

Perlindungan Hukum terhadap Konsumen atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Klausula Baku

Yudika Bagus Prayoga^{a*}, Dhoni Martien^b, Khoirul Anwar^c

^{a,b,c} Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Jakarta,
email: 2022010462038@pascajayabaya.ac.id *

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 22 Desember 2025

Revised : 13 Januari 2026

Accepted : 25 Januari 2026

Keywords:

Construction Work Contracts,
Default, Service Users

Kata Kunci:

Perlindungan Hukum, Perjanjian
Pengikatan Jual Beli, Klausula
Baku

DOI: 10.62335

ABSTRACT

Discussion on legal protection for consumers regarding sales and purchase agreements based on standard clauses. The research was conducted using normative juridical methods. The results of the research concluded that legal protection for house sales and purchase agreements using standard clauses is that sales and purchase agreements that are usually made before the Deed of Sale and Purchase, can be canceled on the condition that the parties must know and agree with each other who will bind themselves in the agreement by including a clause that will override Article 1266 of the Civil Code, so that the conditions for canceling the PPJB can be carried out without the need for a judge's approval in court.

ABSTRAK

Pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen atas perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan klausula baku. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Hasil penelitian menyimpulkan perlindungan hukum terhadap perjanjian jual beli rumah dengan menggunakan klausul baku bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang biasa dibuat sebelum adanya Akta Jual Beli, dapat dibatalkan dengan syarat bahwa para pihak harus mengetahui dan sepakat satu dengan yang lainnya yang akan mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut dengan memasukan klausul bahwa akan mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara tersebut, sehingga syarat batalnya PPJB dapat dilakukan tanpa perlu persetujuan hakim di pengadilan

LATAR BELAKANG

Salah satu kebutuhan hidup manusia, rumah memiliki fungsi yang sangat strategis, yaitu sebagai tempat berpijak bagi pembentukan budaya, pendidikan keluarga, dan peningkatan taraf hidup generasi mendatang, termasuk perlindungan identitas. Manusia menginginkan rumah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasarnya, baik mereka hidup sendiri maupun berkeluarga.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.¹ Perjanjian baku yang selanjutnya disebut sebagai klausula baku, diadakan dengan maksud untuk mencapai tujuan efisiensi, kepastian dan lebih bersifat praktis meskipun kadang-kadang mengandung faktor negatif, karena dapat merugikan pihak lain yaitu pihak konsumen yang lemah. Pada klausula baku konsumen dalam hal ini, hanya mempunyai dua pilihan yaitu menerima atau menolak perjanjian yang disodorkan kepadanya. Dalam hal ini Perjanjian baku yang tidak boleh adalah yang mengandung klausula Eksonerasi bahwa dimana developer sebagai produsen melampaikan tanggung jawab apabila terjadi wanprestasi.

Praktik perjanjian baku sering dibuat dalam kondisi yang tidak berimbang. Pengembang memanipulasi perjanjian yang dibuat dalam ketentuan klausula baku. Biasanya perjanjian tersebut lebih menguntungkan salah satu pihak yaitu Pengembang.² Selain itu, pihak pengembang properti juga tidak jarang mencantumkan klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan. Klausula baku dalam bidang perumahan misalnya terdapat dalam perjanjian jual beli perumahan dalam klausula *down payment* (dp) atau *booking fee* yang menyebutkan bahwa “seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu menjadi hangus dan tidak dapat dituntut kembali” rendahnya kesadaran dan pengetahuan konsumen, tidak mustahil dijadikan lahan bagi Pengembang dalam transaksi yang tidak mempunyai itikad baik dalam menjalankan usaha, yaitu berprinsip untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya dengan memanfaatkan minimnya pengetahuan konsumen. Konsumen memiliki risiko yang lebih besar daripada Pengembang, dengan kata lain hak-hak konsumen sangat rentan.³ Disebabkan posisi tawar konsumen yang lemah, maka hak-hak konsumen sangat riskan untuk dilanggar.⁴

