

PEMBATALAN SEPIHAK SURAT PEMESANAN KEPEMILIKAN APARTEMEN OLEH DEVELOPER

(UNILATERAL CANCELLATION OF APARTEMENT OWNERSHIP LETTER BY DEVELOPER)

Mutiara Sarah Wahyuni¹, Iwan Erar Joesoef²

¹ Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
Jl. RS Fatmawati Raya Nomor 1, Pondok Labu, Jakarta
e-mail: mutiarasarahw@upnvj.ac.id

² Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
Jl. RS Fatmawati Raya Nomor 1, Pondok Labu, Jakarta

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji tindakan pembatalan sepihak Surat Pemesanan Pemilikan Apartemen oleh *Developer*. Lingkup penelitian adalah hukum kepemilikan apartemen di Indonesia. Dalam kasus ini pembelian Apartemen *Tuscany Residence Intermark* yang dilakukan antara *Developer* dengan Fransiska Pamungkasari sebagai konsumen berdasarkan perjanjian baku. *Developer* kemudian mengeluarkan Surat Pembatalan Pemesanan kepada konsumen dengan alasan adanya kelalaian yang diperbuat oleh konsumen sesuai dengan Syarat dan Ketentuan dalam Surat Pesanan. Hasil penelitian ini adalah pengaduan pihak konsumen menyatakan terdapat syarat dan ketentuan pada surat pesanan yang dituliskan dengan huruf yang sangat kecil tanpa penjelasan dari pihak *Developer*. Metode penelitian yang dilakukan adalah yuridis normatif dengan data yang dikumpulkan melalui literatur buku dan jurnal, undang-undang terkait apartemen dan perlindungan konsumen serta *website* resmi. Kesimpulan penelitian adalah *Developer* membuat ketentuan baku yang merugikan konsumen sehingga perlu pengaturan mekanisme penerbitan Surat Pesanan yang harus dilegalisir di Pengadilan Negeri atau pejabat notaris untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen.

Kata Kunci: Apartemen, Surat Pemesanan Pemilikan, Perjanjian Baku.

Abstract

The purpose of this research is to review the unilateral cancellation of The Apartment Ownership Booking Letter by the Developer. In this case the purchase of Tuscany Residence Intermark Apartment was made between the Developer and a consumer based on a standard agreement. The developer then issued a Cancellation Letter to the consumer on the grounds of negligence made by the consumer. The result of this research is a complaint from the consumer stating that there are terms and conditions on the order letter written in very small letters without explanation from the Developer. The research method conducted is juridical normative with data collected through literature books and journals, laws. The conclusion of the research is that developers make standard provisions that harm consumers so that it is necessary to set up a mechanism for issuing Order Letters that must be legalized in the District Court or notary officials to provide legal protection for consumers.

Keywords: Apartment, Ownership Order Letter, Standard Agreement.

A. Pendahuluan

Setiap manusia tentunya memerlukan tempat tinggal untuk keberlangsungan hidupnya baik untuk berlindung, beristirahat maupun tempat berkumpul dengan sanak saudara dan lain sebagainya. Hal ini sudah terjadi sejak manusia zaman dahulu hingga zaman yang penuh dengan teknologi canggih seperti saat ini. Seiring berjalannya waktu, bentuk serta jenis tempat tinggal untuk ditempati tentunya beragam. Salah satunya apartemen yang merupakan tempat tinggal bagi penduduk di wilayah perkotaan.

Apartemen atau bisa disebut dengan rumah susun merupakan sebuah bangunan berbentuk vertikal yang merupakan tempat tinggal bagi beberapa orang. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan arti Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dalam kepemilikan apartemen umumnya terjadi antara penjual atau pengembang atau *Developer* dengan pembeli atau konsumen dengan mengikatkan diri mereka dalam suatu perjanjian jual beli. Pelaksanaan jual beli apartemen banyak dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, kemudian dituangkan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebagai pengikatan sementara unit apartemen dengan pemberian uang muka sebagai tanda jadi, untuk mengamankan kepentingan *Developer* dan calon pembeli apartemen¹. Jual beli apartemen dapat dilakukan secara tunai langsung ataupun dengan angsuran atau kredit. Metode pembayaran secara kredit juga dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, salah satunya dengan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang melibatkan pihak ketiga seperti bank sebagai lembaga pembiayaan.

