

**PEMBATALAN PERJANJIAN SEBAGAI
PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PRAKTEK JUAL BELI PERUMAHAN¹
Oleh : Pricillia O. Hendriks²**

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan mengenai perjanjian jual beli perumahan yang berlaku di Indonesia dan bagaimana aspek hukum atas pembatalan sepihak dalam pembelian perumahan. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif dan dapat disimpulkan: 1. Pengaturan mengenai perjanjian jual beli perumahan yang berlaku di Indonesia, terutama yang membeli dengan sistem kredit adalah dengan adanya Perikatan Perjanjian Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pengaturan mengenai pedoman PPJB diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera 1995). 2. Dalam hal terjadinya pembatalan perjanjian sanksi yang diberlakukan akibat terjadinya pembatalan sepihak atas pengikatan jual beli perumahan dapat berakces hukum bagi pihak yang melakukan pembatalan, antara lain adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUHPerdara. Perbuatan pembatalan sepihak dapat dikategorikan sebagai melawan hukum apabila terdapat klausula yang tidak ditepati dalam isi perikatan jual beli diantara mereka.

Kata kunci: Pembatalan perjanjian, melawan hukum, jual beli perumahan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengaturan mengenai pedoman Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan

Jual Beli Rumah. Penguatan hukum mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Meskipun telah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai mekanisme dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli, masih saja terjadi berbagai permasalahan diantara calon pembeli dengan perusahaan pengembang. Permasalahan mengenai pembangunan kompleks perumahan yang tak kunjung dibangun oleh perusahaan pengembang dengan alasan karena perusahaan mengalami masalah internal yang kemudian berujung terjadinya pembatalan sepihak. Hal ini tentu saja merugikan pihak calon pembeli sebagai konsumen, yang sudah menaruh harapan akan segera memiliki rumah sesuai waktu yang di perjanjikan. Situasi ini banyak dihadapi oleh masyarakat yang tergiur oleh brosur-brosur promosi yang dikeluarkan oleh perusahaan pengembang yang memuat sejumlah kelebihan dan janji-janji kemudahan dalam proses kepemilikan yang mudah, siap huni, serta trik-trik marketing lainnya.

Padahal sesungguhnya dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menegaskan bahwa pelaku usaha dilarang untuk menawarkan, memproduksi, dan mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau nyata. Pasal 9 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen:³

“(1)Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:

- a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
- b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
- c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu;

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Muh. Hero Soepeno. SH, MH; Djefry W. Lumintang, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 080711442

³ UU Perlindungan Konsumen

- d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
- e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;

Pengaturan dalam peraturan perundang-undangan sesungguhnya merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi warga negara, lebih nyata lagi memberikan kepastian hukum bagi konsumen maupun produsen. Ketika terjadi ketidak sinkronan antara apa yang diharapkan dengan apa yang dialami dalam kenyataannya, maka perlu ditelaah lebih dalam mengenai penyebab dari terjadinya masalah tersebut.

Berdasarkan fakta-fakta lapangan yang muncul dalam masyarakat yang sering menghadapi masalah berupa pembatalan sepihak pada saat pembelian rumah, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul **Pembatalan Perjanjian Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Perumahan** sebagai skripsi yang menerupakan tugas akhir penulis dalam menyelesaikan pendidikan Strata 1 (satu) pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan mengenai perjanjian jual beli perumahan yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimanakah aspek hukum atas pembatalan sepihak dalam pembelian perumahan?

C. Metode Penelitian

Skripsi ini adalah merupakan penulisan ilmiah dibidang Ilmu Hukum, dan untuk mendukung tersusunnya penulisan ini, penulis melakukan penelitian hukum atau *legal research* yaitu untuk menemukan kebenaran koherensi. Penelitian hukum didapat dengan menggali dari aturan-hukum sesuai norma hukum dan adakah norma hukum yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan

hanya sesuai aturan hukum atau prinsip hukum).⁴

PEMBAHASAN

A. Perjanjian Jual Beli Perumahan

Perjanjian perikatan jual beli, apabila ditinjau dari teori yang dikemukakan oleh *van Dunne*, akan melewati 3 tahap dalam membuat perjanjian yaitu:⁵

1. Tahap *pre-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak pada pihak;
3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Demikian halnya mengenai transaksi atas peralihan kepemilikan rumah dari pengembang kepada pembeli yang melakukan perikatan jual beli akan melewati tahap transaksi sedemikian ini, yaitu:⁶