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat bahwa perlindungan konsumen terhadap perlindungan konsumen terhadap pembayaran uang muka pembelian rumah hangus akibat tidak melakukan pelunasan, yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagai berikut:

Dalam penelitian ini permasalahan kasus putusan nomor : 533/PDT /2020/PT.BDG. Pengadilan Tinggi Bandung, dimana Penggugat adalah konsumen yang memesan atau membeli satu unit rumah dari PT. Lembang Permata Recreation Estate, berdasarkan Surat Pesanan Perumahan Alinda Town House No: 123/SP/MKT- PRA/VIII/2018 tanggal 26 Agustus 2018. Bahwa rumah yang akan dibeli

¹ Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1994, hlm.66

² Abdul Hakim Barkatullah, *Hak-Hak Konsumen*, Bandung, Nusa Media, 2010, hlm. 53.

³ Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 242.

⁴ Ibid, hlm. 243

oleh Penggugat berdasarkan data pemesanan objek dimana Harga dari rumah tersebut adalah Rp. 1.391.000.000,- (satu milyar tiga ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) dengan cara pembayaran KPR DP 15 % (dibayar 12 kali).

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.⁵

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Dengan Menggunakan Klausul Baku

Sebagaimana perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali dijamin dalam konstitusi, sebagaimana perlindungan hukum berasal dari 2 (dua) suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah hal/perbuatan melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.⁶ sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak.

Menurut Wirjono Prodjodikoro perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk memepertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.⁷

a. Perjanjian Baku

Perjanjian baku dialih bahasakan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda, yaitu "*standard contract*" atau "*standard voorwaarden*". Di luar negeri belum terdapat keseragaman mengenai istilah yang dipergunakan untuk perjanjian baku. Kepustakaan Jerman mempergunakan istilah "*Allgemeine Geschäfts Bedingun*", "*Standaardvertrag*", "*Standaardkonditionen*". Hukum Inggris menyebut "*Standard Contract*".⁸

Beberapa ahli memberikan definisi perjanjian baku, Hondius merumuskan perjanjian baku sebagai berikut: "*Standaardvoorwaarden zijn schriftelijke concept bedingen welke zijn opgesteld om zonder orderhandelingen omtrent hun inhoud opgenomen te worden in een gewoonlijk*

⁵ Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023, hlm. 6

⁶ W.J.S. Purwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan IX, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hlm. 600.

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, 1986, hlm. 20.

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Aditya Bakti, Bandung, 2001 hlm. 46

onbepaald aantal nog te sluiten overeenkomsten van bepaald aard”, artinya Perjanjian baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu.⁹

Perjanjian baku artinya perjanjian yang menjadi tolok ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha. Yang dibakukan dalam perjanjian baku ialah meliputi model, rumusan dan ukuran.¹⁰

Perjanjian baku merupakan perjanjian yang memuat syarat-syarat tertentu sehingga terlihat lebih menguntungkan bagi pihak yang mempersiapkan pembuatannya. Jika pada keadaan normal pelaksanaan perjanjian diperkirakan akan terjadi suatu masalah, maka dipersiapkan sesuatu untuk penyelesaiannya dalam perjanjian tersebut.¹¹

Dalam hal ini syarat- syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberap perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan lebih dahulu isinya.¹²

Ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut:

1. Bentuk perjanjian tertulis

Yang dimaksud dengan perjanjian disini ialah naskah perjanjian keseluruhan dan dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Kata-kata atau kalimat pernyataan kehendak yang termuat dalam syarat-syarat baku dibuat secara tertulis berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Karena dibuat secara tertulis, maka perjanjian yang memuat syarat-syarat baku itu menggunakan kata-kata atau susunan kalimat yang teratur dan rapi.¹³

