Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram
Volume 2, Issue 3, September 2026, E-ISSN : 3164-0532
Nationally Journal
open access at : https://journal.unram.ac.id/index.php/rekomendasihukum

IMPLEMENTASI PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI RUMAH DENGAN CARA ANGSURAN (STUDI DI PT. ANDIKA TANJUNG PERMAI)

FADILA SANSABILA
Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu politik, Universitas Mataram
Email : fadilasalsabila03@gmail.com

M. YAZID FATONI
Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu politik, Universitas Mataram
Email : yazidfatoni@unram.ac.id

Received: 2025-09-11; Reviewed: 2026-03-03; Accetped: 2026-07-20; Published: 2026-09-30

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi dan hambatan perjanjian perikatan jual beli rumah secara angsuran di PT. Andika Tanjung Permai. Tingginya kebutuhan hunian, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang sulit mengakses pembiayaan konvensional, mendorong pengembang seperti PT. Andika Tanjung Permai menawarkan skema angsuran langsung tanpa bank. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan sosiologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Andika Tanjung Permai menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan, bukan akta autentik. PPJB ini mencakup klausul-klausul yang dapat merugikan konsumen, seperti hangusnya uang tanda jadi dan pembayaran jika pembeli membatalkan sepihak, dengan mengecualikan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Klausul ini berpotensi batal demi hukum berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Hambatan utama yang dihadapi pengembang adalah wanprestasi oleh pembeli, yaitu keterlambatan pembayaran angsuran yang dapat mengakibatkan penarikan properti setelah serangkaian peringatan. Disarankan agar PT. Andika Tanjung Permai menggunakan akta autentik yang dibuat oleh notaris untuk memperkuat perlindungan hukum bagi konsumen dan meninjau ulang klausul yang merugikan, termasuk yang berkaitan dengan pengecualian pasal dalam KUH Perdata dan penyitaan pembayaran otomatis. Penting juga untuk mencantumkan jangka waktu yang jelas dalam perjanjian dan meningkatkan transparansi.

Kata Kunci:*Angsuran, Hambatan, Implementasi, Perjanjian, Wanprestasi.*

IMPLEMENTATION OF A HOUSE SALE-PURCHASE AGREEMENT WITH INSTALLMENT PAYMENTS (CASE STUDY AT PT. ANDIKA TANJUNG PERMAI)

ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation and obstacles of installment home purchase agreements at PT. Andika Tanjung Permai. The high demand for housing, especially for low-income communities who have difficulty accessing conventional financing, has encouraged developers such as PT. Andika Tanjung Permai to offer direct installment schemes without banks. This study uses a normative-empirical legal research method with a regulatory, contextual, and sociological approach. The results show that PT. Andika Tanjung Permai uses a Sales and Purchase Agreement (PPJB) made privately, not an authentic deed. This PPJB includes clauses that can be detrimental to consumers, such as the forfeiture of down payments and payments if the buyer cancels

unilaterally, in accordance with Articles 1266 and 1267 of the Civil Code. This clause has the potential to be void by law based on Article 18 of the Consumer Protection Law (UUPK). The main obstacle faced by developers is default by buyers, namely late installment payments, which can result in the revocation of the property after a series of warnings. It is recommended that PT. Andika Tanjung Permai uses authentic deeds drawn up by a notary to strengthen legal protection for consumers and review detrimental clauses, including those related to the provision of articles in the Civil Code and the inclusion of automatic payments. It's also important to include a clear timeframe in the agreement and increase transparency.

Keywords: agreement, default, implementation, installment, obstacle.

I. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang terus meningkat setiap tahunnya berdampak pada tingginya kebutuhan akan tempat tinggal. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan, laju pertumbuhan penduduk Indonesia mencapai 1,25% per tahun, yang berarti terdapat penambahan sekitar 3,26 juta jiwa setiap tahunnya.[1] Data tersebut mencerminkan meningkatnya kebutuhan hunian, khususnya rumah terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, seiring pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang mendorong urgensi pemenuhan hak atas tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar. Selain itu, faktor lain seperti faktor migrasi penduduk dari desa ke kota turut memperparah kondisi ini.

Sebagai konsekuensi dari meningkatnya permintaan dan terbatasnya akses pembiayaan konvensional, persoalan penyediaan hunian layak kini berkembang menjadi isu struktural yang memerlukan perhatian serius. Hal ini tercermin dalam data resmi dari Kementerian PUPR, bahwa, Indonesia masih mengalami defisit rumah sebanyak 12,75 juta unit, dengan kebutuhan rumah baru mencapai sekitar 800.000-1.000.000 unit per tahun.[2]

Kondisi ini diperburuk oleh tingginya harga tanah dan biaya konstruksi, sehingga banyak keluarga terpaksa tinggal di permukiman kumuh atau menyewa rumah dengan kondisi tidak layak.[3] Situasi ini juga perlu dilihat dalam kerangka amanat konstitusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, LN.2011/No. 7, bagian pertimbangan huruf b.