KPA merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditawarkan oleh bank yang bertujuan untuk membantu nasabah dalam keperluan membeli apartemen dalam kurun waktu yang ditentukan oleh pihak bank dan *Developer*. Sebelum melakukan perjanjian KPA biasanya pihak pembeli atau konsumen melaksanakan kesepakatan terlebih dahulu dengan *Developer* dalam bentuk surat pemesanan atau pembelian apartemen. Dalam surat pemesanan sebuah

¹ Siti Nurul Intan Dalimunthe dan Wardhani Rizkianti, "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)", *Adil Jurnal Hukum*, Vol. 11 Nomor 1 (2020), <http://academicjournal.yarsi.ac.id/index.php/Jurnal/ADIL/article/view/1445/853> (diakses 2 Oktober 2020).

apartemen kerap kali memuat syarat dan ketentuan pemesanan unit apartemen yang memuat sebuah kesepakatan dengan wujud perjanjian baku. Perjanjian baku adalah satu wujud dari kebebasan individu pengusaha menyatakan kehendak dalam menjalankan perusahaannya². Dalam perjanjian baku tersebut sering kali terdapat syarat yang secara khusus membebaskan pengusaha dari tanggung jawab terhadap akibat yang merugikan, yang timbul dari pelaksanaan perjanjian.³ Hal ini dapat disebut sebagai ‘klausula eksonerasi’.

Dengan pencantuman klausula baku tersebut membuat para pelaku usaha melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang dilakukan bersama konsumen, akan tetapi seolah-olah konsumen itu sendiri yang telah melakukan suatu kelalaian. Pada dasarnya dalam sebuah kesepakatan terdapat empat macam jenis wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu sama sekali tidak melaksanakan isi perjanjian, melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, melaksanakan tidak sesuai waktu yang ditentukan dan melaksanakan hal yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.

Perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk konsumen antara penyedia dan penggunaannya dalam kehidupan bermasyarakat⁴. Pada dasarnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) telah mengatur tentang hak dan kewajiban pelaku usaha dan konsumen, klausula baku dan tindakan-tindakan yang dilarang demi keberlangsungan perlindungan bagi konsumen. Akan tetapi, masih banyaknya permasalahan yang terjadi antara pelaku usaha dan konsumen atau dapat disebut dengan sengketa konsumen khususnya dalam pelaksanaan jual beli apartemen.

Salah satunya, Apartemen Tuscany Residence di Intermark *Mix Used Development* atau Apartemen Intermark yang terletak di Jalan Lingkar Timur BSD – Serpong, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kota Tangerang Selatan merupakan proyek milik KSO Merdeka Ronov Indonesia (*Developer*), menawarkan pembelian apartemen secara tunai keras dan tunai bertahap atau angsuran melalui KPA dengan konsumen bernama Fransiska Pamungkasari yang terjadi pada tahun 2018 lalu. Dalam pelaksanaan jual beli apartemen, dengan pelaku usaha sebagai penjual atau pengembang/*Developer* dan pembeli sebagai konsumen. *Developer* dan Fransiska Pamungkasari telah sepakat melakukan jual beli apartemen dengan

² Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Grasindo, 2000), hlm. 120.

³ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 2.

⁴ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013), hlm. 23.

cara pembayaran Kredit Pemilikan Apartemen melalui bank. Permasalahan terjadi dengan dikeluarkannya Surat Konfirmasi Pembatalan secara sepihak oleh pihak *Developer* dengan alasan konsumen melakukan kelalaian atau kesalahan yang tertulis dalam Syarat dan Ketentuan pada Surat Pesanan Apartemen Intermark yang telah ditandatangani oleh konsumen. Pihak *Developer* mengatakan kesalahan tersebut adalah keterlambatan pembayaran dengan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan. Akan tetapi pihak konsumen tidak merasa melakukan kesalahan apa pun dan melaksanakan semua kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Konsumen menyatakan bahwa dirinya telah melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan dan merasa pihak *Developer* yang telah melakukan wanprestasi sebelumnya dengan memindahkan unit pesanan yang telah disepakati dalam Surat Pesanan dan dengan secara tiba-tiba dan sepihak mengeluarkan Surat Konfirmasi Pembatalan terkait pemesanan satu unit apartemen.