2. Format perjanjian dibakukan

Format perjanjian meliputi model, rumusan, dan ukuran. Format ini dibakukan artinya sudah ditentukan model, rumusan dan ukurannya, sehingga tidak dapat diganti, diubah atau dibuat dengan cara lain karena sudah dicetak. Model perjanjian dapat berupa blanko naskah perjanjian lengkap, atau blanko formulir yang dilampiri dengan naskah syarat-syarat perjanjian, atau dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Rumusan syarat-syarat perjanjian dapat dibuat secara rinci dengan menggunakan nomor atau pasal-pasal, atau secara singkat berupa klausula-klausula tertentu yang mengandung arti tertentu yang hanya dipahami oleh pengusaha.¹⁴

3. Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha

Syarat-syarat perjanjian yang merupakan pernyataan kehendak ditentukan sendiri secara

⁹ Ibid, hlm. 47

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 6.

¹¹ A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar*, Diadit media, Jakarta, 2007, hlm. 109.

¹² E.H. Hondius, *Syarat-syarat Baku dalam Hukum Kontrak*, *Copendium Hukum Belanda*, S.Gravenhage: Yayasan kerjasama ilmu Hukum Indonesia dan Belanda, 1978, hlm. 140

¹³ Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku*, op.cit., hlm. 6.

¹⁴ Ibid, hlm. 7

sepihak oleh pengusaha atau organisasi pengusaha. Karena syarat-syarat perjanjian itu ditentukan oleh pengusaha, maka sifatnya cenderung lebih menguntungkan pengusaha daripada konsumen. Hal ini tergambar dalam klausula eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab pengusaha, tanggung jawab tersebut menjadi beban konsumen.¹⁵

4. Konsumen hanya menerima atau menolak

Jika konsumen bersedia menerima syarat-syarat perjanjian yang disodorkan kepadanya, maka ditandatangani perjanjian itu. Penandatanganan tersebut menunjukkan bahwa konsumen bersedia memikul beban tanggung jawab walaupun mungkin ia tidak bersalah. Jika konsumen tidak setuju dengan syarat-syarat perjanjian disodorkan itu, ia tidak boleh menawar syarat-syarat yang sudah dibakukan itu. Menawar syarat-syarat baku berarti menolak perjanjian. Pilihan menerima atau menolak ini dalam bahasa Inggris diungkapkan "*take it or leave it*".¹⁶

5. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah/ pengadilan

Dalam syarat-syarat perjanjian terdapat klausula standar (baku) mengenai penyelesaian sengketa. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka penyelesaiannya dilakukan melalui arbitrase. Tetapi jika ada pihak yang menghendaki, tidak tertutup kemungkinan penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri. Sesuai dengan nilai-nilai Pancasila, maka pengusaha di Indonesia sebelum menempuh penyelesaian di pengadilan, menyelesaikan sengketa melalui musyawarah.

6. Perjanjian baku menguntungkan pengusaha

Dengan bentuk perjanjian baku yang merupakan perjanjian tertulis, syarat-syarat baku yang dimuat lengkap dalam naskah perjanjian atau ditulis sebagai lampiran yang tidak terpisah dari formulir perjanjian, atau ditulis dalam dokumen bukti perjanjian, dapat diketahui bahwa perjanjian baku yang dirancang secara sepihak oleh pengusaha akan menguntungkan pengusaha berupa:

- a) Efisiensi biaya, waktu dan tenaga;
- b) Praktis karena sudah tersedia naskah yang dicetak berupa formulir atau blanko yang siap diisi dan ditandatangani;
- c) Penyelesaian cepat karena konsumen hanya menyetujui dan atau menandatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya
- d) Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak

Sedangkan ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut:¹⁷

- a) Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat dari debitur;

¹⁵ Ibid

¹⁶ Ibid, hlm. 8

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, Aneka..., op.cit., hlm. 50.

