



**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PEMBAYARAN  
UANG MUKA PEMBELIAN RUMAH APABILA TIDAK DAPAT  
MELAKUKAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI SESUAI  
WAKTU YANG TELAH DITENTUKAN**

Indah Puspitaarum\*, Bambang Eko Turisno, R. Suharto  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [indahpuspitaarum94@gmail.com](mailto:indahpuspitaarum94@gmail.com)

**Abstrak**

Pembayaran uang muka pada transaksi pembelian rumah didasarkan pada PPJB dan surat pemesanan rumah dalam penentuan waktu penandatanganan akta jual beli. Pada pembelian secara KPR maka ketentuan penandatanganan akta jual beli akan diberi tenggang waktu yang dapat lampau sesuai dengan ketentuan yang ada dalam SPPK. Lampaunya waktu akan menyebabkan SPPK hangus dan penandatanganan akta jual beli batal dilaksanakan. Pemberlakuan klausula baku yang cenderung merugikan konsumen.

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dimana metode ini menggunakan metode pendekatan yang tidak hanya berpedoman pada ketentuan perundang-undangan saja tetapi juga melihat praktek pelaksanaan di lapangan. Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ialah deskriptif analitis yaitu dengan menggambarkan keadaan objek penelitian pada saat sekarang, berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa penerapan klausula baku masih digunakan oleh developer dalam pembuatan surat pemesanan rumah maupun PPJB. Hal ini berkaitan dengan isi hingga penentuan waktu penandatanganan akta jual beli yang berimbas pada ketentuan konsumen dinyatakan wanprestasi dan dikenai denda. Pada putusan pengadilan nomor 937K/Pdt.Sus/2010 terdapat sengketa antara konsumen dengan developer perihal hangusnya uang muka yang sudah dibayarkan dengan keterlambatan penandatanganan akad kredit yang berhubungan dengan penandatanganan akta jual beli sehingga menyebabkan pelaksanaan klausula baku yang telah ditentukan sepihak oleh developer. Ketentuan mengenai klausula baku pada pembelian rumah masih kurang spesifik mengingat transaksi jual-beli rumah merupakan transaksi yang tidak bisa dilakukan secara cepat karena dibutuhkan proses pembayaran uang muka hingga penandatanganan akta jual beli sehingga dapat meminimalisir pemberlakuan klausula baku yang merugikan konsumen. Pengadilan dapat membatalkan Surat Pemesanan Rumah dan PPJB untuk menerapkan hukum perlindungan konsumen.

**Kata kunci : Perlindungan Konsumen, Uang Muka, Waktu Penandatanganan Akta Jual Beli**

**Abstract**

*Advance payment on a home purchase transactions are based on the PPJB and letters home reservations in determining the time of signing the deed of sale. Particularly on purchases in installments, the provisions of the signing of the deed of sale will be given a grace period to the past in accordance with the provisions of the SPPK. The lapse of time will cause the SPPK charred and signatory to the deed of sale was aborted. The imposition of standard clauses are likely to harm consumers.*

*In this research using empirical juridical research method where this method uses the approach that is not only based on the provisions of the legislation but also look at the practical implementation in the field. Specification used in the research was descriptive analysis is to describe the state of the object of research at the present time, based upon the facts that appear or as it is.*

*Based on the research results can be known that the application of standard clauses still used by developers in the making of a home or PPJB reservations. It relates to the content to the timing of sales and purchase agreement which impact on consumer provisions declared in default*

*and subject to fines. In the court decision number 937K / Pdt.Sus / 2010, there were disputes between consumers and developers regarding scorching of advances had been paid with delay signing of loan agreement relating to the sales and purchase agreement that led to the implementation of standard clauses that have been determined unilaterally by the developer. The provisions concerning the standard clause on home purchases is still not specific enough considering home transaction is a transaction that can not be done quickly because the process required an advance payment until the signing of the deed of sale in order to minimize the imposition of standard clauses that harm consumers. The court may cancel the Letter of Home Reservation and the PPJB to implement consumer protection laws.*