1. Tahap pra transaksi konsumen; Pada tahap ini, transaksi pembelian rumah tinggal belum terjadi. Konsumen bijak yang akan mengadakan transaksi pembelian rumah tinggal harus mempertimbangkan pembeliannya dengan mengkaitkan pada dana atau uang yang dimilikinya. Dengan demikian dalam tahap ini yang paling utama bagi konsumen ada informasi atau keterangan yang benar, jelas dan jujur serta akses untuk mendapatkannya dari pengembang yang beritikad baik dan bertanggung jawab. Dalam menyelenggarakan penyediaan komoditi kebutuhan konsumen tersebut, informasi yang disediakan pengembang haruslah benar materinya, yaitu memberikan keterangan yang benar berkaitan dengan bahan-bahan yang akan digunakan.
2. Tahap transaksi konsumen; Pada tahap ini terjadi proses peralihan kepemilikan dari pengembang kepada konsep pre project selling terhadap pengembang dengan konsumen, dan surat perjanjian

⁴Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, 2008, hlm. 47.

⁵ H.Salim, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm.164

⁶ Emmy Saragih, *Op.cit*, hlm.115

pengikatan jual beli yang dimaksud merupakan undang-undang bagi pengembang dan konsumen dengan segala akibat hukumnya. Saran-saran Pengembang patut memperhatikan nilai-nilai etika berbisnis, dan perlu dibentuk suatu lembaga yang mengatur secara rinci tentang apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan perusahaan pengembang dan individu-individu perusahaan pengembang. Misalnya; suatu proyek properti tidak dapat dipasarkan sebelum hak kepemilikan dan penguasaan tanahnya belum jelas secara hukum; draf perjanjian harus terbuka dan fair; tidak menjadikan fasum atau fasos yang tidak akan dibuatnya. konsumen, dimana telah terdapat kecocokan pilihan dengan persyaratan pembelian serta harga yang harus dibayarnya. Hal-hal yang menentukan adalah syarat-syarat perjanjian pengalihan pemilikan rumah tinggal tersebut. Dalam kaitan ini, perilaku pengembang sangat menentukan, seperti penentuan harga produk konsumen, penentuan persyaratan perolehan dan pembatalan perolehannya, klausula-klausula, khususnya klausula baku yang mengikuti transaksi dan persyaratan-persyaratan penjaminan, keistimewaan atau keunggulan yang dikemukakan dalam transaksi dan persyaratan-persyaratan jaminan. Informasi itu dapat berupa informasi lisan maupun tulisan atau dengan menggunakan media elektronik dalam segala bentuknya.

3. Tahap purna transaksi konsumen; merupakan tahapan pemakaian, penggunaan dan atau pemanfaatan rumah tinggal yang telah beralih pemilikannya atau pemanfaatannya dari pengembang kepada konsumen.

Hak dan Kewajiban Konsumen menurut Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani secara umum hak dan kewajiban dari konsumen ada sebagai berikut:⁷

1. Hak Konsumen

- (a) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi atau menggunakan barang dan/atau jasa.
- (b) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- (c) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- (d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/jasa yang digunakan.
- (e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- (f) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- (g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- (h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

2. Kewajiban Konsumen

- (a) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/ atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- (b) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dari/atau jasa.
- (c) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- (d) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

3. Hak pelaku usaha

- (a) Menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

⁷ Purbandari, Op.cit.

- (b) Mendapatkan perlindungan hukum dan tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
 - (c) Melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
 - (d) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
 - (e) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan.
4. Kewajiban pelaku usaha
- (a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha.
 - (b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
 - (c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
 - (d) Menjamin mutu barang dan jasa yang diproduksi dan diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
 - (e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
 - (f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
 - (g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

B. Aspek Hukum Pembatalan Sepihak dalam Pembelian Perumahan

Dalam hal terjadinya perjanjian jual beli dengan sistem pre-selling, maka selalu dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual beli (PPJB).

Pengaturan mengenai pedoman PPJB diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera 1995).

Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), maka perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*). Sehingga, tentunya berkewajiban untuk memenuhi kesepakatan yang diatur di dalam PPJB tersebut.