Pada pokoknya Surat Pesanan atas kepemilikan satu unit Apartemen Intermark terdapat Syarat dan Ketentuan yang tercantum dalam Surat Pesanan tersebut yang dirumuskan dalam bentuk perjanjian baku dengan memuat klausula eksonerasi dan ditulis dengan huruf yang kecil oleh *Developer* selaku pelaku usaha. Selain itu tindakan dengan mengganti unit pesanan yang telah disepakati sebelumnya dan mengeluarkan pembatalan secara sepihak serta menghanguskan atau tidak mengembalikan dana yang telah dibayarkan oleh konsumen tanpa adanya bukti kesalahan dari konsumen merupakan suatu perbuatan yang tidak beritikad baik, tidak menerapkan kewajiban sebagai pelaku usaha dan juga tidak sesuai dengan aturan yang terdapat dalam UUPK.

Berdasarkan uraian tersebut, masalah yang penulis jadikan dasar dalam penelitian ini adalah tindakan pembatalan sepihak Surat Pesanan Kepemilikan Apartemen Intermark yang dilakukan oleh *Developer* terhadap konsumen dan solusi hukum untuk mengantisipasi sengketa konsumen terkait pembatalan sepihak Surat Pesanan pemilikan apartemen.

Adapun tujuan dari penelitian kali ini untuk memahami permasalahan terkait pembatalan sepihak yang dilakukan *Developer* Apartemen Intermark terhadap konsumen dalam Surat Pesanan Kepemilikan Apartemen Intermark serta mengetahui solusi hukum untuk mengantisipasi sengketa konsumen yang dilakukan oleh keduanya berdasarkan undang-undang.

B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah metode yuridis normatif dengan metode pendekatan secara kualitatif. Metode penelitian yuridis normatif

menggunakan data sekunder yang di dapat berupa: buku dan jurnal, undang-undang, putusan pengadilan maupun internet yang berkaitan dengan apartemen dan perlindungan konsumen. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan kasus, yaitu mengkaji Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan putusan BPSK Kota Tangerang Selatan Nomor 15/Pts/BPSK-TANGSEL/X/2018.

C. Pembahasan

1. Tindakan Pembatalan Sepihak yang Dilakukan *Developer* Apartemen Intermark

Secara bahasa, *Developer* berarti pengembang. Dalam hal ini adalah perusahaan sebagai pengembang atau pemilik proyek pembangunan atau dapat dikatakan sebagai pelaku usaha. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan Pelaku Pembangunan Rumah Susun adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman.

Pada Desember 2017 lalu terjadi kesepakatan antara KSO Merdeka Ronov Indonesia yang merupakan *Developer* Apartemen Intermark dan Fransiska Pemungkasari sebagai pembeli Apartemen Intermark yang melakukan pembelian apartemen menggunakan KPA sebagai metode pembayaran. Dalam pembelian unit Apartemen Intermark, *Developer* menawarkan pembelian dengan cara pembayaran cash keras, tunai bertahap dan KPA.

Sebelum melakukan semua itu pihak pembeli diwajibkan membuat pesanan secara tertulis dalam Surat Pesanan Pemilikan Apartemen Intermark yang memuat identitas dan data diri pemesan, jenis unit yang dipesan, harga pesanan, cara pembayaran serta syarat dan ketentuan yang dirumuskan oleh *Developer* yang ditulis dengan huruf sangat kecil. Surat Pesanan Apartemen Intermark ini hanya memberikan jaminan pemesanan sementara atas unit yang dipesan. Dalam Surat Pesanan itu pun dilampirkan jadwal pembayaran atau *payment schedule* yang berisi rincian keterangan jumlah dan waktu pembayaran yang harus dilakukan oleh pemesan apartemen.