- b) Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
- c) Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
- d) Bentuknya tertulis;
- e) Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Perjanjian baku dapat dibedakan menjadi 3 jenis yaitu :

- a) Perjanjian baku sepihak, adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat adalah pihak yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak lainnya. Contohnya dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu pihak pemberi sewa.
- b) Perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah, adalah perjanjian baku yang mempunyai objek hak-hak atas tanah. Dalam bidang agraria, misalnya formulir-formulir perjanjian sebagaimana yang diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri tanggal 6 agustus 1977 No. 104/Dja/1977, yang berupa akta jual beli, akta hipotek dan sebagainya.
- c) Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat, yaitu perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan Notaris atau advokat yang bersangkutan. Didalam kepustakaan Belanda, jenis ini disebut *contract model*.¹⁸

b. Klausula Eksonerasi

Didalam suatu perjanjian sehubungan dengan adanya keinginan dari salah satu pihak agar tidak mengalami kerugian terlalu besar, maka Pengembang berusaha mengelakkan kerugian itu dengan jalan mencantumkan syarat-syarat yang bermaksud mengurangi, meringankan atau bahkan menghapuskan sama sekali tanggung jawabnya terhadap kerugian tersebut. Syarat-syarat itulah yang dinamakan klausul eksonerasi.¹⁹

Klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.

Klausula eksonerasi merupakan syarat yang secara khusus membebaskan pengusaha dari tanggung jawab terhadap akibat yang merugikan, yang timbul dari pelaksanaan perjanjian. Perjanjian yang memuat klausula eksonerasi disebut pula perjanjian dengan syarat-syarat untuk pembatasan atau penghapusan tanggung jawab. Dengan perjanjian tersebut, salah satu dari pihak dibatasi atau dibebaskan dari sesuatu tanggung jawab berdasarkan hukum. Beban tanggung jawab yang mungkin diberikan oleh peraturan perundang-undangan dihapus terhadap

¹⁸ Ibid, hlm. 49

¹⁹ Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen*, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2014, hlm. 13.

penyusunan perjanjian dengan syarat-syarat eksonerasi tersebut.²⁰

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dimaksud dengan klausula eksonerasi adalah syarat dalam suatu perjanjian, yang berupa pengecualian tanggung jawab atau kewajiban, terhadap akibat dari suatu peristiwa, yang menurut hukum yang berlaku seharusnya di tanggung resikonya oleh pihak yang telah mencantumkan klausul tersebut.²¹

Klausula eksonerasi (dalam bukunya dituliskan *exonoratie*) adalah suatu klausula dalam suatu perjanjian (dan karenanya disepakati atau paling tidak dianggap disepakati oleh para pihak) dalam mana ditetapkan adanya pembebasan atau pembatasan dari tanggung jawab tertentu yang (secara normal, menurut hukum) seharusnya menjadi tanggung jawabnya.²²

Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeini, yang dimaksud dengan klausula eksemisi adalah klausula yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lain dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan di dalam peraturan perjanjian tersebut.

Masalah tanggung jawab dirumuskan dalam syarat-syarat perjanjian. Dalam rumusan tersebut terdapat tanggung jawab yang menjadi beban konsumen dan yang menjadi beban pengusaha. Pada umumnya beban tanggung jawab konsumen lebih banyak ditonjolkan dibanding beban tanggung jawab pengusaha, bahkan terlintas kesan bahwa pengusaha berusaha supaya bebas tanggung jawab.²³

Klausula eksonerasi dapat berasal dari rumusan pengusaha secara sepihak, dapat juga berasal dari rumusan pasal Undang-undang. Eksonerasi rumusan pengusaha membebaskan pembuktian pada konsumen bahwa konsumen tidak bersalah dan inilah yang menyulitkan konsumen. Eksonerasi rumusan undang-undang membebaskan pembuktian pada pengusaha bahwa ia tidak bersalah, sehingga bebas tanggung jawab.²⁴

Klausula eksonerasi hanya dapat digunakan dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Tujuan utama klausula eksonerasi ialah mencegah pihak konsumen merugikan kepentingan pengusaha.²⁵

Ada 3 (tiga) kemungkinan eksonerasi yang dapat dirumuskan dalam syarat-syarat perjanjian :

1. Eksonerasi karena keadaan memaksa

Kerugian yang timbul karena keadaan memaksa bukan tanggung jawab pihak-pihak. Tetapi dalam syarat-syarat perjanjian dapat dibebankan kepada konsumen, pengusaha dibebaskan

²⁰ A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar*, Diadit media, Jakarta, 2007, hlm. 114

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Jendral Sudirman, Purwokerto, 1991, hlm. 62

²² J. Satrio, *Hukum Perikatan...Buku II Op.Cit.*, hlm.119

²³ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4d0894211ad0e/klausula-eksonerasi>, diakses tanggal 7 Juni 2025.