Dalam situasi tertentu, sering kali terjadi sesuatu hal yang berakibat pada pembatalan sepihak atas perjanjian yang sudah disepakati, termasuk dalam hal telah adanya perikatan jual beli diantara kedua pihak. Pembatalan atas perikatan jual beli dapat saja terjadi dimana pihak penjual yang melakukan pembatalan, atau pihak pembeli yang melakukan pembatalan. Apabila terjadi hal yang sedemikian ini, yang kemudian tidak diterima dengan baik oleh pihak lain maka akan memunculkan sengketa diantara mereka. Salah satu kasus yang pernah terjadi adalah adanya kompleks perumahan yang tidak pernah direalisasikan pembangunannya oleh pengembang. Sehubungan dengan permasalahan mengenai pembangunan kompleks perumahan yang tak kunjung dibangun oleh *developer*, maka dapat mempelajari kembali brosur-brosur yang dikeluarkan oleh *developer* sehubungan dengan promosi atas perumahan tersebut.⁸ Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen), maka pelaku usaha dilarang untuk menawarkan, memproduksi, dan mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau nyata. Berikut kami kutip ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen:

“Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:

⁸Anonim, Pengembalian Uang Muka, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1456/pengembalian-uang-muka>, tanggal 11 Oktober 2015, Pkl.19.00

- a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
- b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
- c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu;
- d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
- e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;

Sebelum membeli rumah sebaiknya konsumen harus memahami isi dari perjanjian pengikatan jual beli. Adapun hal-hal penting yang perlu diperhatikan dari isi perjanjian pengikatan jual beli yang dikeluarkan oleh salah satu pengembang, adalah:⁹

1. Isi perjanjian pengikatan jual beli tentang perubahan kebijakan fiskal dan moneter. Apabila kemudian hari terjadi perubahan kebijakan fiskal dan moneter dari pemerintah Republik Indonesia, maka seluruh jumlah sisa pembayaran yang masih menjadi kewajiban pembeli kepada penjual dapat disesuaikan dengan adanya perubahan kebijakan tersebut.
2. Isi perjanjian pengikatan jual beli tentang pelaksanaan bangunan. Penjual berkewajiban untuk menyelesaikan bangunan selambat lambatnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak atau terhitung sejak tanggal perjanjian pengikatan jual beli rumah. Dalam hal ini jika disebabkan oleh atau terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) yang merupakan hal yang di luar kemampuan penjual, seperti bencana alam, perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan atau kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter
3. Isi perjanjian pengikatan jual beli tentang perbaikan atau pemeliharaan bangunan. Penjual atas permintaan pembeli akan melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan atau kesalahan konstruksi yang terjadi pada bangunan karena kesalahan penjual untuk jangka waktu tiga bulan terhitung sejak tanggal yang ditentukan dalam surat pemberitahuan. Apabila dalam waktu tiga bulan setelah tanggal ditetapkannya serah terima tanah dan bangunan dan pembeli tidak datang dan menandatangani berita acara serah terima, maka masa pemeliharaan atau perbaikan oleh penjual kepada pembeli tersebut ditiadakan atau dihilangkan.
4. Isi perjanjian pengikatan jual beli tentang pengalihan hak dan kewajiban. Dalam hal penjual memberikan persetujuan tertulis kepada pembeli untuk mengalihkan tanah dan bangunan kepada pihak ketiga, maka pembeli menyetujui serta sepakat untuk membayar biaya administrasi kepada penjual.
5. Isi perjanjian pengikatan jual beli tentang jaminan penjual. Penjual menjamin kepentingan pembeli bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek dari pengikatan jual beli ini adalah hak penjual sepenuhnya, tidak berada dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang. Sehubungan dengan jaminan tersebut di atas, penjual membebaskan pembeli dari segi tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas tanah dan bangunan.
6. Isi perjanjian pengikatan jual beli tentang pendaftarannya akta jual beli. Penjual dan pembeli sepakat satu sama lain bahwa para pihak akan melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai tanah dan bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
7. Isi perjanjian pengikatan jual beli tentang perselisihan antara penjual dengan pembeli. Apabila terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa

⁹ Contoh Perjanjian Jual Beli Rumah, dalam Lukman Santoso, *Op.cit*, hlm.83-86.

yang timbul sehubungan atau sebagai akibat dari perjanjian ini, maka penjual dan pembeli akan menyelesaikan secara musyawarah.

