

# **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL – BELI APARTEMEN MELALUI PEMESANAN**

Oleh :

I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi

I Made Dedy Priyanto

Kadek Sarna

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

## ***ABSTRACT***

*By using normative research methods, this paper probe about the Binding Sale and Purchase Agreement and legal protection of the consumer if the apartment bookings in the booking stage followed by a preliminary agreement, businesses do broken promise. The setting will be binding Sale and Purchase Agreement in general in the Code of Civil Law related to the purchase agreement in general and specifically addressed in the decision on the Flats Act, the State Minister of Public Housing. Legal protection of the consumer in the Sale and Purchase Agreement apartments through reservation under Article 16 jo. Article 62 paragraph (2) on the Consumer Protection Act of compensation money given by businesses when buying and selling of objects in the apartment was not in accordance with the expected consumer based orders.*

***Keywords : Protection Law, Consumer, Binding Sale and Purchase Agreement***

## **ABSTRAK**

Dengan menggunakan metode penelitian secara normatif, penulisan ini menelisik tentang pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan perlindungan hukum terhadap konsumen apabila dalam tahap pemesanan dilanjutkan dengan perjanjian pendahuluan, pelaku usaha melakukan ingkar janji. Pengaturan akan Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur secara umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait Perjanjian Jual Beli pada umumnya, dan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen melalui pemesanan diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 62 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berupa adanya ganti rugi yang diberikan oleh pelaku usaha kepada konsumen manakala obyek dalam jual beli apartemen ternyata tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen berdasarkan pemesanan.

**Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Konsumen, Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada saat ini, apartemen menjadi salah satu alternatif sebagai tempat tinggal dan dapat diperoleh dengan pemindahan hak antara lain jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, dan hibah. Pelaksanaan jual-beli apartemen ini dilakukan dengan cara memesan atau *indent* terlebih dahulu yang kemudian dituangkan dalam bentuk perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli yang lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pedoman untuk mengamankan kepentingan para pihak. Dengan kata lain, perjanjian ini digunakan untuk memperoleh pembayaran uang muka atau *down payment* dari konsumen untuk memperlancar pembangunan apartemen.<sup>1</sup> Langkah ini merupakan langkah yang menguntungkan bagi pelaku usaha dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan karena apartemen belum ada secara fisik.

Bagi konsumen dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli memberikan jaminan bahwa apartemen tersebut tidak akan dijual kepada pihak lain oleh pelaku usaha dan akan diserahkan sesuai dengan waktu yang ditentukan. Namun, terdapat suatu persoalan dalam masyarakat manakala obyek dalam jual beli apartemen telah diserahkan ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen berdasarkan perjanjian yang dipromosikan dalam brosur. Seharusnya perjanjian yang diberikan pelaku usaha telah memberikan kepastian dan ketersediaan fasilitas, selain itu, adanya cacat tersembunyi dalam apartemen yang diketahui setelah beberapa bulan mendiami apartemen tersebut. Oleh karena itu, perlu adanya suatu pemaparan tentang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam melakukan pemesanan apartemen yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli.

---

<sup>1</sup>Sukandar Dadang, 2013, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb>, 20 Januari 2016.

## **1.2 Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan dari penulisan jurnal ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara konsumen dan pelaku usaha dalam pemesanan apartemen
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen melalui pesanan

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode Penulisan**

Metode yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah metode penelitian normatif, metode penelitian normatif merupakan pemecahan masalah yang didasarkan pada literatur serta peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Penelitian hukum normatif terdiri dari penelitian terhadap asas – asas hukum, sistematika hukum dan taraf sinkronisasi hukum.<sup>2</sup>

### **2.2 Hasil dan Pembahasan**

#### **2.2.1 Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara konsumen dan pelaku usaha dalam Pemesanan Apartemen**

Secara umum pengaturan ini sesuai dengan ketentuan Perjanjian Jual Beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bunyinya “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bunyinya “Jual Beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”. Jual Beli merupakan perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat, atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur – unsur yang pokok, yaitu mengenai barang dan harga biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.<sup>3</sup> Dalam hal terjadinya pemesanan apartemen, telah

---

<sup>2</sup> Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum* , Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 41.

<sup>3</sup> Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 79-80.

melekat hak dan kewajiban para pihak di dalamnya karena adanya suatu kesepakatan sesuai dengan rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sehingga para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut diwajibkan melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang disepakati, seperti yang terdapat dalam rumusan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu”. Dalam Pasal 1474 dan 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan tentang kewajiban utama pelaku usaha serta penyerahan benda dalam hal ini apartemen dan Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan tentang kewajiban utama konsumen dalam hal pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

Secara khusus, bahwa pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Dalam Keputusan tersebut diberikan petunjuk mengenai Perikatan Jual Beli salah satunya mengenai bahwa satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dilakukan melalui sistem pemesanan.<sup>4</sup>

### **2.2.2 Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen melalui Pemesanan**

Dalam kaitannya dengan pemesanan apartemen, perlindungan hukum terhadap konsumen dapat dilihat sejak adanya kesepakatan yang dilanjutkan dengan dikeluarkannya brosur penawaran apartemen oleh pelaku usaha. Perlindungan hukum ini terkait akan fasilitas yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan tidak sesuai dengan keterangan pada brosur. Secara normatif hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang bunyinya “Pelaku usaha dilarang untuk memproduksi atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket,

---

<sup>4</sup> Eman Ramelan, dkk, 2014, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hal. 23.

keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”. Selain itu dalam Pasal 9 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa “Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan./atau seolah-olah barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi”. Pelaku usaha diwajibkan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat itu kecuali telah diperjanjikan untuk menanggung sesuatu apapun.<sup>5</sup> Merujuk pada ketentuan tersebut, konsumen berhak menuntut atas perbaikan pihak pelaku usaha sejauh kerusakan tersebut masih bisa diperbaiki, apabila pelaku usaha menolak, tidak memberi tanggapan, tidak memenuhi ganti rugi tersebut, maka konsumen dapat menggugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen. Sehingga konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan ganti rugi sesuai Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur pula perlindungan hukum terhadap konsumen terkait hak konsumen, yang mana dalam pasal tersebut bagi pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai yang dijanjikan;
- b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi

Dalam kaitannya dengan pemesanan apartemen, bahwa konsumen memperoleh hak untuk meminta ganti rugi apabila pada saat pemesanan dilakukan dan/atau brosur penawaran, waktu penyelesaian apartemen tidak sesuai dengan apa yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga konsumen memperoleh perlindungan akan ganti rugi yang diperoleh sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 62 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

### **III.KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan di atas, kesimpulan yang dapat ditarik sebagai berikut :

---

<sup>5</sup> Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 20.

1. Pengaturan perjanjian pengikatan jual beli dalam pemesanan apartemen diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian jual beli pada umumnya sedangkan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
2. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen melalui pemesanan diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 62 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berupa adanya ganti rugi yang diberikan oleh pelaku usaha kepada konsumen manakala obyek dalam jual beli apartemen ternyata tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen pada saat pemesanan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Eman Ramelan, dkk, 2014, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.

Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Soedharyo Soimin, 1995, Sinar Grafika, Jakarta.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

**Internet**

Sukandar Dadang, 2013, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb>.