Sebagai bentuk implementasi, pemerintah meluncurkan program rumah subsidi, seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Angsuran Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).[4]

1 Badan Pusat Statistik (BPS), *Proyeksi Penduduk Indonesia 2020-2035*, BPS. (Jakarta: Pustaka Refleksi, 2021), 45.
2 Kementerian PUPR, *Laporan Kebutuhan Perumahan Nasional 2023*. (Jakarta: Kementerian PUPR, 2023), 12.
3 Rina Wijayanti, *Kebijakan Perumahan di Indonesia*. (Yogyakarta: UGM Press, 2021), 56.
4 Bank Indonesia, *Laporan Pembiayaan Perumahan 2022*. (Jakarta BI, 2022), 23.

Namun, program ini masih belum mampu menjangkau seluruh lapisan masyarakat karena terbatasnya kuota dan persyaratan yang ketat.

Salah satu skema yang berkembang adalah pembelian rumah dengan cicilan tanpa bank, yang mengatur pembeli dapat membayar secara bertahap langsung kepada pengembang. Skema ini membantu masyarakat yang tidak memiliki akses ke perbankan konvensional, seperti pekerja informal atau mereka dengan riwayat angsuran kurang baik.[5]

Pembelian rumah secara tunai (langsung) umumnya dilakukan oleh kalangan menengah ke atas yang memiliki likuiditas tinggi. Namun, bagi masyarakat dengan keterbatasan finansial, skema angsuran menjadi pilihan menarik. Skema ini pembeli dapat membayar rumah secara bertahap dalam jangka waktu tertentu tanpa melalui bank, sehingga lebih mudah diakses.[6]

Salah satu pengembang yang menerapkan skema pembayaran angsuran adalah PT Andika Tanjung Permai, yang menawarkan opsi pembayaran tanpa melibatkan lembaga pembiayaan eksternal seperti perbankan. Skema ini pada dasarnya memberikan fleksibilitas bagi konsumen dalam memperoleh hunian dengan mencicil langsung kepada pengembang dalam jangka waktu tertentu, tanpa bunga. Namun demikian, penggunaan skema angsuran oleh pengembang seperti PT Andika Tanjung Permai harus dikaji secara kritis, terutama terkait legalitas dokumen perjanjiannya. Apakah perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta di depan notaris atau akta autentik akan sangat menentukan sejauh mana perlindungan hukum diberikan kepada konsumen.

Berangkat dari uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan guna mengkaji aspek implementasi dari perjanjian perikatan jual beli rumah dengan cara angsuran di PT Andika Tanjung Permai termasuk hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Pengkajian-pengkajian aspek ini penting untuk memastikan perlindungan hukum bagi konsumen dalam skema pembelian rumah secara angsuran, khususnya di PT Andika Tanjung Permai. Mengingat bentuk perjanjian dan mekanisme pelaksanaannya berpengaruh langsung terhadap hak dan kepastian hukum para pihak.

Berdasarkan pemaparan diatas, adapun rumusan masalah yang dapat diteliti adalah bagaimana implementasi dari perjanjian perikatan jual beli rumah dengan cara angsuran di PT Andika Tanjung Permai? Serta bagaimana hambatan-hambatan pelaksanaan angsuran di PT Andika Tanjung Permai?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan normatif empiris merupakan jenis penelitian yang mengkaji penerapan peraturan perundang-undangan secara langsung di lapangan.

5 Dwi Astuti, *Alternatif Pembiayaan Rumah Tanpa Bank*. (Surabaya: Unair Publishing, 2021), 112.
6 Ibid

Sebagaimana dijelaskan oleh Bambang Sunggono, pendekatan ini menggabungkan analisis normatif (kajian teks hukum) dengan observasi empiris untuk memahami bagaimana hukum bekerja dalam praktik.[7] Johnny Ibrahim juga menekankan bahwa fokus utama metodologi ini adalah mengungkap kesenjangan antara hukum dalam buku (*law in books*) dan hukum dalam tindakan (*law in action*).[8]

III. PEMBAHASAN

A. Implementasi Dari Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah Dengan Cara Angsuran di PT. Andika Tanjung Permai

1. Gambaran Umum Perusahaan Developer (PT. Andika Tanjung Permai).

Perusahaan PT. Andika Tanjung Permai berdiri sejak tahun 2018 tepatnya bulan Januari. Awal kali berdiri tempatnya terletak dengan lokasi jalan Raden Puguh, Puyung, Kec. Jonggat, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat. 83521.

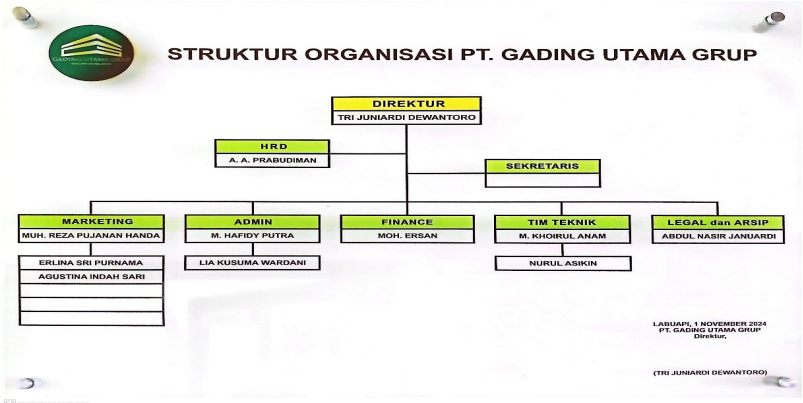
PT. Andika Tanjung Permai sebuah entitas yang secara spesifik diidentifikasi sebagai pengembang *property* dengan modal awal yang memiliki developer 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1000 (seribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah).[9] Dari modal awal yang digunakan oleh pendiri saham untuk menjalankan usahanya adalah 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 250 (dua ratus lima puluh juta rupiah), oleh para pendiri yang telah mengambil bagian saham dan rincian serta nilai nominal saham Siningsih sebanyak 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan I Gusti Bagus Alit Winata 100.000.000 (seratus juta rupiah). Sehingga di tahun 2018 PT. Andika Tanjung Permai.

