

## Perjanjian pengikatan jual beli antara PT. ?XYZ? degan konsumen dalam kaitannya dengan perlindungan terhadap pembeli: studi kasus apartemen XYZ

Rachuela, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=107302&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

#### <b>ABSTRAK</b><br>

Penjualan apartemen dapat dilakukan dengan cara "pre project selling", dimana penjualan dilakukan pada saat bangunan apartemen belum jadi dan jual beli dilakukan dengan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang berbentuk perjanjian standar antara Penjual dan Pembeli. Dalam PPJB Apartemen "XYZ" ini terdapat ketidakseimbangan kewajiban, antara lain prestasi yang tidak seimbang dimana Pembeli dituntut melakukan cicilan secara rutin namun tidak diimbangi oleh prestasi Penjual yang seharusnya juga melakukan pembangunan secara bertahap; Denda keterlambatan dimana sanksi keterlambatan apabila Pembeli terlambat membayar adalah PPJB dibatalkan secara sepihak oleh Penjual dan uang yang telah dibayarkan hangus namun disisi lain apabila Penjual terlambat menyerahkan apartemen selama apapun denda dibatasi maksimal 9 persen, memang Pembeli dapat membatalkan Perjanjian karena kelalaian Penjual tersebut dan uang akan dikembalikan ditambah denda 9 persen dari Penjual namun dipotong PPN 10 persen yang berarti Pembeli akan rugi 1 persen. Disini seharusnya Pembeli yang dapat minta ganti rugi karena kelalaian Penjual namun dengan klausula seperti itu malah Pembeli lah yang dirugikan. Upaya hukum bagi Pembeli dalam PPJB salah satunya adalah penyelesaian sengketa dengan musyawarah mufakat dan apabila tidak tercapai mufakat melalui Pengadilan Vegeri Jakarta Selatan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dengan menggunakan alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan seperti buku dan undang-undang serta Penelitian lapangan dengan menggunakan alat pengumpulan data berupa wawancara dengan Penjual dan Pembeli. PPJB tersebut tidak mencerminkan keseimbangan kewajiban antara Penjual dan Pembeli, lebih berat sebelah dan merugikan Pembeli padahal dengan adanya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen harusnya kepentingan Pembeli dapat terlindungi apalagi dengan keluarnya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Bell Satuan Rumah Susun seharusnya perlindungan terhadap Pembeli lebih terlindungi lagi. Saran Penulis adalah pemerintah lebih tegas mengatur dan mengawasi mengenai penggunaan klausula-klausul.a baku dan mewajibkan PPJB dibuat dengan akta otentik serta lebih mensosialisasikan UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Lembaga-Lembaga Perlindungan Konsumen dimana lembaga-lembaga tersebut lebih tegas untuk menindak lanjuti segala keluhan Konsumen.

#### <hr><i><b>ABSTRAK</b></i><br>

Apartments can be sold by way of "project selling", whereby the sale is made when the building is not yet ready and sale-and-purchase is done by signing a Binding Sale and Purchase Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli or PPJB) in form of a standard agreement between the Seller and the Buyer. In PPJB of "XYZ" apartment, the obligations are not in balance, among others, the Buyers' obligations to pay in arrears are not balanced up with the Seller's obligations to finish construction gradually. Consequence for late payment by the Buyers is a one-sided cancellation by the Seller and the money that has been paid by the

Buyers are not refundable. On the other hand, if the Seller fails to deliver the apartment on time, the fine to be paid by the Seller is limited to maximum of 9%. The Buyers can indeed cancel the agreement due to such failure and receive the money back with an extra of 9% fine from the Seller, but that amount will be deducted with value added tax of 10%, which leads to loss of the Buyers of 1%. In this case the Buyers should be able to ask for compensation for the Seller's failure, however such clause causes loss on the Buyers' side. One of legal efforts that the Buyers can do is by reaching a settlement. If the settlement can not be reached, the Buyers can bring the case to the District Court of South Jakarta. The research methodology used is library method by collecting data in forms of literatures such as books, laws and field research by collecting data in forms of interviews with the Seller and a Buyer. Such PPJB does not reflect balanced obligations between the Seller and the Buyers, it causes loss on the Buyer's side. By the issuance of Law No. 8 of 1999 on Consumers Protection, the interests of the Buyers should be protected, let alone with the issuance of Decree of State Minister of People's Residence No. 11/KPTS/1994 on Guidance of Sale and Purchase Agreement of Strata Titles that gives more protection to the Buyers. The writer suggests that the government more firmly stipulates and supervises uses of standard clauses, requires an authentication of the PPJB and socializes Law No. 8 of 1999 on Consumers Protection and to enable Consumers Protection Institutions to firmly follow-up the complaints from the consumers.</i>