Setelah sepakat melakukan pemesanan secara tertulis, pemesan diwajibkan untuk membayar Uang Tanda Jadi (*booking fee*) kemudian selanjutnya pemesan melakukan pembayaran Uang Muka (*down payment*) sebanyak tiga kali dan barulah pembayaran KPA dilakukan dengan menggunakan jasa lembaga pembiayaan yakni bank. Sebelum pembayaran KPA dilakukan pemesan perlu mengajukan permohonan KPA kepada bank yang dituju. Jika permohonan ditolak maka pembayaran tidak dapat dilakukan dan baiknya pemesan mencari alternatif pembayaran lain sesuai dengan kesepakatan bersama *Developer*.

Developer kemudian melakukan pembatalan sepihak atas Surat Pesanan yang telah disepakati bersama Fransiska Pamungkasari dengan dasar alasan bahwa pemesan melakukan wanprestasi tidak membayar sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan. Hal ini dikarenakan permohonan KPA pemesan tidak mendapat persetujuan dari bank. Akan tetapi informasi mengenai penolakan KPA ini tidak diketahui oleh pemesan sehingga merasa dirugikan dan dikelabui oleh *Developer*. Pemesan merasa tidak wanprestasi dan ingin pengembalian dana secara penuh. *Developer* menolak permohonan tersebut Atas dasar Syarat dan Ketentuan yang ada dalam Surat Pesanan. Pemesan beritikad baik untuk menemui pihak *Developer* namun dipersulit kemudian pemesan mengirimkan somasi sebanyak tiga kali dan hal itu pun tetap tidak dapat memenuhi keinginan pemesan.

Pemesan merasa dirugikan terlebih sejak awal melakukan kesepakatan adanya kesalahan informasi pembelian yang diberikan oleh *Developer* dengan mengubah unit yang dipesan setelah melakukan *booking fee*. Pemesan ingin membatalkan pesanan sejak awal dan meminta pengembalian dana *booking fee* namun *Developer* menolak dan mengharuskan pemesan mengikuti harga sesuai informasi yang baru disebutkan tersebut.

2. Perjanjian Baku yang Terdapat dalam Syarat dan Ketentuan Pemesanan Apartemen Intermark.

a. Surat Pesanan Sebagai Perjanjian yang Mengikat

Kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁵ Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang aman satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu perjanjian adalah sah apabila adanya kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian, kecakapan untuk membuat suatu perikatan bagi mereka yang melakukan perjanjian, adanya suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Selain itu hukum kontrak mengenal asas beritikad baik yang terdapat adalah Pasal 1338 KUH Perdata yang mana memperhatikan kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain dan berhati-hati bahwa keterangan dalam kontrak adalah benar dan dapat dipercaya.

Hukum perjanjian menyebutkan bahwa secara formil terdapat dua jenis perjanjian yaitu perjanjian atau akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat berwenang secara resmi. Sebaliknya, akta di bawah tangan adalah

⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 2.

akta yang sengaja dibuat oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat berwenang.

Surat Pesanan pemilikan apartemen intermark merupakan sebuah kesepakatan yang telah disepakati oleh *Developer* maupun pemesan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yaitu jual beli unit apartemen dengan cara pembayaran KPA. Keduanya telah menandatangani Surat Pesanan secara tertulis dan saat itu pula pemesan melaksanakan kewajiban dengan membayar *booking fee* kepada *Developer*.