Proyek perumahan yang dikembangkan oleh PT. Andika Tanjung Permai yakni Octavia Garden yang berada di Bagik Polak, Kec. Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat. menawarkan rumah tapak type 30, dengan luas bangunan 30 meter persegi dan luas lahan 78 meter persegi. Harga per unit rumah adalah Rp 185.000.000 (Rp 185 juta), indikasi proyek perumahan subsidi/terjangkau dan peran PPJB proyek ini, dengan total 79 unit dan semuanya telah terjual, merupakan perumahan subsidi atau perumahan terjangkau yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Indikasi ini didukung oleh volume penjualan yang cukup tinggi dibandingkan total unit yang ditawarkan

2. Struktur Kepengurusan PT. Andika Tanjung Permai

Berikut ini merupakan struktur kepengurusan PT. Andika Tanjung Permai:

7 Sunggono, Bambang. Metode Penelitian Hukum. (Rajawali: Jakarta Pers, 2018)
8 Ibrahim, Johnny. Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normative. (Bayumedia: Malang, 2007)
9 Hasil Wawancara dengan Ardi Direktur PT. Andika Tanjung Permai, Lombok Barat, Selasa, 3 Juni 2025.



Sumber: PT. ANDIKA TANJUNG PERMAI

Dari struktur organisasi diatas bahwa PT. Andika Tanjung Permai yang diatas tidak sesuai dengan yang diatur di dalam Undang-Undang PT yang menyebutkan dengan tegas disebutkan organ perseroan terdiri atas Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), direksi dan komisaris. RUPS mempunyai segala wewenang yang tidak diberikan kepada direksi atau komisaris dalam batas waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang- Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, LN.2007/NO.106, TLN NO.4756, menyatakan:

a. Rapat Umum Pemegang Saham, yang selanjutnya disebut RUPS, adalah Organ Perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam Undang-Undang ini dan/ atau anggaran dasar.
b. Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.
c. Dewan Komisaris adalah Organ Perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi.

3. Implementasi dari Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah Dengan Cara Angsuran di PT. Andika Tanjung Permai

Memahami fondasi hukum, tahapan prosedural, serta potensi risiko yang mungkin timbul adalah esensial untuk memastikan kelancaran dan legalitas transaksi. Implementasi perjanjian jual beli rumah di Indonesia didasarkan pada beberapa instrumen hukum utama yang saling melengkapi. Dokumen-dokumen ini, meskipun sering kali disebut secara bergantian, memiliki fungsi dan kedudukan hukum yang berbeda.

Berdasarkan hal tersebut implementasi juga bisa berkaitan dalam hal Transaksi jual beli properti, khususnya rumah, di Indonesia yang melibatkan serangkaian proses hukum yang kompleks dan berlapis. Dalam konteks jual beli properti, terdapat tiga jenis perjanjian utama yang sering ditemui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengikatan Jual Beli (PJB), dan Akta Jual Beli (AJB). Setiap dokumen ini memainkan peran krusial dalam tahapan yang berbeda dari proses transaksi. Proses ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat, mulai dari penjual, pembeli, hingga pihak-pihak pendukung seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam konteks penjualan unit-unit ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memegang peranan krusial. Dalam hukum perdata, maka PPJB dapat dipandang sebagai bentuk nyata dari perikatan. Secara hukum, berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdata:

"perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, di mana satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhinya."

PPJB melahirkan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak yang terlibat, yaitu penjual berkewajiban menyerahkan unit sesuai spesifikasi dan waktu yang telah disepakati, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga sesuai ketentuan dalam perjanjian. Dengan demikian, PPJB tidak hanya menjadi instrumen hukum yang mengatur teknis pelaksanaan jual beli, tetapi juga berfungsi sebagai pengikat hukum yang memastikan bahwa kedua belah pihak menjalankan prestasi sesuai kesepakatan.

Dengan memperhatikan peran PPJB sebagai bentuk perikatan yang mengikat para pihak, keberadaan perjanjian ini menjadi relevan dalam praktik penjualan unit pada proyek perumahan yang masih dalam tahap pembangunan. Dalam kondisi demikian PPJB berfungsi sebagai dasar hukum sementara yang memberikan kepastian hak dan kewajiban bagi penjual maupun pembeli, meskipun proses pendaftaran hak milik secara sempurna belum dapat dilakukan. PPJB juga berfungsi sebagai jembatan hukum yang penting untuk memastikan komitmen kedua belah pihak dalam transaksi properti meskipun penyerahan hak milik secara penuh belum dapat dilakukan. Situasi ini umum terjadi pada proyek perumahan, terutama yang masih dalam tahap pembangunan atau belum memenuhi semua persyaratan administrasi untuk pendaftaran hak milik secara sempurna.