**Keywords:** *Consumer Protection, Down Payment, Time Signing of Purchase*

## **I. PENDAHULUAN**

Pembangunan perumahan di perkotaan kini dapat dengan mudah ditemukan sebab kebutuhan akan rumah disamping kebutuhan sandang dan papan yang terus meningkat. Bahkan tingkat kemajuan kota dapat dinilai dari perkembangan pemukiman penduduknya. Harga yang ditawarkan juga bergantung pada letak lokasi perumahan, fasilitas sarana dan prasarana yang disediakan, luas tanah dan bangunan, spesifikasi bangunan yang digunakan, hingga model rumah yang dijual.

Pada tahap awal, developer akan melakukan soft-launching untuk memperkenalkan nama dari perumahan yang di kelolanya di sertai dengan alat bantu berupa brosur dan pamflet serta iklan sebagai media promosi. Di dalam iklan inilah memuat berbagai materi yang telah diperjanjikan. Iklan adalah bentuk komunikasi tidak langsung yang didasari pada informasi tentang keunggulan atau keuntungan suatu produk, yang disusun sedemikian rupa sehingga menimbulkan rasa menyenangkan yang akan mengubah pikiran seseorang untuk melakukan

pembelian.<sup>1</sup> Iklan akan dibuat semenarik mungkin dengan menonjolkan seluruh fasilitas-fasilitas dari perumahan disertai kemudahan pembayaran.

Melalui iklan inilah para calon konsumen akan melakukan survey lokasi untuk melihat fisik perumahan yang di tawarkan. Selain melihat fisik bangunan rumah dan lingkungan, konsumen juga akan mempertanyakan legalitas perumahan meliputi Sertifikat, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), PBB dan surat lainnya. Apabila sudah mantap dengan legalitas yang dimiliki, konsumen juga merasa cocok dengan rumah dan lingkungannya, maka akan terjadi tawar-menawar harga sampai menemukan titik deal harga. Setelah deal harga tersebut, maka konsumen akan mulai melakukan pembayaran.

Pembayaran pembelian rumah meliputi pembayaran uang tanda jadi, pembayaran uang muka hingga pelunasan pembayaran. Pembayaran uang tanda jadi dimaksudkan agar konsumen dapat mengikat kavling yang diminati untuk dipesan dan tidak dapat di pasarkan lagi oleh pihak developer. Pemesanan ini

---

<sup>1</sup> Fandy Tjiptono, Pemasaran Jasa, (Malang : Bayu Media Publishing, 2005) hal. 226

berlaku sampai waktu yang telah diperjanjikan untuk kemudian melakukan pembayaran uang muka. Setelah uang tanda jadi diterima oleh pihak Developer, maka konsumen akan mendapatkan bukti pembayaran yaitu kwitansi pemesanan rumah. Kwitansi adalah suatu alat bukti penerimaan sejumlah uang yang ditandatangani oleh penerima, lalu diserahkan kepada yang membayar dan dapat digunakan sebagai bukti transaksi.<sup>2</sup>Uang tanda jadi ini kemudian akan di kalkulasikan ke dalam total jumlah pembayaran selanjutnya.

Tahap selanjutnya yaitu pembayaran uang muka. Besarnya uang muka yang harus dibayarkan konsumen kepada developer sesuai pasal 6 Peraturan BI no.17/10/PBI/2015 adalah paling sedikit 20% dari harga jual rumah.

Uang muka yang telah dibayarkan akan menjadi hak developer walaupun ia belum menyerahkan rumah yang dibeli beserta surat-suratnya. Sedangkan dari pihak konsumen yang telah membayarkan uang muka belum dapat mendapatkan rumah yang dibelinya sebelum dilaksanakannya proses penandatanganan akta jual beli disertai proses serah terima rumah. Hal ini tentu saja tidak menjadi masalah apabila pihak konsumen dapat memenuhi prestasinya dengan melunasi pembayaran dan penandatanganan akta jual beli dapat terlaksana dengan baik. Akan tetapi justru dapat menjadi masalah yang sangat penting apabila konsumen

tidak dapat melakukan akta jual beli atau tidak dapat melunasi pembayarannya sesuai tenggang waktu yang telah disepakati.

