PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

Sutrisno *¹

¹ Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur

*e-mail: sutrisno.sh@upnjatim.ac.id ¹

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 Apartemen, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Apartemen 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

PENDAHULUAN

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.¹ 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.

Dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli. PPJB dari sisi transaksi properti merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran yang disebut dengan istilah "Pre-Project Selling", yaitu cara penjualan properti yang dilakukan oleh developer sebelum bangunan fisik apartemen atau apartemen selesai dibangun. Langkah ini ditempuh lebih didasarkan pada pertimbangan ekonomi, yaitu bagi developer guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar. Sedangkan bagi calon pembeli agar harga jual lebih rendah atau setidaknya dapat meringankan sebab calon pembeli telah terlebih dahulu membayar sebagiandimuka. Seperti yang dilakukan PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama dalam penjualan apartemen/apartemen Royal Afatar World yang terletak di Jalan Wisata Menanggal, Waru, Kabupaten Sidoarjo. Penjualan tersebut telah dilakukan dengan sistem Pre-Project Selling berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akan tetapi penjualan tersebut mengalami kendala besar, penyebabnya, janji pihak developer yang akan menyelesaikan bangunan apartemennya pada 2017 ternyata tidak ditepati. Padahal, tahun itu juga dijadwalkan dilakukan serah terima unit apartemen. Bahkan hingga saat ini tahap pembangunan apartemen ini juga belum dilaksanakan. Beberapa pembeli mengaku telah melakukan pembayaran yang diantaranya telah lunas. (Jatim Tribun News, 2018) Klemens Sukarno Candra, direktur utama Royal Afatar World berdalih bahwa hal ini dikarenakan kondisi perekonomian yang sedang memburuk sehingga developer mengalami guncangan (Jatim Tribun News, 2018). Akan tetapi, pihak Royal Afatar World tidak memberikan kepastian jalan keluar terhadap permasalahan ini sehingga para pembeli melaporkan kasus ini baik dari sisi pidana maupun perdata. Gugatan perdata yang dikuasakan kepada Minola Sebayang ditujukan kepada PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama, Bupati Sidoarjo Saifullah, dan 14 perusahaan pengembang yang bergabung dalam PT Sipoa Internasional Jaya Bersama. (Investigasi Today, 2018). Permasalahan yang selanjutnya menjadi pokok pembahasan adalah bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam konsep perjanjian serta perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan PPJB yang tidak menerima penyerahan apartemen oleh PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama.

METODE

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.

HASIL DAN PEMBAHASAN

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.³ Dalam hal terjadinya pemesanan apartemen, telah

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 Apartemen 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 Apartemen 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 apartemen yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dilakukan melalui sistem pemesanan.⁴

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, 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.⁵ 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. Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen/Apartemen dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli di PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama.

Berdasarkan kasus penjualan apartemen/apartemen oleh PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama, tersebut telah dilakukan dengan sistem Pre-Project Selling berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akan tetapi PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama tidak menepati janji penyerahan unit bangunan apartemen pada 2017. Tahun itu juga dijadwalkan dilakukan serah terima unit apartemen. Bahkan hingga saat ini tahap pembangunan apartemen ini juga belum dilaksanakan. Sebelumnya, konsumen hunian dan apartemen Sipoa di kawasan Tambak Oso, Waru, Sidoarjo yang tergabung dalam Paguyuban Pembeli Proyek Sipoa (P2S) telah melayangkan somasi kepada PT. Sipoa Internasional Jaya Bersama. Selain menjelaskan pengakhiran perjanjian, mereka juga menuntut pengembalian kewajiban yang sudah dibayar. Namun developer tidak menanggapi surat somasi tersebut. Dengan tidak ditanggapinya surat somasi. Oleh sebab itu perlu perlindungan hukum terkait para pembeli tersebut. Hukum memberikan sebuah perlindungan dari sisi pemenuhan hak dan kewajiban bagi para pihak yang telah dirugikan. Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum (Soekanto, 1984:133). Dari pembahasan diatas dapat diketahui bahwa PPJB tidak dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli atau konsumen. Hal ini dikarenakan PPJB dibuat oleh pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi didalam memasukkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB. Sebaliknya, sulit bagi konsumen untuk memperjuangkankepentingan-kepentingannya di dalam PPJB itu. Sedangkan untuk menuntut haknya konsumen dalam kedudukan lemah karena konsumen dianggap sudah menyetujui isi perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara), maka perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak. Dalam PPJB ini, perjanjian dibuat oleh salah satu pihak yaitu developer, sedangkan pihak lainnya tidak ikut serta dalam menentukan isi, bentuk dan cara pembuatan perjanjian. Ditinjau dari sisi pada saat pelaksanaan kontrak, asas itikad baik masih juga belum diterapkan. Hal ini terlihat bahwa pihak developer tidak mampu menyelesaikan bangunannya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Pada kenyataannya, hal ini diperparah ketika pembeli meninjau ke lokasi seharusnya bangunan tersebut didirikan, ternyata tidak ada sama sekali proyek pembangunan di lokasitersebut, yang hanya lahan kosong. Melihat kondisi ini, jelas itikad baik tidak diterapkan dalam kontrak.

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

KESIMPULAN

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

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 Apartemen,

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

3. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkan pemasaran/penjualan satuan apartemen sebelum apartemen yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan apartemen dengan calon pembeli. Namun dengan disahkannya Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Apartemen menggantikan keberlakuan undang-undang terdahulu yaitu Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Apartemen, pemasaran apartemen secara pre-project selling secara tegas dan jelas diperbolehkan dalam kedua undang-undang tersebut. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 42 ayat 1 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Apartemen. Pasal 42 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Akan tetapi, pemasaran ini baru dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan seperti yang diatur dalam Pasal 42 ayat 2 Undang-undang No. 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Akan tetapi, semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Apartemen tetap dinyatakan berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Apartemen dan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan kata lain Keputusan Menpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Apartemen tetap berlaku

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
Eman Ramelan, dkk, 2014, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Apartemen/Strata Title/Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.
Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, 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 Apartemen.
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 Apartemen.
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>.