

## **PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN SEBAGAI PEMBATAS PEMENUHAN AZAS KESEIMBANGAN**

**Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe**

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jalan RS. Fatmawati Nomor 1, Kota Jakarta Selatan, Indonesia

Email: [siti.nurulintansd@upnvj.ac.id](mailto:siti.nurulintansd@upnvj.ac.id)

### **Abstrak**

Pelaksanaan jual beli apartemen banyak dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu unit apartemen yang akan dibeli yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikatan sementara, dikarenakan apartemen belum lunas, belum selesai dibangun, ataupun sertifikat yang belum pecah. Namun, dalam pelaksanaannya, banyak PPJB apartemen yang menimbulkan wanprestasi di kemudian hari yang berujung pada gugatan yang dilakukan oleh pembeli (konsumen). Pada prakteknya, pembuatan PPJB Apartemen dibuat oleh salah satu pihak yaitu pihak pengembang, sehingga tidak terdapat keseimbangan kehendak dari para pihak. Perjanjian selain harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, juga harus memberlakukan asas-asas dalam perjanjian, salah satu asasnya keseimbangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pemenuhan asas keseimbangan dalam PPJB apartemen. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini, bahwa dalam PPJB Apartemen terdapat penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi dari pihak pengembang terhadap pihak pembeli dimana isi perjanjian yang dibuat oleh pengembang hanya menguntungkan pihak pengembang yang posisi tawarnya lebih tinggi dan merugikan pembeli yang tidak ikut serta dalam menentukan isi perjanjian, sehingga tidak terpenuhinya asas keseimbangan dalam PPJB apartemen. Penentuan isi PPJB apartemen yang dilakukan secara sepihak oleh pihak pengembang, lebih banyak menguntungkan pengembang saja, sehingga menyebabkan sering terjadinya wanprestasi yang merugikan pihak pembeli dan menimbulkan gugatan dari pembeli di kemudian hari.

**Kata Kunci :** Penyalahgunaan Keadaan, Asas Keseimbangan, PPJB Apartemen.

### **Abstract**

*The implementation of buying and selling apartments is mostly done by ordering in advance the apartment units to be purchased which are stated in the sales and purchase agreement as a temporary binding, because the apartment has not been paid off, has not been completed, or the certificate has yet to be published. However, in its implementation, many sales and purchase agreements related to apartments causes future defaults, leading to lawsuits made by buyers (consumers). In practice, the making of the sales and purchase agreements of apartments is made by one of the parties, namely the developer, so there is no balance of will from the parties. The agreement must not only fulfill the legal terms of the agreement in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, it must also apply the principles in the agreement, one of which is the principle of balance. The purpose of this study was to determine the fulfillment of the principle of balance in the sales and purchase agreement of apartments. This study uses a combination of normative juridical method, a statutory approach, and a conceptual approach. The results of this study is that in the sales and purchase agreement of apartments there is an abuse of circumstances because of the economic advantage of the*

*developer against the buyer where the contents of the agreement made by the developer only benefit the developer themselves as a result of having a better bargaining position while harming the buyer who does not participate in determining the contents of the agreement, concluding to the non-fulfillment of the principle of balance in the sales and purchase agreement of apartments. The making of the contents of the sales and purchase agreement of apartment which is carried out unilaterally by the developer, is concluded to be more beneficial to the developer, thus causing frequent defaults that is harmful to the buyer as well as leading to future lawsuits from them.*

**Keywords:** *Misuse of Circumstances, Principle of Balance, Sales and Purchase Agreement of Apartments.*

## A. PENDAHULUAN

Pembangunan apartemen didasarkan untuk mengatasi keterbatasan lahan yang sangat terbatas seiring dengan penambahan penduduk yang semakin meningkat. Pesatnya pembangunan apartemen di kota-kota besar seperti Jakarta, didukung dengan daya beli masyarakat yang tinggi, hal ini dikarenakan kondisi sosial dan ekonomi penduduk yang cukup beragam namun didominasi oleh penduduk kalangan menengah keatas dan adanya gaya hidup masyarakat di kota-kota besar yang lebih memilih hunian yang praktis dengan fasilitas yang memadai.

Tingginya kebutuhan masyarakat di kota besar akan pemenuhan kebutuhan pemukiman yang vertikal yaitu apartemen, membuat banyaknya investor yang tertarik untuk menjalankan bisnis properti apartemen. Pesatnya bisnis properti apartemen terlihat dari iklan properti apartemen yang ditawarkan di pusat perbelanjaan dan media lainnya seperti media cetak dan televisi, serta brosur-brosur yang sangat gencar diberikan oleh pihak pengembang (*developer*) secara besar-besaran.