Pencantuman klausula baku ini sering kali justru merugikan konsumen. Klausula baku diartikan sebagai setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah 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. Bagi sebagian orang, klausula baku ini juga sering disebut sebagai *standard contract* atau *take it or leave it contract*.<sup>3</sup>

Dengan adanya klausula baku, maka konsumen tidak dapat lagi menegosiasikan isi kontrak tersebut. Maka ada ketimpangan yang terjadi antara para pihak. Dengan menerapkan klausula baku ini, pihak pembuat kontrak sering kali menggunakan kesempatan tersebut untuk membuat ketentuan-ketentuan yang lebih menguntungkan pihaknya. Tentu harus ada perlindungan bagi konsumen dalam keadaan-keadaan tersebut. Hal tersebut terdapat dalam aturan-aturan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Apabila kemudian timbul masalah seperti pihak konsumen berhalangan hadir untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli, sedangkan pembayaran uang muka telah selesai dibayarkan secara lunas, maka pemberlakuan klausula baku tersebut mayoritas merugikan konsumen. Sedangkan pihak

<sup>2</sup>

<http://www.pengertianku.net/2015/10/pengertian-kwitansi-dan-fungsinya.html> diakses tanggal 25 Maret pukul 17.03

<sup>3</sup> <http://blog-konsumen.blogspot.co.id/2013/12/klausula-baku.html>

diakses pada tanggal 23 Maret 2016 pukul 14.20

konsumen hanya memiliki PPJB sebagai pegangan dalam proses pembayaran pembelian rumah tersebut. Masalah yang timbul inilah kemudian mengaburkan perlindungan hukum terhadap uang muka yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada developer. Sebab, di satu sisi konsumen yang telah membayarkan uang muka berarti sudah memiliki sebagian hak dari rumah yang dibelinya tetapi belum dapat mendapatkannya, sedangkan di sisi lain apabila pelunasan belum dilakukan maka status dari rumah tetap berada ditangan developer sebab penandatanganan akta jual beli belum dilakukan. Bila klausula baku dalam PPJB diberlakukan maka berakibat uang muka tersebut hangus atau sesuai dengan ketentuan lain akan berubah jumlahnya bila dikembalikan.

Kasus yang terjadi adalah sengketa antara konsumen perumahan yang bernama Martinus Teddy Setiawan dengan pihak developer yaitu PT Solid Gold mengenai pembayaran uang muka yang telah lunas dibayarkan akan tetapi berhalangan hadir pada penandatanganan penandatanganan akta jual beli sehingga pihak pengembang mengenakan denda kepada konsumen bila ingin meneruskan proses penandatanganan akta jual beli atau menghanguskan uang mukanya bila konsumen mundur dalam pembelian unit rumah tersebut. Dalam hal ini pihak konsumen tentu saja merugi sebab harus tetap membayar lebih bila ingin meneruskan atau akan kehilangan uang muka yang telah dibayarkan.

#### **A. Rumusan Masalah :**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya maka dapat dirumuskan masalah yaitu :

1. Bagaimanakah perlindungan konsumen terhadap uang muka pembelian rumah yang telah dibayarkan apabila tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah di tentukan?
2. Apakah putusan pengadilan nomor 937K/Pdt.Sus/2010 sudah memberikan perlindungan kepada konsumen perumahan terkait pembayaran uang muka pembelian rumah apabila tidak dapat melakukan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan dalam surat persetujuan pembiayaan kredit rumah?

#### **B. Tujuan Penulisan :**

Penulisan ini bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai :

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan konsumen terhadap uang muka pembelian rumah yang telah dibayarkan apabila tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan.
2. Untuk mengetahui apakah putusan pengadilan nomor 937K/Pdt.Sus/2010 sudah memberikan perlindungan kepada konsumen perumahan terkait pembayaran uang muka pembelian rumah apabila tidak dapat

melakukan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan dalam surat persetujuan pembiayaan kredit rumah.

