkan hak-haknya yang dilanggar. Konsumen yang berani berproses di pengadilan sebenarnya "pahlawan" bagi konsumen lainnya yang senasib. Keberanian berproses dengan berbagai risikonya sebenarnya menunjukkan sikap penghormatan nilai-nilai negara hukum oleh konsumen. (Shofie, 1994: 100-101)

#### 4. KESIMPULAN

- UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Semua satuan rumah susun juga sudah harus bersertipikat. Walaupun telah disyaratkan dalam Pasal 18 ayat (1) bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan jika sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah dan sertipikat satuan-satuan rumah susun tersebut sudah selesai, tetapi telah berkembang kebiasaan Penjualan dan Pemilikan atas Satuan Rumah Susun pemasaran properti, khususnya rumah susun sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun. Bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah. Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun tersebut. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkan pemasaran/penjualan satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan rumah susun dengan calon pembeli. Namun dengan disahkannya Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menggantikan keberlakuan undang-undang terdahulu yaitu Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, pemasaran rumah susun secara *pre-project selling* secara tegas dan jelas diperbolehkan dalam kedua undang-undang tersebut. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 42 ayat 1 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 42 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Akan tetapi, pemasaran ini baru dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan seperti yang diatur dalam Pasal 42 ayat 2 Undang-undang No. 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Akan tetapi, semua peraturan peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tetap dinyatakan berlaku sepanjang tidak

- bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan kata lain Keputusan Menpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tetap berlaku.
- Mediasi merupakan cara yang tepat untuk perlindungan hukum bagi pembeli dengan PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama.
  - Pengadilan merupakan upaya terakhir mengingat upaya-upaya hukum yang akan dilakukan pihak pengembang sehingga memperlama proses pengembalian uang pembeli.
  - **Untuk mencegah terjadinya pemasalahan yang mungkin terjadi kembali, hal-hal yang perlu diperhatikan pembeli sebelum memutuskan membeli apartemen**
1. Pada tahappra-transaksi
    - mencari informasi sebanyak mungkin tentang segala sesuatu berkaitan dengan apartemen yang akan dibeli. Seperti status tanah, bonafiditas pengembang danlain-lain.
    - Bersikap aktif dalam menerima informasi dalam bentuk iklan atau brosur pameran perumahan. Artinya, apa saja informasi yang tidak dicantumkan dalam iklan tersebut. Bila perlu sepanjang memungkinkan, buktikan kebenaran klaim iklantersebut.
    - Simpan iklan atau brosur apartemen tersebut. Apabila dikemudian hari pengembang ingkar janji, konsumen memiliki buktiuntuk menuntut realisasi janji-janji pengembang tersebut.
    - Periksa segala kelengkapan dokumen administrasi perizinan apartemen seperti: Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), nomor sertipikat tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
    - Adanya SIPPT memberi kepastian bagi konsumen, bahwa lokasi yang dijanjikan pengembang sesuai dengan RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) Pemdasetempat;
    - Nomor Sertipikat Tanah, memberi kepastian bagi konsumen, bahwa pengembang sudah menguasai tanah – baik secara yuridis maupun *de facto*- tanah tempat apartemen tersebut akan dibangun. Pastikan, bahwa sertipikat tanah tersebut atas nama pengembang, bukan atas nama perorangan;
    - Adanya IMB, memberi kepastian bagi konsumen, bahwa belum dibangunnya apartemen, semata-mata karena alasan pendanaan, bukan karena aspek administrasi perizinan.
    - Jangan sekali-kali melakukan pembayaran uang muka atau cicilan sebelum menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan apartemen.

2. Pada tahaptransaksi
  - Sebelum menandatangani PPJB apartemen, yakinkan bahwa konsumen memahami betul materi perjanjiantersebut.
  - Apabila materi PPJB Apartemen kurang jelas/membingungkan, konsultasikan dengan ahli hukum/lembaga konsumensetempat.
  - Disamping itu, beberapa klausula lain yang biasa terdapat dalam kontrak yang sangat potensial untuk merugikan konsumen sehingga perlu diwaspadai, yaitu klausula-klausula sebagai berikut

  1. Klausula yang menyatakan Tidak Melakukan Pemberian Garansi Purnajual atas Barang yang Dijual;
  2. Klausula yang Membatasi Tanggung Jawab jika Terjadi Wanprestasi terhadap Garansi Purnajual atas Barang yang Dijual
  3. Klausula yang Memaksa Proses Beracara yang TidakLayak;
  4. Klausula yang Menghilangkan Tangkisan Hukum terhadap Pihak Penerima Pengalihan Hak (*Assignee*);
  5. Klausula Penjaminan Silang (*CrossCollateral*);
  6. Pengalihan Upah/Gaji Debitur kepadaDebitur.

3. Pada tahap purnatransaksi
  - Sebelum menandatangani berita acara serah terima unit apartemen, periksa dengan teliti, bahwa unit apartemen yang akan diterima konsumen, sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam PPJB, iklan dan brosurapartemen.
  - Apabila pembayaran/cicilan apartemen sudah lunas, konsumen berhak mendapatkan bukti kepemilikan, dalam bentuk sertipikat pecahan unitapartemen.

Selain ketiga hal di atas, yang tidak kalah penting harus diketahui konsumen apartemen adalah, bagaimana cara mengadu (*how to complaint?*) apabila ada masalah selama berhubungan dengan pengembang. Langkah yang dapat dilakukan konsumen apartemen adalah membuat pengaduan secara tertulis kepada pengembang. Materi pengaduan sebagai berikut

- (1) Kronologis kejadian secara lengkap. Kali perlu lampirkan bukti-bukti tertulis yang mendukung uraian dalam kronologiskejadian.
- (2) Tuntutan konsumen. Ajukan tuntutan kepada pengembang secara konkret. Apabila sudah kerugian, sebutkan nilai nominal kerugian materiil yang diderita konsumen.
- (3) Beri batas waktu pengembang untuk memberi tanggapan tertulis, sekaligus tentukan batas waktu. Apabila sampai batas waktu yang diberikan tidak ada tanggapan, permasalahan diserahkan ke lembaga konsumensetempa.

Mengingat keberadaan perjanjian baku dalam praktek perdagangan sering menempatkan konsumen sebagai korban ketidakadilan, karena isinya berat sebelah. Maka untuk melindungi kepentingan masyarakat luas/ konsumen, sudah



selayaknya keberadaan perjanjian baku diatur dalam suatu undang-undang, atau setidaknya tidaknya diawasi

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Fuady, Munir.2003.*Hukum Kontrak: dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Gautama, Sudargo. 1991.*Hukum Antar Golongan*. Jakarta: Ictiar Baru vanHoeve Sjahdeini,
- Sutan Remy.1993.*Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Halim, Andreas. 2003.*Kamus Lengkap 1 Milyar Inggris-Indonesia*, Surabaya: Sulita Jaya.
- Hutagalung, Arie. S..2002.*Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, cet.1. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Kuswahyono, Imam. 2004.*Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman*. Jakarta: Banyumedia Publishing.
- Panggabean, Henry P. 1992.*Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, Yogyakarta: Kanisius.
- Soekanto, Soerjono.1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Sumardjono, Maria S.W. 1994. “Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah Susun”, makalah ini disampaikan dalam seminar “Masalah-masalah Aktual Bidang Hukum Pertanahan di Wilayah Perkotaan”, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti.

#### Website

<http://jatim.tribunnews.com/2018/02/05/dituding-menipu-developer-sipoa-grup-janjikan-kembalikan-uang-pembeli-asal>