Pelaksanaan jual beli apartemen banyak dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, kemudian dituangkan dalam Perjanjian Perikata Jual Beli (PPJB) sebagai pengikatan sementara unit apartemen dengan pemberian uang muka sebagai tanda jadi, untuk mengamankan kepentingan developer dan calon pembeli apartemen. Namun, dalam pelaksanaannya banyak PPJB apartemen yang menimbulkan wanprestasi di kemudian hari yang berujung pada gugatan di Pengadilan dari pihak konsumen.

Salah satu contohnya yang terjadi di Apartemen Maple Park, Jakarta Utara. Sebanyak 61 penghuni Apartemen Maple Park, Jakarta Utara, menggugat pengembang karena diduga wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang merugikan pemilik apartemen. Persidangan perkara bernomor 88/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR berlangsung di Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara. Pengembang telah ingkar janji, tidak melakukan musyawarah atas

yang belum disepakati, bahkan mengancam tidak bisa buat Akta Jual Beli (AJB) bila warga dalam hal ini Pemilik tidak mengikuti aturan yang dibuat sepihak oleh pelaku pembangunan. Berdasarkan kesaksian para saksi di persidangan, menunjukkan bahwa pihak pelaku pembangunan/developer sudah melanggar isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu sesuatu yang tidak diatur dalam Pasal 17 tentang ketentuan penandatanganan AJB. Namun, faktanya developer tidak pernah terlebih dahulu melakukan musyawarah atas apa yang belum disepakati dan langsung membuat surat undangan AJB yang isinya secara sepihak membuat aturan sendiri. Sejumlah 61 pemilik apartemen yang menjadi penggugat, menyebutkan dugaan kuat adanya wanprestasi karena alasan-alasan yang diberikan oleh pelaku pembangunan kepada pembeli tidak diatur dalam PPJB. Aturan sendiri yang dibuat pelaku pembangunan seperti meminta biaya-biaya kepada para pemilik untuk AJB (Akta Jual Beli) meliputi Biaya BPHTB, PNPB, pengurusan SHMSRS, biaya notaris/PPAT dan biaya selisih kenaikan NJOP, seperti yang dikenakan kesalah satu pemilik sebesar Rp118.109.776.<sup>1</sup> dan banyak kasus-kasus wanprestasi lainnya yang dilakukan oleh pengembang terhadap pembeli, terhadap hal-hal yang tidak diatur di dalam PPJB apartemen maupun wanprestasi terhadap isi perjanjian dalam PPJB apartemen.

PPJB lahir berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota yakni “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam membuat perjanjian, berlandaskan asas kebebasan berkontrak berkaitan pada isi perjanjian, yakni kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan serta memiliki kekuatan mengikat untuk sejumlah pihak yang mengadakan perjanjian<sup>2</sup> dengan tetap memenuhi ketentuan syarat-syarat sah perjanjian yang ditetapkan didalam Pasal 1320 KUHPerdota. Namun dalam prakteknya, PPJB biasanya telah disiapkan oleh Pengembang, sehingga isinya menguntungkan pihak Pengembang tetapi memberatkan Pihak Pembeli.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, selain harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota, penting juga untuk memberlakukan asas perjanjian, salah satunya adalah asas keseimbangan. Asas keseimbangan ialah asas yang ditujukan guna menyelaraskan sejumlah pranata hukum serta asas pokok hukum perjanjian yang dikenal didalam hukum perdata yang sesuai dengan pemikiran serta latar belakang individualism pada sebuah pihak serta cara pikir

---

<sup>1</sup>Hukum Online, “Diduga Wanprestasi, Penghuni Apartemen Gugat Developer”, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57b690acdbfdd/diduga-wanprestasi--penghuni-apartemen-gugat-developer>, diakses tanggal 1 Oktober 2021.

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, dkk. (2016). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Cetakan 2. Bandung : Citra Aditya Bakti. hlm.84.

bangsa Indonesia terhadap pihak lainnya.<sup>3</sup> Dengan adanya asas keseimbangan ini, mengatur kehendak para pihak agar seimbang, dimana para kreditur dapat menuntut prestasi melalui debitur, namun tetap memastikan jika dalam perjanjian tersebut harus berjalan sesuai dengan itikad baik yang menunjukkan kedudukan para pihak seimbang dan tidak merugikan salah satu pihak saja. Selain itu, arti keseimbangan juga dapat dilihat sebagai suatu upaya yang terdapat di perjanjian untuk meraih sebuah keadaan seimbang, maka dari itu wajib menimbulkan pengalihan kekayaan secara sah.<sup>4</sup> Penerapan asas keseimbangan dalam suatu perjanjian menghendaki para pihak untuk memenuhi isi perjanjian karena kedudukan hak dan kewajiban para pihak yang setara dan tidak ada salah satu pihak yang mendominasi.

