ABSTRAK

Pembayaran uang muka pada transaksi pembelian rumah didasarkan pada PPJB dan surat pemesanan rumah dalam penentuan waktu penandatangan akta jual beli. Khususnya 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 penandatangan akta jual beli batal dilaksanakan. Pemberlakukan klausula baku yang cenderung merugikan konsumen perumahan dengan hangusnya uang muka yang telah dibayarkan maupun pemberlakuan denda yang besarannya telah diatur sepihak oleh developer masih dilakukan hingga saat ini dan tidak melindungi konsumen secara hukum. Penelitian dilakukan di 3 perumahan di Kota Semarang mengenai hal ini dan diperkuat dengan analisis putusan pengadilan nomor 937K/Pdt.Sus/2010 dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan 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, berdasarka fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa Perlindungan konsumen terhadap pembayaran uang muka pembelian rumah yang telah dibayarkan apabila tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan secara umum adalah belum terlindungi secara hukum. 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. 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 pemberlakukan 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