Kedudukan hukum PPJB diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang UU Pemukiman, (selanjutnya UU PKP) secara eksplisit menyatakan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2). Implementasi konkret dari tujuan pembangunan perumahan dan pemukiman sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 UU PKP.

Dengan demikian sasaran pembangunan perumahan dan pemukiman adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.

Wawancara dengan Muh. Reza Pujanan Handa selaku marketing PT.Andika Tanjung Permai, menjelaskan:

"Implementasi perjanjian jual beli rumah dengan cara angsuran. yang dimana spesifikasi dan gambar tersebut harus disetujui dan ditandatangani antara kedua belah pihak pada perjanjian kesepakatan tersebut setelah perusahaan memapaparkan bagaimana kualitas produk rumah yang akan diperoleh konsumen seperti bangunan, fasilitas sosial seperti mushola, fasilitas pribadi, infrastruktur jalan perumahan dan luas tanah yang disediakan, barulah konsumen memenuhi persyaratan-persyaratan berkas pembelian yang telah ditetapkan oleh perusahaan *developer* kepada konsumen[10].

Kaitannya dengan perjanjian perikatan jual beli rumah antara *developer* dengan konsumen, tanggung jawab *developer* dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran rumah oleh *developer*, pelaksanaan perjanjian perikatan jual beli rumah antara *developer* dengan konsumen hingga pasca penyerahan rumah dari *developer* kepada konsumen. Menurut Ardi selaku Direktur PT. Andika Tanjung Permai mekanisme pembayaran uang muka dalam transaksi. Terkait dengan model pembayaran uang muka (*down payment*) Muh. Reza selaku Marketing menyatakan:

"Pembayaran uang muka perjanjian jual beli dilakukan melibatkan notaris sebagai pihak yang menyaksikan atau mencatat peristiwa hukum tersebut"[11].

Perjanjian jual beli rumah tersebut, meskipun secara umum telah memuat kesepakatan antara kedua belah pihak, mengandung sejumlah kelemahan yang berpotensi merugikan pihak kedua sebagai konsumen atau pembeli. Salah satu kelemahan utama terletak pada tidak adanya kejelasan status hukum obyek jual beli, khususnya terkait jenis dan kedudukan sertifikat tanah. Dalam perjanjian tidak disebutkan secara tegas apakah tanah tersebut sudah bersertifikat Hak Milik (SHM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau lainnya. Padahal, status ini sangat krusial untuk menjamin legalitas dan keamanan hak atas tanah. Ketiadaan kejelasan ini membuka ruang sengketa jika ternyata tanah belum memiliki sertifikat yang sah secara hukum.

Selain itu, kuasa penuh yang diberikan pihak pertama kepada pihak kedua sebelum akta jual beli resmi dibuat juga menyimpan potensi risiko hukum. Pemberian kuasa, walaupun tampak memberikan keleluasaan kepada pembeli, pada dasarnya tidak

10 Hasil Wawancara dengan Muh. Reza Pujanan Handa selaku Marketing PT.Andika Tanjung Permai, di Kantor Pusat PT. Andika Tanjung Permai, 21 Juni 2025, Pukul 09.31 WITA.

11 Wawancara dengan Muh. Reza Pujanan Handa, *Loc Cit.*

setara dengan pengalihan hak milik. Jika pihak pertama meninggal atau berubah niat sebelum akta resmi ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kuasa tersebut dapat dibatalkan atau ditarik kembali oleh ahli waris, yang dapat mengancam posisi pembeli yang telah membayar lunas. Lebih jauh, beberapa pasal menegaskan bahwa hak milik telah beralih sejak penandatanganan perjanjian.

Perjanjian ini juga secara sepihak mengalihkan seluruh risiko dan beban, termasuk pajak dan kewajiban lainnya, kepada pihak pembeli sejak hari penandatanganan, meskipun status kepemilikan tanah belum sah secara hukum. Hal ini tidak adil dan berpotensi menempatkan pembeli dalam posisi yang rentan terhadap kewajiban keuangan atau bahkan masalah hukum pihak ketiga. Di sisi lain, perjanjian juga tidak memuat ketentuan penalti jika pihak pertama melanggar atau membatalkan sepihak, sehingga pembeli tidak mendapatkan perlindungan yang memadai apabila terjadi wanprestasi. Selain itu, klausul tentang pembagian biaya hanya disebutkan secara umum tanpa rincian pembagiannya, yang bisa menimbulkan interpretasi sepihak dari pihak penjual dan memperbesar beban biaya bagi pembeli.