Namun, pada kenyataannya tidak semua perjanjian menerapkan asas keseimbangan dalam pembuatannya terutama pada PPJB Apartemen. Pada PPJB apartemen yang telah dibuat oleh pengembang, proses negosiasi dari para pihak tidak terlaksana, sehingga isi PPJB hanya mementingkan kepentingan pengembang saja. Tidak terpenuhinya keseimbangan kehendak dalam PPJB Apartemen memberikan pandangan jika dalam perjanjian tersebut, baik pada saat pembentukan isi perjanjian dan pelaksanaan perjanjian telah terjadi keterikatan perjanjian yang tidak adil bagi pihak pembeli, sehingga perjanjian tersebut tidak mencapai keadilan dan bertentangan dengan ketertiban umum karena sepakat yang telah dibuat tidaklah murni. Dapat dikatakan bahwa PPJB apartemen tersebut terjadi cacat kehendak yang membuat pembeli sebagai pihak yang posisi tawarnya lebih rendah menandatangani PPJB tersebut. PPJB harus dilaksanakan dengan dasar itikad baik agar perjanjian dapat terlaksana berdasarkan keinginan dari para pihak. Penerapan asas keseimbangan dalam PPJB apartemen akan memposisikan tempat para pihak seimbang didalam menentukan hak dan kewajibannya sehingga tidak ada pihak yang dominan dalam mendahulukan kepentingannya dengan mengesampingkan pihak lain.

Oleh karena itu, diperlukan tinjauan yuridis mengenai bagaimana pemenuhan asas keseimbangan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen? Hal ini penting dilakukan karena banyaknya PPJB Apartemen yang isinya hanya didominasi oleh kepentingan pihak pengembang, sehingga merugikan pihak pembeli yang berujung pada banyaknya gugatan wanprestasi terhadap pengembang dari pihak pembeli atas dasar PPJB Apartemen tersebut.

---

<sup>3</sup> Herlien Boediono. (2010). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti. hlm.33.

<sup>4</sup> Herlien Boediono. (2006). *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berlandaskan asas-asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm.316.

## B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Metode tersebut dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>5</sup> Menurut Soejono Soekanto, yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>6</sup> Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), karena dalam penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian dan asas-asas perjanjian yang relevan dengan permasalahan wanprestasi yang sering terjadi dalam PPJB apartemen oleh pihak pengembang.

## C. PEMBAHASAN

Perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan dalam membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang bilamana salah satu atau kedua dari kedua syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dalam arti, perjanjian baru dianggap batal setelah adanya permintaan pembatalan dari suatu pihak. Syarat mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif, yang bila salah satu atau keduanya tidak terpenuhi, maka perjanjian dianggap batal demi hukum, atau sejak semula dianggap tidak pernah terjadi perjanjian.<sup>7</sup>

Sejumlah prinsip atau asas hukum merupakan dasar bagi hukum perjanjian. Prinsip-prinsip atau asas-asas utama dianggap sebagai sokoguru hukum perjanjian, memberikan sebuah gambaran mengenai latar belakang cara berpikir yang menjadi dasar hukum perjanjian. Satu dan lain karena sifat fundamental hal-hal tersebut, maka prinsip-prinsip

---

<sup>5</sup>Amiruddin, Zainal Asikin. (2021). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Cetakan 10. Depok: Rajawali Pers. hlm. 118.

<sup>6</sup>Soerjono Soekanto, Sri Mamudji. (2019). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm 13.

<sup>7</sup> Emma Nurlaela Sari. (2019). *Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian Di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur*. Jurnal Poros Hukum Padjajaran. Volume 1 Nomor 1. hlm. 121-122.

utama itu dikatakan pula sebagai prinsip-prinsip dasar.<sup>8</sup> Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut.<sup>9</sup> Asas hukum berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan. Asas-asas hukum tersebut tidak saja akan berguna sebagai pedoman ketika menghadapi kasus-kasus sulit, tetapi juga dalam hal menerapkan aturan.<sup>10</sup> Selain syarat-syarat sah perjanjian, dalam membuat perjanjian juga terdapat asas-asas yang harus diterapkan oleh para pihak yang membuat perjanjian, diantaranya<sup>11</sup> asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, asas kepribadian, asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan dan asas perlindungan.