b. Surat Pesanan Sebagai Bentuk Perjanjian Baku

Perjanjian baku atau *standard contract* merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir⁶. Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah⁷. Dalam UUPK perjanjian baku adalah aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang 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. Perumusan perjanjian baku tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Namun kenyataannya permasalahan yang kerap terjadi pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab peka usaha dan juga lemahnya pengawasan pemerintah. Dalam Surat Pesanan pemilikan apartemen intermark terdapat syarat dan ketentuan yang dituliskan dalam huruf yang kecil dan mewajibkan pemesan untuk berbuat maupun tidak berbuat sesuatu dan hal-hal lain yang telah dirumuskan oleh pihak *Developer* sendiri. Salah satunya butir 3 huruf d, berbunyi, “Apabila Pemesanan batal dan dibatalkan karena kesalahan Pemesan, termasuk karena Pemesan memberikan keterangan yang tidak benar atau karena pembatalan sepihak oleh Penerima Pesanan; atau apabila terjadi keterlambatan pembayaran selama 14 (empat belas) hari kerja atau lebih terhitung sejak tanggal jatuh tempo suatu angsuran atau cicilan, maka Penerima Pesanan berhak membatalkan secara sepihak pemesanan atas unit pesanan ini dan untuk itu Pemesan dan Penerima Pesanan setuju untuk mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata, dengan ketentuan: i. apabila Pemesan telah membayar angsuran kurang dari atau 5% (lima puluh persen) dari harga Unit, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak milik Penerima Pesanan, Pemesan tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut.” Dengan hal ini dapat dikatakan pula bahwa Surat Pesanan pemilikan

⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), hlm. 145.

⁷ *Ibid.*

apartemen intermark merupakan suatu jenis kontrak bersyarat yang mana menggantungkan suatu peristiwa yang akan datang di kemudian hari dan belum pasti akan terjadi.

c. Pemesan Sebagai Konsumen yang dirugikan

Dalam hal jual beli apartemen terdapat *Developer* dan konsumen yang menjadi subjek hukum dalam ikatan jual beli yang dilakukan tersebut. *Black's Law Dictionary* menyebutkan “*Consumer is Individuals who purchase, use, maintain, and dispose of products and services*”⁸. Dalam UUPK pengertian konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Dalam pembelian sebuah unit apartemen intermark, seorang pembeli atau pemesan merupakan seseorang yang membayarkan sejumlah uang untuk tujuan pemesanan serta pembelian unit apartemen dengan mengikatkan dirinya dalam Surat Pesanan pemilikan apartemen yang berisikan syarat serta ketentuan pemesanan unit apartemen yang dirumuskan dalam bentuk perjanjian baku oleh *Developer*.

Dalam syarat dan ketentuan tersebut berisikan ketentuan mengenai cara pembayaran, keterlambatan pembayaran, penggunaan fasilitas kredit bank, perubahan nama pesanan, perubahan konstruksi tata letak, design serta logo dan nama proyek, larangan-larangan pemesan dan domisili hukum untuk penyelesaian sengketa. Hal-hal yang dirumuskan oleh *Developer* dalam perjanjian tersebut memuat klausula eksonerasi yang mana *Developer* menghindar dalam hal pemenuhan kewajiban untuk membayar ganti rugi yang terjadi karena adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Pada dasarnya konsumen berhak untuk mendapat keamanan, hak untuk memperoleh informasi, hak untuk memilih, dan hak untuk didengarkan. Dalam kasus yang terjadi antara *Developer* dengan Fransiska Pamungkasari terdapat informasi yang tidak pernah diberitahukan sebelumnya oleh pihak *Developer* terhadap konsumen atas penolakan KPA. Selain itu konsumen juga diperlakukan atau dilayani secara tidak benar dengan menghindari pertemuan bersama konsumen untuk membahas penyelesaian masalah yang terjadi.

Dalam UUPK diatur mengenai pencantuman perjanjian/klausula baku antara lain pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen atau perjanjian

⁸ Henry Campbell, “Black Laws Dictionary”, Abridged Sixth Edition, (1990); dikutip dari Kurniawan, “Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di Indonesia (Kajian Yuridis Terhadap Permasalahan dan Kendala-Kendala BPSK)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Tahun Ke-41 Nomor 3, (2011) <http://www.jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/view/252/186> (diakses 3 Oktober 2020).