## II. METODE

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang dilakukan untuk mengetahui hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat. Pada pendekatan yuridis empiris, data yang diperoleh meliputi data primer dan data sekunder. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.<sup>4</sup> Sedangkan data sekunder merupakan bahan-bahan hukum. Pada pendekatan penelitian dengan menggunakan yuridis empiris maka akan menekankan pada penelitian di lapangan berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku mengenai pembayaran uang muka pembelian rumah apabila tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Perlindungan konsumen terhadap uang muka pembelian rumah yang telah dibayarkan apabila tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan.

Pada setiap pembelian rumah, konsumen diharuskan untuk membayar uang muka, baik melalui

pembelian tunai maupun melalui KPR. Besaran uang muka pada rumah yang dibeli secara tunai tentu saja tidak terpatok pada ketentuan tertentu sebab hal ini dapat secara langsung di musyawahkan dengan developer. Berbeda dengan hal tersebut, pembelian melalui kredit pemilikan rumah mempunyai peraturan tersendiri. Berikut akan dibahas mengenai tata cara pembayaran uang muka pada pembelian rumah tunai maupun KPR.

#### 1. Pembayaran uang muka pada pembelian rumah secara tunai beserta penandatanganan akta jual beli

Prosedur pembelian rumah secara tunai dimulai dengan pembayaran *booking fee* yaitu uang tanda jadi untuk mengikat unit rumah yang di pilih agar tidak lagi dipasarkan. Dengan adanya *booking fee* ini maka rumah yang di maksud sudah tidak lagi dijual bebas oleh developer. Kemudian pada tahap selanjutnya adalah jadwal ke notaris untuk pembayaran uang muka. Pada hal ini pembayaran uang muka disertai dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Fungsi dari perjanjian pengikatan jual beli ini bagi konsumen adalah untuk memperkuat posisi konsumen yang telah membayarkan sejumlah uang kepada pihak developer. Sedangkan pada pihak developer perjanjian pengikatan jual beli ini mengatur mengenai kepastian pelunasan pembelian rumah yang ditransaksikan.

Pasal 18 ayat (1) huruf C Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menentukan larangan bagi pelaku usaha atau

<sup>4</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2010) hal. 19

developer untuk menolak penyerahan uang yang telah dibayarkan, isi dari perjanjian pengikatan jual beli ini menunjukkan bahwa uang muka yang telah dibayarkan dapat kembali kepada konsumen apabila terjadi wanprestasi, sehingga uang muka yang telah dibayarkan dapat lebih terlindungi secara hukum karena sudah tercantum dalam perjanjian sah secara notariil. Sehingga developer Cluster Sinar Royal Residence sudah memenuhi ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam kaitannya dengan perlindungan terhadap pembayaran uang muka pada pembelian rumah secara tunai.

**2. Tatacara pembayaran uang muka pada pembelian rumah secara kredit pemilikan rumah (KPR) beserta penandatanganan akta jual beli**  
**a. Pembayaran uang tanda jadi sebagai tahap awal pemesanan rumah**

Setelah survey lokasi, calon pembeli yang merasa cocok dan ingin membeli akan bernegosiasi dengan pihak developer untuk dealing harga. Karna pada umumnya harga yang tertulis di dalam daftar harga belum termasuk potongan harga. Setelah sepakat dengan harga yang telah di negosiasikan untuk unit rumah tertentu, maka calon pembeli akan diminta untuk membayarkan sejumlah uang tertentu yang digunakan sebagai tanda pesan rumah agar unit rumah tersebut tidak dipasarkan lagi. Pembayaran yang dimaksud adalah pembayaran uang tanda jadi atau *booking fee*.