### **1. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) APARTEMEN SEBAGAI PERJANJIAN BAKU**

Perjanjian pendahuluan jual beli apartemen dapat dilakukan sebelum bangunan apartemen selesai dibangun maupun sertifikat apartemen yang belum pecah. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang juga memuat ketentuan tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut PERMEN PUPR No.11/PRT/M/2019), pada Pasal 3 angka 2, pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran pembangunan rumah susun sebelum pembangunan dilaksanakan.

Pada saat pemesanan calon pembeli menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh pengembang. Setelah penandatanganan surat pesanan tersebut, calon pembeli dan pengembang sudah harus menandatangani PPJB yang memuat penjelasan mengenai obyek yang akan diperjualbelikan.<sup>12</sup> Obyek yang akan diperjualbelikan oleh pengembang adalah hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS), yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berdasarkan perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PERMEN PUPR No.11/PRT/M/2019, PPJB

---

<sup>8</sup>Herlien Budiono. (2001). *Het Evenwichtbeginsel Voor Het Indonesisch Contractenrecht*. "Sebagai Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak, Nieuwenhu adalah menyebutkan: asas otonomi, asas kepercayaan dan asas kausa (Drie beginselen van het contracten recht)". Holland: Diss Leiden. hlm. 64.

<sup>9</sup>Johannes Ibrahim, Lindawaty Sewu. (2007). *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Cetakan 2. (Bandung: Refika Aditama,). hlm. 50.

<sup>10</sup>Anita Kamilah. (2013). *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah: Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, dan Hukum Publik*. Bandung: Keni Media. hlm. 97.

<sup>11</sup>Salim. (2017). *Hukum Kontrak*. Cetakan 13. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 9-12.

<sup>12</sup>Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, Wardani Rizkianti. (2020). *Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*. Adil: Jurnal Hukum Volume 11 Nomor 1. hlm. 76.

adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. PPJB sangat menguntungkan bagi para pengembang apartemen, karena pengembang tetap dapat melakukan pemasaran dan penjualan meskipun pembangunan apartemen belum selesai dibangun atau pecah sertifikat belum selesai atau masih dalam tahap pengurusan.

PPJB disebut juga sebagai perjanjian tidak bernama. Perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdara: “Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”. Meskipun PPJB tidak diatur dalam KUHPerdara namun masuk dalam ruang lingkup Perjanjian pada buku ke III KUHPerdara tentang Perikatan, sehingga PPJB harus memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sistem terbuka pada buku III KUHPerdara, memungkinkan para pihak membuat perjanjian sesuai dengan kehendaknya berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara. PPJB yang dibuat antara pengembang dan pembeli akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak yang membuatnya. Penandatanganan PPJB oleh para pihak, belum menyebabkan obyek PPJB (SHMSRS) beralih kepada pembeli meskipun telah dilunasi oleh pembeli. Berdasarkan ketentuan Pasal 1459 KUIHPerdara, bahwa “Hak Milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616”. Hubungan hukum para pihak dalam PPJB Apartemen belum berakhir, selama PPJB Apartemen yang dibuat belum berakhir (belum terlaksananya prestasi dalam perjanjian).

Seperti diketahui bahwa PPJB Apartemen biasanya hanya dibuat oleh pihak pengembang saja, hal ini merupakan perjanjian baku. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, istilah lain dari perjanjian baku adalah perjanjian adhesi, yang diartikannya sebagai perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>13</sup> Adapun ciri-ciri perjanjian baku itu sendiri diantaranya:<sup>14</sup>

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat;
- b. Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian;

---

<sup>13</sup> Agus Satory. (2015). *Perjanjian Baku dan Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Bisnis Sektor Jasa Keuangan : Penerapan dan Implementasinya di Indonesia*. Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2 Nomor 2. hlm. 274.

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm. 275.

- c. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
- d. Bentuk tertentu (tertulis);
- e. Dipersiapkan secara massal dan kolektif.

PPJB Apartemen memenuhi ciri-ciri perjanjian baku, dimana PPJB seringkali dibuat oleh salah satu pihak yaitu pengembang dengan keunggulan dibidang ekonomi maupun social. Pihak pembeli tidak diikutsertakan dalam menentukan isi perjanjian, karena terdorong oleh kebutuhan terpaksa menerima perjanjian tersebut dan biasanya dipersiapkan secara kolektif dan massal untuk banyak pembeli, yang membedakan hanya identitas pembeli dan objeknya saja berupa unit apartemen.

