

ABSTRAK

Pengembalian Uang Muka (*Down Payment*) Klien dalam Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan Oleh PT. Solid Gold

Ketentuan mengenai uang muka atau *down payment* pada saat transaksi jual beli rumah didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Pemesanan Rumah. PPJB dan Surat Pemesanan Rumah juga mengatur tentang besaran jumlah, tata cara pembayaran, dan tenggang waktu pembayaran. Tenggang waktu yang diatur dalam PPJB dan Surat Pemesanan Rumah dapat lampau dan mengakibatkan batalnya transaksi jual beli rumah tersebut. *Developer* perumahan dalam membuat PPJB dan Surat Pemesanan Rumah masih menerapkan klausula baku yang cenderung merugikan konsumen pembeli rumah, yaitu dengan klausula mengenai hangusnya uang muka yang telah dibayarkan apabila melewati tenggang waktu yang ditentukan dan aturan denda yang ditentukan besaran jumlahnya secara sepihak oleh *developer* perumahan.

Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis Putusan Kasasi Nomor 937 K/Pdt.Sus/2010 dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 63 PK/Pdt.Sus-BPSK/2015 menggunakan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif, yaitu metode yang meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan konsumen terhadap pembayaran uang muka atau *down payment* yang telah dibayarkan jika tidak dapat melaksanakan penandatanganan akta jual beli yang telah diatur oleh Surat Pemesanan Rumah dan PPJB adalah belum sepenuhnya dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Developer* perumahan secara umum masih menerapkan perjanjian yang didalamnya mencantumkan klausula baku yang dilarang dalam Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh konsumen kedalam Surat Pemesanan Rumah dan PPJB. Pengaturan tentang perjanjian yang mengandung klausula baku dalam transaksi jual beli rumah masih belum diatur secara terperinci sehingga mengakibatkan perlindungan konsumen perumahan tidak seluruhnya terpenuhi.

Kata kunci:Uang Muka, Perlindungan Konsumen, Perjanjian, Jual Beli Rumah