yang menyatakan pelaku usaha menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh konsumen, dan menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. Pelaku usaha juga dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit dijangkau atau sulit terlihat dan tidak bisa dibaca secara jelas. Dalam Pasal 18 Ayat (3) UUPK menyebutkan apabila klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan dalam ayat 1 dan ayat 2 maka dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan wujudnya perjanjian baku yang dirumuskan *Developer* apartemen intermark ditulis dalam bentuk huruf yang kecil-kecil dalam satu lampiran. Pelaku usaha juga telah merumuskan menolak untuk penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan konsumen dalam butir 3 huruf d serta hak pembatalan sepihak berada pada *Developer* tanpa memperhatikan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata yang mana pembatalan perjanjian harus diminta kepada Hakim. Pembatalan secara sepihak juga dilakukan oleh *Developer* terhadap konsumen dengan alasan keterlambatan pembayaran KPA yang sebenarnya telah diketahui oleh *Developer* mengenai masalah KPA ditolak tanpa sepengetahuan konsumen. Setelah itu konsumen beritikad baik untuk bertemu serta menyelesaikan permasalahan dengan meminta pengembalian dana yang telah dibayarkan untuk biaya *booking fee* dan *down payment* sesuai jumlah dan waktu yang telah ditetapkan akan tetapi hal tersebut ditolak *Developer* atas dasar butir 3 huruf d dalam Syarat dan Ketentuan dalam Surat Pesanan pemilikan apartemen. Konsumen tidak hanya kehilangan kesempatan untuk mendapatkan sebuah unit apartemen yang diinginkannya namun juga kehilangan sejumlah uang yang telah ia bayarkan kepada *Developer* dalam jumlah ratusan juta rupiah.

3. Penyelesaian Sengketa Konsumen yang Dilakukan Oleh *Developer* dan Konsumen Berdasarkan Hukum Perlindungan Konsumen.

a. Penyelesaian Sengketa Antara *Developer* Dengan Konsumen/Pemesan Apartemen

Hubungan antara pelaku usaha dan konsumen dapat terjadi secara langsung maupun tidak langsung⁹. Hubungan pelaku usaha dengan konsumen merupakan hubungan hukum

⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.

yang melahirkan hak dan kewajiban¹⁰. Hak dan kewajiban ini sebagian besar telah dijabarkan dalam UUPK.

Pada prinsipnya ganti rugi diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menjelaskan syarat-syarat menuntut ganti rugi akibat perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan yang bersalah tersebut mengganti kerugian yang diderita orang lain itu.

Dalam UUPK memberikan pengertian perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan bagi konsumen. Selanjutnya dalam Pasal 45 ayat (1) menjelaskan bahwa konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui pengadilan maupun luar pengadilan. Dalam Syarat dan Ketentuan dalam Surat Pesanan butir 11 mengenai domisili hukum, “Apabila terjadi gugatan atau sengketa sehubungan dengan Pesanan ini, maka Pemesan dan Penerima Pesanan sepakat dan setuju sekarang dan untuk nanti pada waktunya menetapkan domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang.”

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman telah menyebutkan bahwa peradilan dilakukan sederhana, cepat, dan biaya ringan, oleh karena hal tersebut diperlukan alternatif penyelesaian sengketa demi mewujudkan penyelesaian sengketa yang cepat, sederhana dan tentunya mudah. UUPK juga telah menyiasatinya pada Pasal 49 dengan suatu lembaga yang dapat digunakan oleh konsumen dalam penegakan hak-haknya yang bertugas untuk menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen di luar pengadilan dengan metode alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, konsiliasi dan arbitrase, yakni Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dilakukan agar tercapainya kesepakatan terkait bentuk dan besarnya ganti kerugian, atau terkait tindakan tertentu untuk menjamin kerugian yang diderita oleh konsumen tidak akan terulang kembali. Jika salah satu pihak keberatan terhadap putusan yang diberikan BPSK, maka dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri tempat konsumen yang dirugikan.

Meskipun tertulis dalam Surat Pesan Apartemen Intermark apabila terjadi perselisihan maka diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Tangerang, akan tetapi ada baiknya untuk para pihak melakukan penyelesaian secara non litigasi melalui BPSK. Dengan menggunakan alternatif penyelesaian sengketa maka para pihak lebih leluasa untuk menentukan opsi cara penyelesaian sengketa.