Keseimbangan dalam perjanjian merupakan hal yang penting dari proses kesepakatan, penyusunan, hingga pelaksanaan perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban para pihak.<sup>15</sup> Asas keseimbangan merupakan asas yang menghendaki para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian dimana keadaan para pihak baik kreditur maupun debitur dalam keadaan yang seimbang dilihat dari kedudukannya tidak ada yang mendominasi atau tidak ada satu pihak yang menguasai pihak yang lainnya. Apabila dilihat dalam hal perjanjian dapat disimpulkan, bahwa janji antara para pihak hanya akan dianggap mengikat sepanjang dilandasi dengan adanya asas keseimbangan hubungan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum atau adanya keseimbangan antara kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya sehingga perjanjian dapat berjalan dengan adil.<sup>16</sup>

Pemahaman asas keseimbangan telah dipaparkan oleh beberapa ahli, menurut Sutan Reny Sjahdeini bahwa keseimbangan para pihak hanya akan terwujud apabila para pihak berada di posisi yang sama.<sup>17</sup> Sri Gambir Melati Hatta dalam disertasinya yang berjudul "*Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Dikap Mahkamah Agung Indonesia*" menyimpulkan jika asas keseimbangan dimaknai dengan keseimbangan kedudukan posisi tawar para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban didalam perjanjian. Menurut Herlien Budiono, asas keseimbangan dimaknai dalam dua hal, yaitu :<sup>18</sup>

- a. Asas keseimbangan sebagai asas etikal yang bermakna suatu "keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang". Makna dari asas keseimbangan disini

---

<sup>15</sup> Muhammad Irayadi. (2021). *Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian*. Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 5 Nomor 1. hlm. 99.

<sup>16</sup> *Ibid.* hlm. 100.

<sup>17</sup> Agus Yudha Hernoko. (2010). *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana. hlm. 27.

<sup>18</sup> *Ibid.* hlm.29.

berarti bahwa ada satu sisi yang dibatasi kehendak dan sisi lainnya dibatasi dengan keyakinan sehingga keseimbangan dapat terwujud.

- b. Asas keseimbangan sebagai asas yuridikal yang artinya bahwa asas keseimbangan dapat dipahami sebagai asas yang adil dan diterima dalam hukum kontrak Indonesia.

Pemahaman makna asas keseimbangan jika ditelusuri dari beberapa pendapat diatas, memiliki kesimpulan bahwa asas keseimbangan adalah asas yang menempatkan para pihak dalam posisi tawar yang seimbang. Interpretasi terhadap daya kerja asas keseimbangan meliputi:<sup>19</sup>

- a. Pembagian hak dan kewajiban dalam hubungan kontraktual seolah-olah tanpa memperhatikan proses yang berlangsung dalam penentuan hasil akhir pembagian tersebut;
- b. Keseimbangan seolah merupakan hasil akhir dari sebuah proses;
- c. Lebih mengarah pada keseimbangan posisi para pihak artinya dalam hal hubungan kontraktual tersebut posisi paera pihak bermuatan keseimbangan;
- d. Pada dasarnya keseimbangan posisi para pihak hanya dapat dicapai pada syarat dan kondisi yang sama.

Penerapan asas keseimbangan ditentukan oleh itikad baik dari para pihak. Sehingga itikad baik dari para pihak, terutama dari pihak yang sadar memiliki posisi tawar lebih tinggi akan mewujudkan asas keseimbangan dalam perjanjian dan menciptakan keadilan dalam menentukan isi perjanjian. Perjanjian memiliki tiga aspek yaitu perbuatan para pihak, isi perjanjian yang disepakati para pihak, dan pelaksanaan perjanjian. Tiga aspek yang saling berkaitan dari perjanjian tersebut dapat dimunculkan sebagai faktor penguji berkenaan dengan daya kerja asas keseimbangan, tetapi juga sebagai kriteria jika adanya ketidakseimbangan dalam perjanjian yang disepakati.<sup>20</sup> Ketiga aspek yang dijadikan sebagai indikator dalam penentuan pemenuhan asas keseimbangan dalam perjanjian, jika dijelaskan secara umum maka sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Fase prakontrak/perbuatan para pihak yang melakukan perjanjian. Agar suatu perbuatan para pihak dapat menimbulkan akibat hukum, maka perbuatan hukum dapat dilihat dari dua kategori perbuatan, yaitu pernyataan kehendak dan orang yang berbuat atau bertindak dalam melakukan perbuatan hukum dan kewenangan

---

<sup>19</sup> Aryo Dwi Prasnomo, Siti Malikhatun Badriyah. (2019). *Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Baku*. Jurnal Magister Hukum Udayana, Volume 8 Nomor 1. hlm. 66-67.

<sup>20</sup> Niru Anita Sinaga, Tiberius Zaluchu. (2017). *Peranan Asas Keseimbangan Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. Volume 8 Nomor 1. hlm. 53.