Yang lebih mengkhawatirkan, Pasal 8 secara eksplisit menyatakan bahwa seluruh kebenaran dokumen menjadi tanggung jawab pihak pembeli dan membebaskan notaris serta saksi-saksi dari segala tuntutan hukum, bahkan jika terjadi kesalahan atau ketidaksesuaian data. Ini menunjukkan adanya ketimpangan posisi hukum yang terlalu berat di pihak pembeli. Ketentuan ini berpotensi melindungi notaris dari tanggung jawab profesionalnya, dan membebani pembeli dengan risiko hukum atas hal-hal yang seharusnya berada di bawah pengawasan pejabat pembuat akta.

Dengan demikian, walaupun secara administratif perjanjian tampak lengkap, isinya tidak sepenuhnya memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi pihak kedua sebagai konsumen. Perlu adanya revisi terhadap beberapa pasal untuk memperkuat posisi hukum pembeli, memberikan perlindungan terhadap wanprestasi pihak penjual, serta menjamin keabsahan dan keamanan proses peralihan hak atas tanah sesuai ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen mengatur tentang ketentuan pencantuman klausula baku yang ada dalam Pasal 18 bisa dijadikan landasan untuk pelaku usaha dalam membuat perjanjian baku. Klausula baku dalam PPJB pada praktiknya kerap disusun sepihak oleh pengembang, dan banyak konsumen tidak menyadari keberadaan serta konsekuensinya sehingga rentan terhadap praktik usaha yang tidak adil.[12] Ada beberapa poin-poin perjanjian yang bisa merugikan konsumen dalam pembuatan akta perjanjian pendahuluan perikatan jual beli (PPJB) anatara pihak PT. Andika Tanjung Permai dengan konsumen yang dibuat oleh pelaku usaha secara sepihak.

12 Lilawati, "Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Pelanggaran Hak-Hak Konsumen atas Penerapan Klausula Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *Semarang Law Review* 6, no. 2 (2025): 254–266, https://doi.org/10.26623/slr.v6i2.10618.

Sebagai konsekuensi atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) tersebut, Pasal 18 ayat (3) Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen menyatakan batal demi hukum setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) maupun perjanjian baku atau klausula baku yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 ayat (2).

Hal ini merupakan penegasan bahwa asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, tetapi kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya sebab yang halal, yaitu sebab yang tidak dilarang undang-undang serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Kebebasan ini, bagaimanapun, tidak bersifat mutlak dan harus tetap tunduk pada batasan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan ini berarti perjanjian yang memuat ketentuan mengenai klausula baku yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) atau yang memiliki format sebagaimana dilarang dalam Pasal 18 ayat (2) dianggap tidak pernah ada dan mengikat para pihak, pelaku usaha dan konsumen yang melaksanakan transaksi perdagangan barang dan/atau jasa.

Atas kebatalan demi hukum dari klausula baku sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (3), maka Pasal 18 ayat (4) Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya mewajibkan para pelaku usaha untuk menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen.

Perumahan Octavia Garden dibangun oleh PT.Andika Tanjung Permai terhadap fasilitas dan infrastruktur bangunan, perusahaan developer telah membangun sesuai yang diperjanjiakan seperti fasilitas umum yang telah dibangun seperti baik fasilitas sosial seperti mushola, infrastruktur jalan perumahan dan spesifikasi bangunan sesuai perjanjian.

Undang-Undang perlindungan konsumen terdapat adanya hak serta kewajiban dari konsumen dan hak kewajiban dari pelaku usaha. Perlindungan terhadap hak-hak kosumen adalah yang sangat serius. Menurut paradigma laizes faire, konsumen dan pelaku usaha mempunyai posisi yang setara dalam prinsip kebebasan berkontrak. Sayangnya, paradigma ini tidak selalu tepat. kenyataannya, kedudukan konsumen, secara umum, lebih lemah dibandingkan pelaku usaha. Banyak hal yang dapat merugikan konsumen, antara lain masalah yang menyangkut mutu barang, persaingan curang pemalsuan, penipuan, periklanan yang menyesatkan, dan sebagainya.

B. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah Pada PT. Andika Tanjung Permai

Untuk memahami permasalahan wanprestasi dalam transaksi properti secara lebih konkret, penting untuk meninjau bagaimana teori efektivitas hukum diterapkan dalam praktik. Dalam konteks ini, pandangan Soerjono Soekanto mengenai lima faktor penentu efektivitas penegakan hukum menjadi relevan untuk dianalisis. Salah satu contohnya dapat dilihat dalam pengalaman PT. Andika Tanjung Permai, sebagai pengembang properti, yang berdasarkan hasil wawancara dengan direktur perusahaannya, sering kali menghadapi tantangan signifikan terkait wanprestasi dari pihak pembeli. PT. Andika Tanjung Permai, sebagai pengembang properti, hasil wawancara dengan direktur mengatakan bahwa:

"Sering kali menghadapi tantangan signifikan terkait wanprestasi pembeli. Skenario umum yang menjadi fokus laporan ini adalah ketika pembeli properti menunda pembayaran angsuran bulanan, kemudian diberikan jangka waktu pembayaran tambahan, namun tetap gagal memenuhi kewajibannya, yang pada akhirnya menyebabkan properti tersebut harus ditarik kembali oleh perusahaan. Situasi ini mencerminkan perspektif pengembang sebagai pihak yang dirugikan akibat ingkar janji pembeli."[13]

Wanprestasi merupakan permasalahan yang lazim terjadi di sektor properti Indonesia, seringkali menimbulkan kendala operasional dan finansial yang substansial bagi pengembang. Kasus gugatan terhadap pengembang akibat dugaan wanprestasi menunjukkan bahwa isu ini bukan hanya tentang pelanggaran kontrak oleh pembeli, tetapi juga melibatkan kompleksitas dalam operasional pengembang itu sendiri. Permasalahan ini dapat merugikan pihak pengembang, terutama jika pembangunan tertunda atau terhambat akibat sengketa tanah atau ketidakpastian pembayaran dari pembeli.