²⁴ Ibid..hlm 18

²⁵ Ibid, hlm. 19

dari tanggung jawab. Misalnya dalam beli sewa barangnya musnah karena terbakar. Sebab kebakaran bukan kesalahan pihak-pihak. Dalam hal ini pembeli diwajibkan melunasi harga yang belum dibayar lunas berdasarkan klausula eksonerasi.

2. Eksonerasi karena kesalahan pengusaha yang merugikan pihak kedua

Kerugian yang timbul karena kesalahan pengusaha seharusnya menjadi tanggung jawab pengusaha, hal ini dapat terjadi karena tidak baik atau lalai melaksanakan kewajiban terhadap pihak kedua. Tetapi dalam syarat-syarat perjanjian, kerugian dibebankan kepada konsumen, pengusaha dibebaskan dari tanggung jawab. Misalnya dalam perjanjian pengangkutan ditentukan, barang bawaan yang rusak atau hilang bukan tanggung jawab pengangkut.

3. Eksonerasi karena kesalahan pengusaha yang merugikan pihak ketiga

Kerugian yang timbul karena kesalahan pengusaha seharusnya menjadi tanggung jawab pengusaha, tetapi dalam syarat-syarat perjanjian kerugian yang timbul dibebankan kepada pihak kedua, yang ternyata menjadi beban pihak ketiga. Dalam hal ini pengusaha dibebaskan dari tanggung jawab, termasuk juga terhadap tuntutan pihak ketiga.

Menurut Engels, syarat-syarat untuk pembatasan atau penghapusan tanggung jawab (syarat-syarat *eksonerasi*) tersebut, pada umumnya dituangkan dalam tiga bentuk yuridis ²⁶

- a) Bentuk dimana tanggung jawab untuk akibat-akibat hukum karena tidak atau kurang baik memenuhi kewajiban-kewajiban, dikurangi atau dihapuskan (misalnya ganti kerugian dalam hal ingkar kewajiban atau wanprestasi).
- b) Bentuk dimana kewajiban-kewajiban sendiri, yang biasanya dibebankan pada pihak untuk mana syarat dibuat, dibatasi atau dihapuskan (misalnya perluasan pengertian keadaan darurat)
- c) Bentuk dimana kewajiban-kewajiban dicipta, salah satu pihak dibebankan dengan kewajiban untuk memikul tanggung jawab pihak lain yang mungkin ada untuk kerugian yang diderita oleh pihak ketiga.

Dalam hal ini klausul-klausul eksemisi tersebut dapat muncul dalam berbagai bentuk, yaitu²⁷

- a) Pembebasan sama sekali dari tanggung jawab yang harus dipikul oleh pihaknya apabila ingkar janji atau wanprestasi.
- b) Pembatasan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut.
- c) Pembatasan waktu bagi orang yang dirugikan untuk dapat mengajukan gugatan atau ganti rugi (dalam hal ini batas waktu tersebut seringkali lebih pendek dari batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang, bagi seseorang untuk dapat mengajukan ganti rugi).

²⁶ Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, klausul Eksonerasi dan Konsumen : Beberapa Uraian tentang Landasan Normatif, Doktrin dan Praktiknya*, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2014, hlm. 14

²⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 76

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat pembatasan yang relatif lebih tegas terhadap pencantuman klausula baku dan klausula eksonerasi. Hal tersebut sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 18 ayat (4) UUPK, "Pengembang wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini".