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 54.

hukum dan kecakapan bertindak (*handelings bevoegdheid en handelingsbekwaamheid*).

- b. Fase kontra atau perjanjian yaitu dalam bentuk isi kontrak yang disepakati para pihak. Isi kontrak merupakan prestasi/objek perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, baik secara tegas maupun diam-diam.
- c. Fase Pasca kontrak/Pelaksanaan isi perjanjian yang telah disepakati. Para pihak selayaknya memenuhi suatu perjanjian dengan itikad baik, sehingga tujuan penutupan perjanjian bagi para pihak untuk mendapatkan keuntungan secara timbal balik dapat diwujudkan.

PPJB Apartemen tidak memenuhi ketiga aspek tersebut secara baik, maka PPJB yang telah dibuat telah mengabaikan asas keseimbangan dan akan merugikan pihak yang posisinya lemah yaitu pembeli. Kerugian akibat tidak adanya asas keseimbangan dalam perjanjian, tidak hanya berupa materi seperti uang, namun kerugian berupa tidak tercapainya tujuan perjanjian yang mencapai keadilan dan seimbang bagi para pihak. Tidak tercapainya tujuan dari perjanjian yang tidak menerapkan asas keseimbangan akan hanya menguntungkan salah satu pihak yang memiliki posisi tawar lebih tinggi yaitu pengembang dan merugikan pihak yang posisi tawar lebih rendah yaitu pembeli karena tidak memiliki kedudukan yang seimbang.

Adanya asas keseimbangan menghendaki perjanjian yang dibuat harus memuat hak dan kewajiban para pihak yang seimbang tanpa ada yang mendominasi pihak dengan posisi lebih lemah agar perjanjian tersebut mencapai keadilan pula bagi para pihak. Selain mengenai isi perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban para pihak untuk menentukan pemenuhan asas keseimbangan dalam perjanjian, perbuatan para pihak dan pelaksanaan perjanjian itu sendiri juga sebagai penentu penerapan asas keseimbangan secara optimal atau sebaliknya. Dalam hukum perjanjian Belanda, penerapan asas keseimbangan itu terlihat pada kewajiban untuk mengacu pada kesusilaan, itikad baik, kepatutan, dan kepantasan dalam melaksanakan hak serta kewajiban dalam suatu perjanjian yang mengikat para pihak.<sup>22</sup>

Agar terciptanya keseimbangan dalam perjanjian dilihat dengan adanya kebebasan para pihak dalam menyatakan kehendaknya. Ridwan Khairandy mengemukakan bahwasanya kebebasan berkontrak dimaknai dalam dua segi, yaitu makna kebebasan berkontrak yang positif dimana para pihak memiliki kebebasan untuk membuat kontrak yang mengikat yang

---

<sup>22</sup> Aryo Dwi Prasnom, Siti Malikhatun Badriyah. *Op. Cit.* hlm. 65.

mencerminkan kehendak bebas para pihak. Serta kebebasan berkontrak dalam makna negatif yaitu para pihak bebas dari suatu kewajiban sepanjang kontrak yang mengikat itu tidak mengatur.<sup>23</sup> Kebebasan yang diterapkan harus yang bertanggung jawab dengan tidak merugikan pihak lain meskipun memiliki keunggulan dalam hal ekonomi maupun psikologi agar tercipta tujuan perjanjian sebagai wadah untuk menyatukan kepentingan para pihak dengan adil.

Asas keseimbangan merupakan salah satu asas yang penting untuk diterapkan oleh para pihak dalam perjanjian termasuk pada PPJB Apartemen. Namun, dalam PPJB Apartemen seringkali tidak menerapkan asas keseimbangan sehingga segala isi perjanjian hanya mementingkan kepentingan pengembang saja dan merugikan pihak pembeli. PPJB Apartemen, agar mencapai keadilan, untuk menjamin terpenuhinya hak-hak pembeli dan menjamin kesamaan kesempatan untuk mewujudkan kehendak para pihak harus menerapkan asas keseimbangan.

## **2. PENYALAHGUNAAN KEADAAN PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN SEBAGAI PEMBATAS PEMENUHAN AZAS KESEIMBANGAN**

Terbentuknya perjanjian karena adanya ketidakseimbangan posisi ini tentunya tidak bisa dikatakan terjadi kesepakatan secara substansial, karena kesepakatan tersebut hanyalah kesepakatan “semu”, dimana para pihak tidak benar-benar ingin membuat perjanjian tersebut.<sup>24</sup> Terdapat dua unsur yang harus dipenuhi untuk melihat penyalahgunaan keadaan itu terjadi yaitu karena adanya kerugian yang didapat oleh salah satu pihak dimana posisi tawarnya lebih rendah dan adanya penyalahgunaan kesempatan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang posisi tawarnya lebih tinggi.