Dasar hukum wanprestasi di Indonesia sebagian besar diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1238, Pasal 1239, Pasal 1243, Pasal 1266, dan Pasal 1267. Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila telah dinyatakan lalai dengan surat perintah atau akta sejenis,atau jika perjanjian itu sendiri menetapkan bahwa debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Penanganan keterlambatan pembayaran angsuran properti oleh pembeli umumnya mengikuti serangkaian tahapan yang terstruktur, baik oleh bank (untuk KPR) maupun oleh pengembang (untuk angsuran langsung/PPJB).

1. Pemberitahuan Awal

13 Hasil Wawancara dengan Ardi selaku Direktur PT.Andika Tanjung Permai, *Loc Cit.*

2. Surat Teguran
3. Surat Peringatan (SP) 1, 2, dan 3

Untuk angsuran langsung ke pengembang melalui PPJB, prosedur serupa juga diterapkan, di mana pengembang akan mengeluarkan surat peringatan secara bertahap, seringkali hingga tiga kali, sebelum mengambil langkah lebih lanjut seperti pembatalan perjanjian atau penarikan kembali properti. Persoalan Wanprestas ini paling tidak disebabkan beberapa faktor, antara lain:

1. Aspek Substansi (Klausul Perjanjian)

Perjanjian jual beli rumah ini mengandung sejumlah kelemahan yang merugikan pihak pembeli:

Pertama, tidak dicantumkannya status hukum obyek rumah seperti jenis sertifikat menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa.

Kedua, pemberian kuasa penuh kepada pembeli sebelum akta resmi di hadapan PPAT melemahkan posisi hukum pembeli, karena kuasa dapat dicabut sewaktu-waktu, terutama jika penjual meninggal atau berubah niat.

Ketiga, perjanjian mengalihkan seluruh risiko dan kewajiban kepada pembeli sejak penandatanganan, meskipun kepemilikan belum sah secara hukum.

Keempat, tidak adanya ketentuan penalti bagi penjual jika wanprestasi, serta ketidakjelasan dalam pembagian biaya, semakin memperbesar potensi kerugian pembeli.

Kelima, klausul yang membebaskan notaris dari tanggung jawab atas dokumen berisiko menempatkan seluruh beban hukum di pundak pembeli. Secara keseluruhan, perjanjian ini menunjukkan ketimpangan perlindungan hukum yang memerlukan revisi agar lebih adil dan seimbang.

2. Aspek Struktur

Aspek struktur dalam penegakan hukum mencakup lembaga, aparatur, serta sistem atau mekanisme kerja dari para pihak yang terlibat dalam menjalankan dan mengawasi pelaksanaan hukum. Dalam konteks PPJB dan transaksi perumahan yang dilakukan oleh PT. Andika Tanjung Permai, terdapat sejumlah kelemahan struktural yang perlu dicermati:

a. Kurangnya mekanisme pengawasan eksternal terhadap *developer.* Meskipun UU PKP telah menetapkan tanggung jawab negara untuk menjamin kepastian hukum dan kualitas perumahan, dalam praktiknya belum terlihat adanya pengawasan aktif dari lembaga pemerintah terhadap isi dan pelaksanaan PPJB. Developer berperan sangat dominan dalam menentukan isi perjanjian dan prosedur pembelian.
b. Dominasi *developer* dalam menentukan skema dan klausul perjanjian, misalnya dalam penetapan jaminan Rp500.000 yang sepenuhnya menjadi milik *developer*

jika transaksi batal. Tidak terlihat adanya batasan atau pedoman hukum yang tegas untuk mencegah ketentuan sepihak seperti itu, padahal konsumen berada dalam posisi tawar yang lebih lemah. Persoalan hangusnya uang muka atau uang jaminan dalam PPJB telah menjadi sengketa antara konsumen dan pengembang, dan ketentuan klausula baku pada pembelian rumah dinilai masih kurang spesifik sehingga belum melindungi konsumen secara memadai.[14]

c. Minimnya perlindungan struktural untuk konsumen bila terjadi wanprestasi dari pihak *developer*. Belum terlihat adanya akses mudah ke lembaga penyelesaian sengketa atau pendampingan hukum yang memadai bagi konsumen perumahan.