Sebagai akibat hukumnya bila Pengembang tetap mencantumkan klausula baku dan eksonerasi di dalam perjanjian yang mereka buat, maka Pasal 18 ayat(3) menetapkan "Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh Pengembang pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum".

Akibat hukum merupakan akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.²⁸ Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.²⁹ Dalam kepastasaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
- b) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
- c) Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum(perbuatan melawan hukum).

Dalam hal ini terhadap perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan menggunakan klausul baku menimbulkan akibat hukum yang mengakibatkan berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu.

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan menggunakan klausul baku menimbulkan akibat hukum.

Dalam permasalahan tesis ini atas putusan nomor 533/PDT /2020/PT.BDG. Pengadilan Tinggi Bandung, dimana Penggugat adalah konsumen yang memesan atau membeli satu unit rumah dari PT. Lembang Permata Recreation Estate, berdasarkan Surat Pesanan Perumahan Alinda Town House No: 123/SP/MKT- PRA/VIII/2018 tanggal 26 Agustus 2018.

Bahwa Rumah yang akan dibeli oleh Penggugat berdasarkan data pemesanan objek dimana Harga dari rumah tersebut adalah Rp. 1.391.000.000,- (satu milyar tiga ratus Sembilan puluh

²⁸ Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

²⁹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 295

satu juta rupiah) dengan cara pembayaran KPR DP 15 % (dibayar 12 kali).

Sebagai tindak lanjut dari pemesanan rumah tersebut, 26 Januari 2019, Penggugat dan Tergugat sudah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 123.

Penggugat belum melaksanakan pembayaran, karena hingga saat ini Penggugat belum dapat sumber pembiayaan KPR dari bank manapun dan belum ada Bank yang bersedia untuk melakukan pembiayaan KPR atas unit yang Penggugat beli/Pesan, dan sejak itu pula Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran.

Karena tidak adanya persetujuan bank untuk membiayai Kredit Perumahan Penggugat, maka Penggugat sudah berkali-kali mendatangi kantor Tergugat dengan maksud membatalkan pembelian rumah dan meminta pengembalian sejumlah uang yang telah sempat dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi ditolak oleh tergugat dengan alasan uang Penggugat telah hangus atau tidak dapat dikembalikan.

Dari total pembayaran yang telah dilaksanakan oleh Penggugat sebesar Rp. 208.652.000, diantaranya Rp. 162.284.000,-dibayarkan sebelum ada perjanjian pengikatan jual beli.

Bahwa ketentuan ketentuan diatas jeas-jelas merupakan ketentuan-ketentuan yang dilarang sebagaimana dimaksud Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Bahwa Larangan terhadap Pencantuman Klausula Baku sangat Jelas telah diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 bahwa Pengembang dalam menawarkan barang dan /jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan / atau perjanjian apabila:

Ayat (1)

- a) Menyatakan pengalihan tanggung jawab Pengembang
- b) Menyatakan bahwa Pengembang berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen.
- c) Menyatakan Pengembang berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang/jasa yang dibeli oleh konsumen.
- d) dst. Ayat (2)

Pengembang dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti

Ayat (3)

Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh Pengembang pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan Batal Demi Hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (3) UU No 8 tahun 1999, klausula-klausula Baku diatas

bersifat batal demi hukum.

Akibat pencantuman klausul baku tersebut, Penggugat sangat dirugikan secara materil, dimana seluruh uang yang telah disetor oleh Penggugat tidak dapat dikembalikan secara utuh bilamana terjadi pembatalan perjanjian aquo.

Besarnya kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar jumlah pembayaran yang telah dilakukan yaitu sebesar Rp. Total yang telah dibayarkan adalah sebesar : Rp. 208.652.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah)

Penggugat juga mengalami kerugian immaterial yang terdiri dari :

- a) Rasa lelah yang dirasakan oleh Penggugat selama mengurus pemesanan dan pembayaran-pembayaran atas Booking fee, Down Payment dan cicilan pembayaran.
- b) Rasa tidak nyaman bahkan tertekan secara psikologis memikirkan penyelesaian dan status uang yang telah disetorkan setelah membaca klausul pasal 14 perjanjian aquo.
- c) Rasa was-was bahkan tertekan secara psikologis memikirkan uang yang telah penggugat bayarkan bilamana sewaktu-waktu terjadi pembatalan perjanjian.