¹⁰ *Ibid.*

Untuk menuntut kembali haknya yang dirugikan, konsumen Fransiska Pamungkasari mengajukan gugatan terhadap *Developer* pada BPSK Kota Tangerang Selatan dengan alternatif penyelesaian sengketa secara konsiliasi. Tertulis dalam Putusan Nomor 15/Pts/BPSK-TANGSEL/X/2018 bahwa *Developer* telah menolak untuk melakukan pengembalian dana penuh kepada konsumen dengan alasan konsumen telah wanprestasi yang mana memberikan kuasa kepada *Developer* untuk membatalkan sepihak Surat Pesanan dan tidak mengembalikan sejumlah uang yang sudah dibayar oleh konsumen.

Dalam persidangan secara konsiliasi tersebut *Developer* mengajukan penawaran penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan Dokumen Surat Nomor 276/MAR-SH/IX/2018 yang pada intinya konsumen dapat melanjutkan pembelian unit apartemen sesuai yang telah dipesankan sebelumnya dengan pembayaran secara tunai lunas atau cicilan langsung kepada *Developer*. Namun karena telah dirugikan sebelumnya hingga hilangnya rasa kepercayaan terhadap *Developer* dan akibat kebutuhan yang mendesak konsumen telah membeli unit apartemen di tempat lain, konsumen tetap dalam pendiriannya untuk menuntut pengembalian dana yang telah dibayarkan meskipun harus dipotong pajak-pajak yang telah ditanggung oleh *Developer*. Sebelumnya Majelis yang memeriksa perkara sudah meminta agar *Developer* menyampaikan bukti kuitansi dan pembayaran pajak yang mengatasnamakan konsumen akan tetapi hal tersebut tidak diberikan *Developer* dengan alasan dokumen tersebut hanya *Developer* berikan kepada Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Dalam putusan itu pun memuat bahwa *Developer* telah beritikad tidak baik dan melakukan perbuatan melawan hukum karena mengulur waktu persidangan dalam memberikan bukti dokumen terkait hak konsumen. Sehingga pada akhirnya Majelis BPSK yang memeriksa dan memutus perkara sengketa konsumen tersebut dengan amar putusan Sepakat Untuk Tidak Sepakat.

Jika dilihat berdasarkan UUPK beserta aturan lain mengenai wewenang BPSK, kasus pembatalan sepihak yang dilakukan *developer* apartemen intermark ini merupakan bukti pelanggaran pelaku usaha yang diatur dalam UUPK mengenai kewajiban pelaku usaha, hak konsumen, serta pencantuman klausula baku. Jika putusan yang diberikan oleh Majelis BPSK masih belum diterima atau dalam kata lain ditolak, maka sengketa dapat dilanjutkan dengan mengajukan pembatalan putusan ke Pengadilan Negeri setempat, dan selanjutnya akan diadakan penyelesaian sengketa konsumen secara litigasi melalui pengadilan negeri.

b. Peran Pemerintah Sebagai Pengawas Terhadap Penyelenggaraan Perlindungan

Konsumen

Pasal 30 UUPK menjelaskan terkait pengawasan perlindungan konsumen yang mana apabila terdapat penyimpangan terhadap aturan dalam undang-undang yang berlaku dan membahayakan konsumen maka dapat mengambil tindakan sesuai ketentuan yang ada dalam undang-undang. Selain itu agar tidak terjadinya hal yang serupa dan dapat mewujudkan perlindungan bagi hak konsumen secara utuh dan menyeluruh, terkait surat pesanan, kontrak, dan sebagainya, dapat diberlakukannya aturan untuk mendaftarkan kontrak tersebut sehingga berkepastian hukum sehingga tidak ada kecurangan serta tipu muslihat pelaku usaha lagi terhadap konsumen dan memberlakukan Pasal 1266 KUH Perdata yang mana para pihak tidak dapat melakukan pembatalan sepihak terkait kontrak bersyarat dalam bentuk perjanjian apa pun.