3. Aspek Kultur

Kultur atau budaya hukum mencerminkan tingkat kesadaran, pemahaman, dan kepedulian masyarakat terhadap hak dan kewajiban hukumnya. Dalam kasus ini, kesadaran hukum konsumen menunjukkan kelemahan dalam beberapa aspek:

a. Konsumen cenderung menerima isi perjanjian tanpa pemahaman kritis terhadap konsekuensi hukumnya. Misalnya, mereka menandatangani PPJB dan menyetujui klausul-klausul mengenai angsuran, jaminan, atau pengembalian uang tanpa meninjau secara mendalam keabsahan dan perlindungannya.
b. Kurangnya inisiatif konsumen untuk meminta penjelasan hukum atau pendampingan hukum sebelum menandatangani perjanjian, terutama pada transaksi properti yang melibatkan nilai besar dan hak kepemilikan jangka panjang.
c. Tingkat kepercayaan yang terlalu tinggi kepada developer, tanpa adanya verifikasi independen atas kualitas bangunan, legalitas tanah, atau validitas proses peralihan hak. Hal ini menunjukkan rendahnya budaya kehati-hatian konsumen dalam transaksi hukum.

Berangkat dari uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa kelemahan dari aspek substansi Kelemahan substansi tidak dicantumkannya status hukum obyek tanah, pemberian kuasa penuh kepada pembeli, perjanjian mengalihkan seluruh risiko dan kewajiban kepada pembeli sejak penandatanganan, tidak adanya ketentuan penalti bagi penjual jika wanprestasi, serta ketidakjelasan dalam pembagian biaya, semakin memperbesar potensi kerugian pembeli.

Dari aspek struktural tampak pada kurangnya kontrol dan regulasi terhadap praktek *developer* serta minimnya mekanisme perlindungan hukum bagi konsumen. Di sisi lain, kelemahan kultural terlihat dari rendahnya kesadaran hukum konsumen, baik dalam memahami isi PPJB, mempertanyakan hak-hak mereka, maupun mengantisipasi risiko hukum dalam proses jual beli rumah. Sinergi antara penguatan kelembagaan

14 Indah Puspitaarum, Bambang Eko Turisno, dan R. Suharto, "Perlindungan Konsumen terhadap Pembayaran Uang Muka Pembelian Rumah apabila Tidak Dapat Melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli sesuai Waktu yang Telah Ditentukan," *Diponegoro Law Journal* 5, no. 4 (2016).

dan peningkatan literasi hukum masyarakat menjadi hal yang sangat penting untuk menjamin efektivitas hukum dalam transaksi perumahan.

Dalam perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK), perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh PT. Andika Tanjung Permai mengandung berbagai pelanggaran terhadap prinsip dasar perlindungan konsumen. Salah satu bentuk pelanggaran yang mencolok adalah pengabaian terhadap hak konsumen atas informasi yang benar dan jelas sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU PK.

Ketidakjelasan status hukum objek tanah serta tidak dicantumkannya jenis sertifikat dalam perjanjian menimbulkan ketidakpastian hukum yang sangat merugikan pihak pembeli. Selain itu, sejumlah klausul baku dalam perjanjian, seperti pembebanan seluruh risiko kepada pembeli, penalti sepihak, dan pelepasan tanggung jawab notaris, bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 UU PK. Klausul-klausul tersebut mencerminkan dominasi sepihak developer dan melemahkan posisi konsumen yang seharusnya dilindungi dari ketentuan yang merugikan.

Lebih jauh, perjanjian ini juga mengabaikan kewajiban pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi wanprestasi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19. Tidak adanya mekanisme penalti atau kompensasi terhadap konsumen bila *developer* gagal memenuhi kewajiban menandakan lemahnya tanggung jawab hukum pelaku usaha.

Di sisi lain, minimnya edukasi dan penjelasan hukum yang diberikan kepada konsumen sebelum menandatangani perjanjian bertentangan dengan Pasal 7, yang mengharuskan pelaku usaha memberikan informasi dan edukasi secara jelas kepada konsumen. Dengan demikian, praktik yang dilakukan PT. Andika Tanjung Permai tidak hanya mencerminkan ketimpangan kekuasaan dalam transaksi properti, tetapi juga melanggar ketentuan hukum yang secara normatif bertujuan melindungi konsumen. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan yang lebih ketat, penegakan hukum yang konsisten, serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat agar transaksi properti berjalan secara adil dan berimbang.

Untuk mencegah terulangnya praktik merugikan dalam transaksi jual beli tanah, diperlukan sejumlah langkah penguatan ke depan. Pemerintah perlu menyusun standar klausul perjanjian PPJB yang adil dan mengikat, dengan mencantumkan informasi hukum tanah secara jelas dan pengaturan risiko yang seimbang. Selain itu, pengawasan aktif dari lembaga terkait seperti Kementerian PUPR dan BPKN harus ditingkatkan untuk memastikan kepatuhan developer terhadap ketentuan perlindungan konsumen. *Developer* juga seharusnya diwajibkan memberikan sosialisasi dan edukasi hukum kepada pembeli sebelum penandatanganan perjanjian. Di sisi lain, perlu dibentuk lembaga penyelesaian sengketa yang mudah diakses dan efektif bagi konsumen yang dirugikan. Sanksi tegas terhadap penggunaan klausul baku yang merugikan juga