Penyalahgunaan keadaan tidak hanya sebatas isi perjanjian, namun dapat pula terjadi pada saat pembuatan perjanjian yang menyebabkan adanya pihak yang posisinya lebih tinggi menikmati keadaan pihak yang posisinya lebih rendah sehingga tidak memiliki kebebasan dalam menyatakan kehendaknya dan disalahgunakan oleh pihak yang posisinya lebih tinggi untuk menciptakan keadaan yang tidak bebas. Perjanjian yang terjadi akibat adanya penyalahgunaan keadaan akan bertentangan dengan sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat-syarat sah perjanjian. Selain itu,

---

<sup>23</sup> Aryo Dwi Prasno, Siti Malikhatun Badriyah. *Op. Cit.* hlm. 69.

<sup>24</sup> Xavier Nugraha, John Eno Prasito Putra, Krisna Darari Hamonangan Putra. (2020). *Analisa Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Volume 8 Nomor 1. hlm. 57.

penyalahgunaan keadaan yang terdapat diperjanjian akan menjadi faktor utama yang membatasi atau menghalangi kebebasan kehendak para pihak yang membuat perjanjian.

Oleh sebab itu penyalahgunaan keadaan dapat dikatakan lebih bersifat adanya dominasi ketidakseimbangan antara posisi lemah dengan posisi yang kuat, hal ini tentunya mengedepankan *bargaining power*, tidak ada paksaan yang benar-benar nyata dan seseorang pun sebenarnya masih bisa berpikiran sehat dalam situasi ini, hanya saja seolah-olah tidak ada pilihan lain.<sup>25</sup> Dunne mengklasifikasikan penyalahgunaan keadaan menjadi dua, yakni penyalahgunaan karena keunggulan ekonomi dan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan kejiwaan.<sup>26</sup> Disamping kedua macam penyalahgunaan keadaan tersebut, terdapat juga keadaan darurat, namun jenis itu dimasukkan kedalam jenis penyalahgunaan keadaan karena ekonomi. Diantara penyalahgunaan keadaan karena ekonomi dan psikologi, yang paling sering terjadi dan menghasilkan putusan hakim adalah penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi. Hal tersebut didukung karena pembuktian penyalahgunaan ekonomi lebih mudah dibuktikan, daripada penyalahgunaan keadaan psikologi yang sulit dibuktikan karena berkaitan dengan keunggulan dalam hal kejiwaan seseorang.

Penyalahgunaan karena keunggulan ekonomi harus memenuhi beberapa syarat, diantaranya <sup>27</sup>satu pihak dalam perjanjian lebih unggul dalam bidang ekonomi dari pada pihak lainnya dan pihak lain terdesak untuk melakukan perjanjian yang bersangkutan. Dengan adanya keunggulan ekonomi yang dimiliki oleh pengembang dengan posisi tawar yang lebih tinggi, membuat calon pembeli yang posisi tawarnya lebih rendah tidak memiliki pilihan lain selain menyepakati PPJB tersebut. Pembeli tidak memiliki kebebasan dan kedudukan yang seimbang, karena segala hal dalam perjanjian baik saat pembentukan hingga isinya yang menentukan ialah pihak pengembang karena menganggap lebih memiliki kekuatan untuk mengendalikan pihak pembeli.

Banyaknya pasal dalam PPJB Apartemen yang hanya mengatur keuntungan salah satu pihak saja dan membebaskan tanggung jawab salah satu pihak didalam menjalankan perjanjian maka membuat kemanfaatan yang diatur dalam isi perjanjian menjadi tidak berimbang dan penerapan asas keseimbangan menjadi tidak terpenuhi dengan baik. Setidaknya dalam PPJB Apartemen, masih jauh mencapai keseimbangan dan keadilan bagi

---

<sup>25</sup> Utiafina Mardhati Hazhin, Heru Saputra Lumban Gaol. (2019). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstadiheden)*. Jurnal Kertha Patrika, Volume 41 Nomor 2. hlm. 103.

<sup>26</sup> Nabiyla Risfa Izzati. (2020). *Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Kerja Di Pengadilan Hubungan Industrial*. Masalah-Masalah Hukum Volume 49 Nomor 2. hlm.183

<sup>27</sup> Sumriyah. (2019). *Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Perdata*. Jurnal Simposium Hukum Indonesia. Volume 1 Nomor 1. hlm. 668.

pembeli yang posisinya lebih rendah, dimana seharusnya keseimbangan menjadi dasar bagi para pihak agar memiliki persamaan derajat, tidak membedakan pihak lain dengan alasan atau bahkan kedudukan yang lebih tinggi agar para pihak menghormati dan menjalankan PPJB dengan itikad baik yang mengatur keseimbangan dalam hak serta kewajiban untuk kedua pihak agar tujuan perjanjian untuk mencapai keadilan dapat terwujud tanpa merugikan pihak pembeli dan menyebabkan sering terjadinya wanprestasi oleh pengembang di kemudian hari.