**b. Pemesanan rumah sebagai dasar pembayaran uang muka**

**pembelian rumah melalui proses KPR**

Setelah pembayaran uang tanda jadi maka pembeli akan mendapatkan kwitansi tanda pesan kavling. Kemudian developer akan menerbitkan surat pemesanan rumah yang fungsinya adalah sebagai penegas tahapan pembayaran uang muka beserta jatuh tempo waktunya. Surat pemesanan rumah tersebut juga merupakan persyaratan pengajuan kredit pemilikan rumah sehingga memang harus dibuat.

Pada surat pemesanan rumah, pihak developer akan memberikan ketentuan-ketentuan kepada pihak pembeli mengenai pembayaran uang muka dan pelunasan pada proses KPR. Seperti pada perumahan Cluster Sinar Royal Residence yang menuliskan bahwa uang tanda jadi berlaku selama 30 hari dan maksimal sudah harus proses KPR. Pembayaran uang muka tahap pertama harus dilakukan 14 hari setelah pembayaran uang tanda jadi, pembayaran tahap berikutnya dilakukan bertahap sampai proses akad kredit pemilikan rumah dilaksanakan atau proses pelunasan.<sup>5</sup>

**c. Alasan dasar penandatanganan akta jual beli dilaksanakan bersamaan dengan penandatanganan akad kredit pemilikan rumah**

Secara prinsip, bank yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah akan menggantikan posisi pembeli untuk membayar sisa pelunasan pembelian rumah kepada developer. Dalam praktiknya, pelaksanaan akad kredit pemilikan

---

<sup>5</sup> Bayu Prasetyo, Developer Cluster Sinar Royal Residence, Wawancara Pribadi, 10 Maret 2016



rumah dengan pelaksanaan AJB dapat dilakukan secara bersamaan. Hal ini dikarenakan untuk efisiensi waktu dan mempermudah proses pengurusan hak tanggungan serta proses balik nama sertifikat. Kesulitan mencari waktu yang tepat untuk bertemu secara langsung baik dari pihak pembeli maupun dari pihak developer serta jadwal notaris-PPAT yang sangat padat membuat pelaksanaan akad kredit selalu dibarengkan dengan penandatanganan AJB.<sup>6</sup>

### **3. Perlindungan konsumen terhadap uang muka pembelian rumah yang telah dibayarkan apabila tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan.**

#### **a. Berkaitan dengan isi surat pemesanan rumah yang sudah dibuat sepihak oleh developer**

Pada surat pemesanan rumah, ketentuan-ketentuan di dalamnya akan memuat klausul-klausul yang sudah ditentukan. Klausul-klausul tersebut cenderung berat sebelah dan baku. Pencantuman klausul baku dalam perjanjian merupakan suatu larangan bagi pembuat perjanjian karena telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada pasal 18 ayat 1 yang menyatakan : “Pelaku Usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku

pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

a. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;

b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;

c. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

d. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;

e. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang bertugas aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.”

#### **b. Berkaitan dengan denda yang telah ditentukan sepihak oleh developer**

Apabila mengkaji mengenai denda, maka Lembaran Negara/Staatsblad 1848 no. 22 telah menetapkan denda atau bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratoire) yang dapat dituntut oleh kreditur dari debitur adalah sebesar 6 (enam) % per tahun. Jika kita mengacu pada ketentuan Pasal 1250 KUH Perdata, bunga yang dituntut oleh kreditur tersebut tidak boleh

<sup>6</sup> Alfiatun, Staff Notaris dan PPAT Ning Sarwiyati, Hasil Wawancara Pribadi, 20 Juni 2016

melebihi batas maksimal bunga sebesar 6 (enam) % per tahun, sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang tersebut.

Denda yang di tetapkan Perumahan Permata Grafika Gedawang adalah melebihi dari ketentuan tersebut. Sebab Perumahan Permata Grafika Gedawang memberikan denda sebesar 2 (dua) % perbulan sehingga totalnya adalah 24 (dua puluh empat) % pertahun. Hal ini tentu saja merugikan dan memberatkan konsumen yang mau tidak mau harus menyetujui ketentuan tersebut.