Bahwa kerugian immaterial yang Penggugat alami tersebut tidaklah dapat dinilai dengan nominal uang, akan tetapi untuk jelasnya biaya ganti rugi immaterial ini Penggugat menentukan sebesar Rp. 1.000.000.000,- dan angka itu adalah angka yang wajar.

Bahwa Pasal 23 UU No.:8/1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan hak kepada Penggugat dalam kedudukannya sebagai konsumen untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan di tempat kedudukan Penggugat. Oleh karena itu, pengajuan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bale Bandung telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam putusannya hakim memutuskan menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut.

Dalam hal ini permasalahan diatas bahwa perlindungan hukum diperlukan karena dalam sebuah hubungan hukum antara subjek hukum dalam bentuk perjanjian tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, dimana pengembang melakukan klausula baku yang merugikan penggugat.

Menurut pendapat peneliti sesuai dengan **Teori Perlindungan** konsumen menurut **Satjipto Rahardjo** mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.³⁰

Adapun kedudukan PPJB merupakan suatu perjanjian yang lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan asas konsensualisme atau sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian. Tanpa adanya sepakat dari salah

³⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53

satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah.

Sebaliknya, apabila suatu perjanjian berdasarkan kesepakatan, kecakapan, memenuhi objek tertentu serta klausul yang halal maka perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak. Oleh karena itu, PPJB berkedudukan sebagai salah satu jenis perjanjian yang obligatoir dan konsensual yang tunduk pada ketentuan Pasal 1320, Pasal 1457, serta Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³¹

Perikatan jual beli bertahap merupakan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam Undang-Undang, serta sebagai perjanjian permulaan atau pendahuluan untuk proses ke Akta Jual Beli (AJB).³² Perjanjian jual beli secara umum tunduk pada hukum perikatan, namun belum mengakibatkan berpindahnya hak atas suatu kebendaan kepada pihak lainnya.

Perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan berpindahnya hak kepemilikan atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. PPJB merupakan kesepakatan yang harus diikuti dengan perjanjian penyerahan benda setelah prestasi antara kedua belah pihak dilaksanakan.³³ Ketentuan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1313 KUHPdata merumuskan bahwasanya perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual, tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (pra-contractual) meliputi tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (post-contractual) adalah pelaksanaan perjanjian.³⁴

Suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata yaitu suatu perjanjian itu sah apabila memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a) Tercapai kata sepakat;
- b) Cakap untuk membuat perjanjian;
- c) terdapat suatu hal tertentu;
- d) Adanya causa yang halal.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yang jika tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.³⁵

Melihat asas kebebasan berkontrak yang ditentukan oleh Undang-undang, para pihak dapat

³¹ R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang- Undang Perkawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 128

³² Yudi Setia Permana, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap*, Jurnal IUS Vol V Nomor 3, Desember 2017, hlm. 448- 462

³³ Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2008, hlm. 83-84.

³⁴ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.66

³⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 5

dengan bebas mengatur isi perjanjian sesuai dengan apa yang mereka butuhkan, namun dengan tidak terlepas dengan batasan yang telah ditentukan dan juga perjanjian tersebut haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa persetujuan yang dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan/atau mereka yang membuat perjanjian tersebut.

Perlindungan hukum terhadap dicantumnya klausula baku oleh Pengembang yang merugikan konsumen berakibat pada pemberian ganti kerugian yang harus diberikan Pengembang terhadap konsumen akibat dari kesalahan, kelalaian atau keteledoran yang dilakukan oleh Pengembang sesuai dengan ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata.