#### **D. PENUTUP**

PPJB Apartemen yang telah disepakati oleh pihak pengembang dan pembeli tidak memenuhi asas keseimbangan karena adanya penyalahgunaan keadaan yang terjadi akibat adanya pihak yang posisi tawarnya lebih tinggi (pengembang) mendominasi dalam perjanjian yang didukung karena keunggulan ekonomi. Dalam perjanjian yang seimbang, kesepakatan harus seperti yang ditetapkan didalam Pasal 1321 KUHPerdara yakni tanpa paksaan, kekhilafan, maupun penipuan. PPJB Apartemen yang dibuat dengan melakukan penyalahgunaan keadaan membuat kesepakatan menjadi tidak murni karena tidak adanya kebebasan kehendak dari kedua belah pihak, sehingga klausula yang memberatkan dan merugikan pun tetap disetujui oleh pihak pembeli, hal ini menyebabkan sering terjadinya wanprestasi yang merugikan pihak pembeli dan menimbulkan gugatan dari pembeli di kemudian hari.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Indonesia, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (*Staatsblaad* Nomor 23 Tahun 1847 tentang *Burgerlijk Wetboek voor Indonesia*)

##### **Buku:**

Amiruddin., Zainal Asikin. (2021). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Cetakan 10. Depok: Rajawali Pers.

Badruzaman, Mariam Darus, dkk. (2016). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Cetakan 2. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Budiono, Herlien. (2001). *Het Evenwichtbeginsel Voor Het Indonesisch Contractenrecht, "Sebagai Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak, Nieuwenhu adalah menyebutkan: asas otonomi, asas kepercayaan dan asas kausa (Drie beginselen van het contracten recht)"*. Holland: Diss Leiden.

Boediono, Herlien. (2006). *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berlandaskan asas-asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Boediono, Herlien. (2010). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibiidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Hernoko, Agus Yudha. (2010). *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana,
- Ibrahim Johannes, Lindawaty Sewu. (2007). *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Cetakan 2. Bandung: Refika Aditama.
- Kamilah Anita. (2013). *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah: Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, dan Hukum Publik*. Bandung: Keni Media.
- Rodjodikoro, Wirdjono. (2000). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mazdar Madju.
- Salim. (2017). *Hukum Kontrak*. Cetakan 13. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono., Sri Mamudji. (2019). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan 19. Depok: Rajawali Pers.

### **Karya Ilmiah:**

- Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari dan Wardani Rizkianti. (2020). *Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*. Adil: Jurnal Hukum, Volume 11 Nomor 1.
- Hazhin, Utiyafina Mardhati., Heru Saputra Lumban Gaol. (2019). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstadigheden)*. Jurnal Kertha Patrika, Volume 41 Nomor 2.
- Irayadi, Muhammad. (2021). *Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian*. Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 5 Nomor 1.
- Izzati, Nabiyla Risfa. (2020). *Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Kerja Di Pengadilan Hubungan Industrial*. Masalah-Masalah Hukum, Volume 49 Nomor 2.
- Nugraha, Xavier., John Eno Prasito Putra., Krisna Darari Hamonangan Putra. (2020). *Analisa Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Volume 8 Nomor 1.
- Prasnomo, Aryo Dwi., Siti Malikhatun Badriyah. (2019). *Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Baku*. Jurnal Magister Hukum Udayana Volume 8 Nomor 1.
- Sari, Emma Nurlaela. (2019). *Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian Di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur*. Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Volume 1 Nomor 1.
- Satory Agus (2015). *Perjanjian Baku dan Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Bisnis Sektor Jasa Keuangan : Penerapan dan Implementasinya di Indonesia*. Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2. Nomor 2.
- Sinaga Niru Anita., Tiberius Zaluchu. (2017). *Peranan Asas Keseimbangan Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 8 Nomor 1.
- Sumriyah. (2019). *Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Perdata*. Jurnal Simposium Hukum Indonesia, Volume 1 Nomor 1.

### **Internet:**

- Hukum Online, *Diduga Wanprestasi, Penghuni Apartemen Gugat Developer*, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57b690acdbfdd/diduga-wanprestasi--penghuni-apartemen-gugat-developer>, diakses tanggal 1 Oktober 2021.