Penetapan denda bagi keterlambatan pemenuhan pembayaran sebagaimana telah tertulis dalam surat pemesanan rumah perumahan Permata Grafika Gedawang adalah tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

### **c. Berkaitan dengan penyelesaian sengketa**

#### **1. Melalui jalur di luar pengadilan**

Pada prakteknya, penyelesaian secara damai sesuai ketentuan Pasal 45 ayat (2) dapat dilakukan secara kekeluargaan, dengan adanya komunikasi yang interaktif, pihak pembeli selalu memberikan kabar dan ada itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran dengan cicilan maka pihak developer tentu saja akan memahami dan sedikit membantu untuk memberikan toleransi-toleransi. Penyelesaian ini disebut negosiasi untuk mencapai damai yaitu proses konsensus yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka. Hal ini dilakukan apabila komunikasi antar pihak yang bersengketa masih terjalin dengan

baik, masih ada rasa saling percaya, dan ada keinginan untuk cepat mendapatkan kesepakatan dan meneruskan hubungan baik.

Jadi di perumahan Cluster Sinar Royal Residence penyelesaian secara damai sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu penyelesaian yang sering digunakan, yang terpenting adalah adanya itikad baik konsumen untuk tetap membayarkan sisa pelunasan pembayaran pelunasan, sehingga hubungan antar developer dengan konsumen tetap terjaga dengan baik.

#### **2. Melalui jalur di dalam pengadilan**

Pada sengketa yang terjadi antara Martinus Teddy Arus Bahterawan dengan PT Solid Gold terkait adanya klausul baku yang terdapat dalam surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang menyebabkan uang muka yang sudah dibayarkan oleh Martinus Teddy menjadi tidak dapat ditarik kembali di sertai dengan kewajiban membayar denda karena Martinus Teddy tidak dapat melaksanakan akad kredit sesuai SKKP Bank Mandiri.

Sesuai putusan Mahkamah Agung Nomor 937K/Pdt.Sus/2010 bahwa pencantuman klausul baku dalam surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli yang berkaitan dengan tidak dapatnya uang yang sudah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak developer untuk ditarik kembali adalah batal demi hukum. Sehingga pembelian rumah dapat tetap dilanjutkan tanpa dikenakan denda apapun.



Pada perumahan Cluster Sinar Royal Residence, belum pernah ada sengketa konsumen yang diselesaikan melalui jalur pengadilan, sebab semua lebih secara kekeluargaan agar hubungan antara developer dengan konsumen tetap terjaga dengan baik.<sup>7</sup> Begitu pula dengan perumahan Permata Grafika Gedawang<sup>8</sup> dan Cluster Green Garden Ketileng juga belum pernah ada sengketa yang diselesaikan melalui jalur pengadilan<sup>9</sup>.

**B. Putusan pengadilan nomor 937K/Pdt.Sus/2010 sudah memberikan perlindungan terhadap konsumen perumahan terkait pembayaran uang muka pembelian rumah yang tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan dalam surat persetujuan pembiayaan kredit rumah.**

### **1. Kasus Posisi**

Martinus Teddy Setiawan merupakan konsumen yang telah membeli atau memesan satu unit rumah di Surabaya dengan luas bangunan 39m<sup>2</sup> dan luas tanah 84m<sup>2</sup> yang terletak di kavling B no. 23 Perumahan Palm Residence, Jambangan Surabaya dari PT Solid Gold melalui angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) seharga Rp.180.000.000,- dengan uang muka

sebesar Rp.54.000.000,- sebagaimana tercantum dalam Surat Pemesanan Rumah/Ruko no. 01/VII/2007 dan selanjutnya pada tanggal 16 Mei 2008 pihak penggugat menandatangani perjanjian pengikatan jual beli.

Pihak penggugat telah membayar lunas uang muka sebesar Rp.54.000.000,- dan menghendaki perubahan desain rumah yang telah disetujui oleh pihak tergugat yaitu PT Solid Gold dengan biaya Rp.24.625.000,- dan telah dibayar lunas.

Pada tahap selanjutnya adalah realisasi akad KPR setelah bank Mandiri mengeluarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) No.