harus diterapkan secara konsisten. Akhirnya, peningkatan literasi hukum masyarakat menjadi kunci agar konsumen memiliki kesadaran dan keberanian untuk menolak perjanjian yang tidak adil, sekaligus menciptakan budaya hukum yang lebih sehat dalam transaksi properti.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Implementasi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah dengan angsuran langsung kepada pengembang di PT Andika Tanjung Permai dilakukan pada penjualan Perumahan Octavia Garden melalui tahapan pemaparan spesifikasi dan gambar rumah, persetujuan dan penandatanganan para pihak, pemenuhan berkas pembelian, pembayaran uang muka, serta penandatanganan PPJB [di hadapan notaris / di bawah tangan] sebagai landasan hukum sementara sebelum Akta Jual Beli (AJB). Namun PPJB tersebut disusun sepihak oleh pengembang dalam bentuk perjanjian baku dan memuat klausul yang merugikan konsumen. Klausul itu antara lain tidak dicantumkannya status hukum tanah dan jenis sertifikat, pemberian kuasa penuh sebelum AJB, peralihan risiko dan beban pajak kepada pembeli sejak penandatanganan, tidak adanya sanksi bagi pengembang yang wanprestasi, pembagian biaya yang tidak rinci, pembebasan notaris dari tanggung jawab, serta jaminan Rp500.000 yang menjadi milik pengembang apabila transaksi batal. Klausul-klausul tersebut bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan belum memenuhi kepastian status tanah sebagaimana disyaratkan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, sehingga berpotensi batal demi hukum menurut Pasal 18 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen.
2. Hambatan pelaksanaan PPJB rumah dengan angsuran di PT Andika Tanjung Permai tampak pada tiga aspek sistem hukum. Dari sisi substansi, wanprestasi pembeli berupa keterlambatan pembayaran angsuran ditangani melalui pemberian jangka waktu tambahan dan peringatan bertahap hingga tiga kali, yang bila tidak dipenuhi berujung pada penarikan unit, sementara PPJB sendiri memuat kelemahan klausul yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kedua pihak. Dari sisi struktur, pengawasan eksternal terhadap isi dan pelaksanaan PPJB belum terlihat, pengembang mendominasi penetapan klausul, dan akses konsumen pada lembaga penyelesaian sengketa serta pendampingan hukum masih terbatas. Dari sisi kultur, konsumen cenderung menerima isi perjanjian tanpa pemahaman kritis atas konsekuensi hukumnya, jarang meminta penjelasan hukum sebelum menandatangani, dan terlalu percaya kepada pengembang tanpa memverifikasi legalitas tanah maupun proses peralihan hak.

B. Saran

Diharapkan agar PT. Andika Tanjung Permai melakukan langkah krusial yang perlu diambil iyalah meninjau ulang dan menyesuaikan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), khususnya dengan menghapus klausula baku yang merugikan konsumen dan berpotensi batal demi hukum menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Hal ini termasuk merevisi ketentuan yang mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata serta klausul penyitaan pembayaran otomatis. Terakhir, sangat penting untuk mencantumkan jangka waktu yang jelas dalam perjanjian agar memberikan transparansi. Diharapkan agar PT. Andika Tanjung Permai meninjau ulang isi perjanjian pengikatan jual beli, khusunya yang berkaitan dengan penghapusan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata, serta penyitaan otomatis pembayaran. Perusahaan juga sebaiknya menggunakan akta autentik yang dibuat oleh notaris untuk memperkuat kekuatan hukum dan memberikan perlindungan yang lebih adil bagi konsumen. Selain itu, penting untuk menungkan jangka waktu dalam perjanjian jual beli rumah dengan cara angsuran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Astuti, Dwi. 2021, *Alternatif Pembiayaan Rumah Tanpa Bank*, Unair Publishing, Surabaya.

Ibrahim, Johnny. Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normative. (Bayumedia: Malang, 2007)

Sunggono, Bambang. Metode Penelitian Hukum. (Rajawali: Jakarta Pers, 2018)

Wijayanti, Rina*. Kebijakan Perumahan di Indonesia*. (Yogyakarta: UGM Press, 2021),

B. Jurnal

Badan Pusat Statistik (BPS), 2021, *Proyeksi Penduduk Indonesia 2020–2035*, BPS, Jakarta.

Bank Indonesia, 2022, *Laporan Pembiayaan Perumahan 2022*, BI, Jakarta.

Kementerian PUPR, 2023, *Laporan Kebutuhan Perumahan Nasional 2023*, Kementerian PUPR, Jakarta.

Lilawati. ”Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Pelanggaran Hak-Hak Konsumen atas Penerapan Klausula Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.” *Semarang Law Review* 6, no. 2 (2025): 254–266.

Puspitaarum, Indah, Bambang Eko Turisno, dan R. Suharto. “Perlindungan Konsumen terhadap Pembayaran Uang Muka Pembelian Rumah apabila Tidak Dapat Melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli sesuai Waktu yang Telah Ditentukan.” *Diponegoro Law Journal* 5, no. 4 (2016).

C. Wawancara

Wawancara dengan Ardi Direktur PT. Andika Tanjung Permai, Lombok Barat, Selasa, 3 Juni 2025.

Wawancara dengan Muh. Reza Pujanan Handa selaku Marketing PT.Andika Tanjung Permai, di Kantor Pusat PT. Andika Tanjung Permai, 21 Juni 2025, Pukul 09.31 WITA.