Perjanjian yang memuat klausula-klausula diatas, dalam rangka untuk memberikan perlindungan terhadap pembeli selaku konsumen. Menurut Shidarta, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen, bagaimana cara mempertahankan hak-hak konsumen terhadap gangguan pihak lain.¹⁰ Kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen itu antara lain adalah untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen serta memberikan akses informasi tentang suatu produk. Perlindungan konsumen yang dijamin oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah, adanya kepastian hukum terhadap segala perolehan kebutuhan konsumen. Kepastian hukum itu meliputi segala upaya berdasarkan hukum untuk memberdayakan konsumen memperoleh atau menentukan pilihannya atas barang dan atau jasa kebutuhannya serta mempertahankan atau membela hak-haknya apabila dirugikan oleh pelaku usaha penyedia kebutuhan konsumen tersebut. Pemberdayaan konsumen itu adalah dengan meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandiriannya melindungi diri sendiri sehingga mampu mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan menghindari berbagai akses negatif pemakaian, penggunaan dan pemanfaatan barang dan atau jasa kebutuhannya.

Dalam hal jual beli atas rumah yang sering kali berakibat adanya perselisihan antara pihak pembeli dan penjual, maka disini selain mengacu pada perikatan jual beli yang terjadi diantara mereka, maka dapat pula merujuk pada undang-undang perlindungan konsumen. Lingkupnya mencakup semua segi hukum, keperdataan, pidana maupun tata negara. Proses beracara dalam penyelesaian sengketa konsumen itu diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen ternyata memiliki

kekhasan, yaitu sejak awal para pihak yang berselisih, khususnya dari pihak konsumen, dimungkinkan penyelesaian sengketa itu mengikuti beberapa lingkungan peradilan, misalnya peradilan umum, atau konsumen memilih jalan penyelesaian di luar pengadilan.

Secara garis besar jangka waktu proses penyelesaian sengketa konsumen tahap demi tahap adalah sebagai berikut :¹¹

- Pasal 55 UUPK menyatakan bahwa, BPSK wajib mengeluarkan putusan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah gugatan diterima.
- Pasal 56 ayat (1) UUPK menyatakan bahwa, dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak menerima putusan BPSK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, pelaku usaha wajib melaksanakan putusan tersebut.
- Pasal 56 ayat (2) UUPK menyatakan bahwa, para pihak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut.
- Pasal 56 ayat (3) menyatakan bahwa, pelaku usaha yang tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 56 ayat (2), dianggap menerima putusan BPSK.
- Pasal 56 ayat (4) menyatakan bahwa, apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 56 ayat (1) sampai dengan ayat (3), tidak dijalankan oleh pelaku usaha, BPSK menyerahkan putusan tersebut kepada penyidik untuk melakukan penyidikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- Pasal 56 ayat (5) menyatakan bahwa, putusan BPSK sebagaimana dimaksud pada Pasal 56 ayat (3) merupakan bukti permulaan yang cukup bagi penyidik untuk melakukan penyidikan.

Secara lebih terperinci Pasal 56 ayat (1) sampai dengan (5) UUPK di atas dijabarkan oleh Peraturan P`elaksananya yaitu, Keputusan

¹⁰ Yusuf Shofie, Tanggung Jawab Pidana Korporasi dalam Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 49.

¹¹ Emmy Saragih : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Perumahan Pada PT. Prima Sarana Mandiri, 2009, Thesis, hlm. 115

Menperindag Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, pada Pasal 41 yang menyatakan:¹²

- Ketua BPSK memberitahukan putusan majelis secara tertulis kepada alamat konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak putusan dibacakan).
- Dalam waktu 14 (empatbelas) hari kerja terhitung sejak putusan BPSK diberitahukan, konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa wajib menyatakan menerima atau menolak putusan BPSK.
- Konsumen atau pelaku usaha yang menolak putusan BPSK, dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak keputusan BPSK diberitahukan.
- Pelaku usaha yang menyatakan menerima keputusan BPSK, wajib melaksanakan putusan tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak menyatakan menerima putusan BPSK.
- Pelaku usaha yang menolak putusan BPSK, tetapi tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), setelah batas waktu dalam ayat (4) dilampui, maka dianggap menerima putusan dan wajib melaksanakan putusan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah batas waktu mengajukan keberatan dilampui.
- Apabila pelaku usaha tidak menjalankan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (5), maka BPSK menyerahkan putusan tersebut kepada penyidik untuk melakukan penyidikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pasal 57 UUPK menyatakan bahwa, Putusan Majelis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) UUPK, dimintakan penetapan eksekusinya kepada Pengadilan Negeri di tempat konsumen yang dirugikan.