8.CLBC/SPPK.GRM/2917/VIII/2008 pada tanggal 8 Agustus 2008 dan No.

8.CLBC/SPPK.GRM/2550/IX/2009 pada tanggal 9 September 2009 untuk segera melaksanakan akad kredit.

Pihak PT Solid Gold sudah memperingatkan pihak Martinus Teddy melalui surat tanggal 24 Agustus 2008 No. 42/SGP/EKS/VIII/2009 dan 20 Oktober 2009 No. 45/SGP/EKS/X/2009 agar segera melaksanakan akad kredit, akan tetapi karena Martinus Teddy sedang bekerja di Kalimantan maka tidak dapat melakukan akad kredit tersebut.

Dalam surat yang dikirimkan oleh PT Solid Gold tanggal 29 Oktober 2009 No. 46/SGP/EKS/2009 bahwa jika Martinus Teddy membatalkan pembelian rumah yang dimaksud maka Martinus Teddy diharuskan membayar denda sebesar

<sup>7</sup> Bayu Prasetyo, Developer Cluster Sinar Royal Residence, Hasil Wawancara Pribadi, 10 Maret 2016

<sup>8</sup> Sutaryono, Marketing Permata Grafika Gedawang, Hasil Wawancara Pribadi, 20 April 2016

<sup>9</sup> Ria Fitria, Marketing Cluster Green Garden Ketileng, Hasil Wawancara Pribadi, 05 Mei 2016

Rp.84.700.936.000,- dan apabila Martinus Teddy berniat meneruskan pembelian rumah maka diharuskan membayar denda sebesar Rp.48.888.000,- Hal ini sudah di atur di dalam surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli rumah. Sedangkan uang muka yang telah dibayarkan sebesar Rp.54.000.000,- beserta biaya perubahan desain rumah Rp.24.625.000,- dianggap hangus dan tidak dapat dituntut kembali. Biaya lain yang telah dikeluarkan adalah biaya Notaris Rp.3.000.000,- dan BPHTB Rp.5.542.900,-

**2. Pertimbangan hakim dalam putusan nomor 937K/Pdt.Sus/2010 berkaitan dengan pembayaran uang muka pembelian rumah apabila tidak dapat melakukan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan dalam surat persetujuan pembiayaan kredit rumah.**

**a. Ditinjau dari segi penyelesaian sengketa**

Penyelesaian sengketa antara Martinus Teddy Arus Bahterawan dengan developer PT Solid Gold yang berakhir pada pengadilan kasasi menghasilkan putusan yang membatalkan surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatann jual beli yang berhubungan dengan penentuan uang yang telah dibayarkan yaitu uang muka beserta uang renovasi desain adalah batal demi hukum. Sehingga putusan nomor 937K/Pdt.Sus/2010 ditinjau dari segi penyelesaian sengketa adalah sudah melindungi konsumen secara hukum.

**b. Ditinjau dari segi klausula baku perjanjian pengikatan jual beli**

Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah 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.<sup>10</sup> Dalam permohonan kasasi yang diajukan oleh Martinus Teddy Arus Bahterawan, mempunyai alasan pokok yang merujuk pada pencantuman klausula baku dalam surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli yang kemudian merugikan pihaknya.

Bahwa pihak PT Solid Gold telah memenuhi ketentuan pasal 18 undang-undang tersebut sehingga dinyatakan telah melakukan pelanggaran. Pencantuman klausul baku yang melemahkan konsumen tersebut telah dipersiapkan oleh pihak developer.

Dalam ketentuan Pasal 18 ayat 3 menyatakan “Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dinyatakan batal demi hukum.