4. Penutup

Tindakan pembatalan sepihak yang dilakukan *Developer* apartemen intermark terhadap konsumen Fransiska Pamungkasari beralasan karena adanya ketentuan dalam Surat Pesanan pemilikan apartemen yang memperbolehkan *Developer* membatalkan secara sepihak dan menghanguskan dana yang telah dibayar oleh konsumen. Konsumen tidak melakukan kesalahan apa pun yang dapat dikaitkan dalam ketentuan surat pesanan tersebut. Hal ini membuat konsumen mengalami kerugian. Hukum perlindungan konsumen hadir dengan tujuan untuk menegakkan hak bagi konsumen atas tindakan-tindakan pelaku usaha yang tidak benar. Apabila timbul sengketa konsumen yang menyebabkan kerugian terhadap konsumen maka ia berhak untuk memperoleh haknya kembali dengan melakukan penyelesaian sengketa melalui BPSK maupun pengadilan negeri yang berwenang. Bagi pelaku usaha sebaiknya harus memiliki kesadaran atas tanggung jawabnya dalam dunia bisnis. Sehingga kenyamanan dan keadilan dapat berlangsung bagi konsumen maupun pelaku usaha.

Dalam undang-undang diatur mengenai pencantuman klausula baku serta penerapan sanksi terhadapnya yang mana penjatuhan sanksi dapat dilakukan pemerintah yang berwenang yakni Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia. Namun kenyataannya masih banyak konsumen yang dirugikan akibat dari perjanjian baku yang dituliskan pelaku usaha dalam kegiatan bisnis. Ada baiknya Pemerintah membuat aturan terkait mekanisme penerbitan Surat Pesanan yang harus dilegalisir di Pengadilan Negeri atau pejabat Notaris untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Sehingga keadilan

dan kepastian hukum dapat ditegakkan bagi bangsa dan negara.

Daftar Pustaka

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999, Tambahan Lembar Negara Nomor 3821.

Republik Indonesia, Undang-Undang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 108 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5599.

Buku:

Amriani, Nurmaningsih, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali Pers.

HS Salim, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers.

Miru, Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers.

Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Praditya, 2008, *Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Jakarta: Garuda. Shidarta. 2020, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo.

Sibadalok, Janus, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia.

Susanto, Happy, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Jakarta: Visimedia.

Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika.

Widjaja, Gunawan, 2006, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers.

Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Karya Ilmiah:

Brahmanta, A.A Gede Agung, Ibrahim R dan I Made Sarjana, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan Dengan Pihak Pengembang di Bali", *Jurnal Acta Comitatus*, Vol 1 No. 2 November 2016, Denpasar: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Dalimunthe, Siti Nurul Intan dan Wardhani Rizkianti, "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)", *Jurnal Hukum Adil*, Vol 11 No. 1 Juli 2020, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Yarsi.

Putro, Ridwa Sendiko, 2018, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen", *Tesis*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Surabaya.

Ramadhani, Nurfajryanti, 2016, "Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Pelaku Usaha", *Skripsi*, Makassar: Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.

Rusli, Tamli, "Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Pelaku Usaha Menurut Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol 3 No. 1 Maret 2012, Bandar Lampung: Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung.

Samosir, A, "Penyelesaian Sengketa Konsumen Yang Dilakukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)", *Jurnal Hukum Legal Standing*, Vol 2 No.2 September 2018, Ponorogo: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Ponorogo.

- Setyawati, Nela Ardiyani, 2018, “Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku: Studi Terhadap Perjanjian Penginapan di Surakarta”, *Skripsi*, Surakarta: Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Taufikurrahman, “Alternative Dispute Resolution (ADR) Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen”, *Jurnal Iqtishaida*, Vol 2 No. 1 2015, Madura: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Madura.
- Warmadewa, I Made A., I Made Udiana, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Baku”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol 5 No. 2 April 2016, Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Sumber Lainnya:

- Aditya, Gede, “Informasi Lengkap Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)”, <https://jendela360.com/info/kredit-pemilikan-apartemen/>, diakses 8 September 2020.
- Cermati, “Kredit Pemilikan Rumah”, [https://www.cermati.com/kredit-pemilikan rumah/t/apartemen](https://www.cermati.com/kredit-pemilikan-rumah/t/apartemen), diakses 4 Oktober 2020.
- Marbun, R., Deni Bram, Yuliasara Isnaeni, Nursya A., 2012, *Kamus Hukum Lengkap*, Visimedia, Jakarta.