- Pasal 58 ayat (1) UUPK menyatakan bahwa, Pengadilan negeri wajib mengeluarkan putusan atas keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), dalam waktu paling lambat 21 (duapuluh satu) hari sejak diterimanya keberatan.
- Pasal 58 ayat (2) UUPK menyatakan bahwa, terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada Pasal 58 ayat (1), para pihak dalam waktu paling lambat 14 (empatbelas) hari dapat mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung Republik Indonesia wajib mengeluarkan putusan dalam waktu paling lambat 30 (tigapuluh) hari sejak menerima permohonan kasasi.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa pengaturan mengenai perjanjian jual beli perumahan yang berlaku di Indonesia, terutama yang membeli dengan sistem kredit adalah dengan adanya Perikatan Perjanjian Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pengaturan mengenai pedoman PPJB diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera 1995).
2. Bahwa dalam hal terjadinya pembatalan perjanjian sanksi yang diberlakukan akibat terjadinya pembatalan sepihak atas pengikatan jual beli perumahan dapat berakces hukum bagi pihak yang melakukan pembatalan, antara lain adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUHPerdara. Pembuatan pembatalan sepihak dapat dikategorikan sebagai melawan hukum apabila terdapat klausula yang tidak ditepati dalam isi perikatan jual beli diantara mereka.

¹² Keputusan Menperindag Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001

B. Saran

1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat diminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta pengikatan jual-beli tersebut, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.
2. Apabila terjadi sengketa diantara para pihak akibat tidak diterimanya oleh pihak yang lain atas adanya pembatalan sepihak, hendaknya diutamakan penyelesaiannya dengan cara musyawarah mufakat, dengan mencari penyelesaian damai win-win solution, bila perlu dengan meminta bantuan notaris yang bersangkutan untuk menjadi mediator penyelesaian sengketa tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar Lastuti, Kesiapan hukum Perbankan dalam mengantisipasi alternatif pembiayaan Perumahan melalui Musyarakah Mutanaqisah, dalam Idris,(ed.all), Penemuan hukum Nasional dan Internasional dalam rangka Prunabakti Prof. Dr. Yudha Bhakti, SH.,MH, Fikahati Aneska, Bandung, 2012.
- Fuady Munir, Pengantar Hukum Bisnis, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Kolopaking D Anita, *Asas Itikad baik sebagai Tiang dalam Pelaksanaan Persidangan Arbitrasedalam* Idris ed.all, *Penemuan Hukum Nasional dan Internasional*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2012.
- Lukman Santoso, Hukum Perjanjian Kontrak, Cakrawala, Yogyakarta, 2012.
- Muhammad Kadir Abdul, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1994.

_____, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Marzuki Mahmud Peter, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, 2008.

_____, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, terbitan PT. Citra Aditya Bakti ,Bandung, 2005.

Poerwadarminta WJS, 2007, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, susunan, diolah kembali oleh Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta.

Projodikoro Wirjono, Perbuatan Melanggar Hukum, dipandang dari sudut hukum perdata, Mandar Maju, Bandung, 2000.

Salim H., Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum, RajawaliGrafindo Persada, Jakarta, 2008.

Shofie Yusuf, Tanggung Jawab Pidana Korporasi dalam Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011,

KARYA ILMIAH

Anonim, Kajian Tata Ruang Pertumbuhan Kawasan Perunas di Kota Medan, USU, Medan, tanpatahun.

Anonim, Artikel, Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Departemen Permukiman dan Prasarana Permukiman

Purbandari, Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling di Fakultas Hukum Universitas Mpu Tantular.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Saragih Emmy, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Perumahan Pada PT. Prima Sarana Mandiri, 2009, Tesis.

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Redaksi Aksara Sukses, 2013.

LAIN-LAIN

Anonim, Pengembalian Uang Muka, diakses dari

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1456/pengembalian-uang-muka>, tanggal 11 Oktober 2015, Pkl.19.00

Anonim, Uang muka Atas Perjanjian yang dibatalkan sepihak.Artikel hukum diakses dari

[http://krupukulit.com/2009/02/16/uang-muka-atas-perjanjian-yang-dibatalkan-sepihak/tanggal.15 Oktober 2015](http://krupukulit.com/2009/02/16/uang-muka-atas-perjanjian-yang-dibatalkan-sepihak/tanggal.15%20Oktober%202015)

Shidarta, Mengungkit kembali konsep dasar “Perbuatan Melawan Hukum”, Artikel diakses dari <http://business-law.binus.ac.id/2015/01/27/mengungkit-kembali-konsep-dasar-perbuatan-melawan-hukum/>, tanggal 28 Oktober 2015, pkl. 15.40.