**c. Ditinjau dari segi pemberian denda yang besarnya di atur sepihak oleh developer**

Dengan ketentuan yang demikian dan kondisi yang telah terjadi maka konsumen diharuskan untuk tetap mengeluarkan uang baik apabila melanjutkan pembelian rumah atau membatalkan pembelian tersebut. Denda yang diberikan

<sup>10</sup>

[https://id.wikipedia.org/wiki/Klausula\\_Baku](https://id.wikipedia.org/wiki/Klausula_Baku)  
diakses pada tanggal 14 Juli 2016 pukul 23.38

developer sangat tidak masuk akal sebab mencapai angka Rp.84.700.936.000,-. Angka tersebut hampir mencapai 400 kali lebih besar dari harga rumah yang telah disepakati yaitu Rp.180.000.000,-

Martinus Teddy merasa sangat keberatan dan tidak setuju dan karena itu menolak keras dalil dari PT Solid Gold yang berpendapat tidak pernah memaksakan denda tersebut karena hal itu sudah diatur dalam surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli, sehingga surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli adalah sangat merugikan konsumen karena posisi konsumen selalu lemah. Martinus Teddy sebagai konsumen tidak memiliki posisi untuk tawar menawar yang setara dan sederajat dengan developer sehingga mau tidak mau konsumen harus menandatangani surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang format dan sebagian besar isinya telah disiapkan dan ditentukan sendiri oleh developer.

Besaran denda yang ditentukan sepihak oleh developer PT Solid Gold ini adalah tidak masuk akal, sebab besarnya yang tidak wajar sangat memberatkan konsumen. Sehingga Mahkamah Agung memutus ketentuan mengenai pembayaran denda yang terdapat dalam surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli adalah batal demi hukum. Sehingga putusan nomor 937K/Pdt.Sus/2010 ditinjau dari segi pemberian denda yang besarnya diatur sepihak oleh developer adalah sudah melindungi konsumen.

#### **IV. KESIMPULAN**

1. Perlindungan konsumen terhadap pembayaran uang muka pembelian rumah yang telah dibayarkan apabila tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan pada prakteknya sesuai penelitian yang dilakukan pada 3 (tiga) developer yang berbeda dianalisa menggunakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen khususnya pasal 18, penerapan klausula baku masih digunakan oleh developer dalam pembuatan surat pemesanan rumah maupun PPJB. Hal ini berkaitan dengan isi hingga penentuan waktu penandatanganan akta jual beli yang berimbas pada ketentuan konsumen dinyatakan wanprestasi dan dikenai denda. Penerapan denda yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang sudah ditetapkan juga masih digunakan dalam transaksi jual beli rumah hingga saat ini.

2. Putusan pengadilan nomor 937K/Pdt.Sus/2010 sudah memberikan perlindungan terhadap sengketa konsumen Martinus Teddy dengan developer PT Solid Gold terkait pembayaran uang muka pembelian rumah dikarenakan tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan dalam surat persetujuan pembiayaan kredit rumah. Ditinjau dari segi penyelesaian sengketa yaitu dengan membatalkan surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli yang memuat klausul baku mengenai hangusnya uang muka yang telah dibayarkan beserta pembayaran denda yang besarnya di tentukan sepihak oleh developer. Ditinjau dari segi klausula



baku dalam perjanjian pengikatan jual beli yang terbukti melanggar ketentuan pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah batal demi hukum. Ditinjau dari segi pemberian denda yang telah di atur sepihak oleh developer adalah tidak berlaku sehingga Martinus Teddy tetap dapat melanjutkan pelunasan pembelian rumah tanpa denda apapun.

#### **V. DAFTAR PUSTAKA**

Asikin, H. Zainal, Amiruddin, 2010.

*Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Tjiptono, Fandy, 2005. *Pemasaran Jasa*, Malang: Bayu Media Publishing.

<http://blog-konsumen.blogspot.co.id/2013/12/klausula-baku.html> diakses pada tanggal 23 Maret 2016 pukul 14.20

<http://www.pengertianku.net/2015/10/pengertian-kwitansi-dan-fungsinya.html> diakses tanggal 25 Maret pukul 17.03

[https://id.wikipedia.org/wiki/Klausula\\_Baku](https://id.wikipedia.org/wiki/Klausula_Baku) diakses pada tanggal 14 Juli 2016 pukul 23.38