Berdasarkan Pasal 1366 KUH Perdata: kerugian yang disebabkan oleh kesalahan, keteledoran dan kelalaian pelaku usaha sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pengembang. Pengembang bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen atas kerugian yang diderita konsumen berupa barang atau uang setara dengan kerugian yang diderita oleh konsumen. Kerugian yang dialami konsumen yang dalam hal ini adalah konsumen atas kredit bank dan asuransi, maka termasuk ke dalam professional liability atau tanggung jawab professional. Seperti yang telah ditegaskan dalam Pasal 19 UUPK bahwa pelaku usaha wajib membayar ganti rugi kepada konsumen yang telah dirugikan.

Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang biasa dibuat sebelum adanya Akta Jual Beli, dapat dibatalkan dengan syarat bahwa para pihak harus mengetahui dan sepakat satu dengan yang lainnya yang akan mengikat diri dalam perjanjian tersebut dengan memasukan klausul bahwa akan mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdata tersebut, sehingga syarat batalnya PPJB dapat dilakukan tanpa perlu persetujuan hakim di pengadilan. Dalam hal pengesampingan Pasal 1266, dapat digunakan secara keseluruhan dalam penyebutannya untuk PPJB maupun hanya untuk diberlakukan dalam beberapa klausul Pasal yang ada di PPJB.

Dalam hal ini Klausula baku ketentuan atau syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan oleh pelaku usaha dalam bentuk tertulis, tanpa adanya kesempatan konsumen untuk melakukan negosiasi, dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), klausula baku biasanya terdapat pada formulir standar yang sudah disiapkan oleh developer, misalnya terkait pembayaran, sanksi keterlambatan atau pembatalan perjanjian.

Substansi klausul dalam perjanjian yang mengikat para pihak berfungsi sebagai indikator penting untuk menilai apakah instrumen hukum tersebut mencerminkan prinsip keseimbangan dan keadilan bagi semua pihak terkait.³⁶ PPJB harus memuat beberapa hal penting sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, yaitu:

³⁶ Oddy Prasetya, Salim H, and Muhaimin, "Analisis Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pembelian Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Di Kota Mataram," *Jurnal Education And Development* 10, no. 1 (2022): 637–48.

- a) Adanya dua pihak dalam transaksi, yaitu Developer sebagai Penjual dan konsumen sebagai Pembeli.
- b) Penjelasan mengenai objek perjanjian, mencakup:
 - 1) Detail ukuran bangunan, dokumentasi arsitektural, denah, dan spesifikasi teknis.
 - 2) Informasi luas tanah, status kepemilikan, serta izin pembangunan dan hak terkait.
 - 3) Lokasi tanah, termasuk nomor kapling, wilayah, desa/kelurahan, dan kecamatan.
 - 4) Harga rumah dan tanah, serta prosedur pembayaran yang telah disepakati.

Klausul ini bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPK, yang melarang peralihan kuasa sepihak dari konsumen ke pelaku usaha. Tidak ada penjelasan jelas mengenai kelalaian pembeli yang memungkinkan developer mengambil kuasa sepihak, yang akhirnya membebankan semua risiko dan tanggung jawab kepada pembeli. Asas itikad baik berfungsi memberi wewenang kepada hakim untuk mengoreksi atau membatalkan perjanjian yang tidak seimbang atau bertentangan dengan kepatutan, meskipun perjanjian tersebut telah disepakati secara formal oleh kedua belah pihak.

PPJB yang memuat klausul baku berat sebelah tidak mencerminkan prinsip keadilan, keseimbangan, keamanan, dan kepastian hukum. Klausul semacam ini hanya menguntungkan developer dan berpotensi melanggar hak konsumen. Dengan adanya klausul tersebut, developer mencantumkan ketentuan yang menguntungkan dirinya sendiri dan merugikan konsumen. Pasal 18 ayat (3) UUPK menyatakan bahwa klausul baku yang bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) dan (2) batal demi hukum.

Upaya Konsumen terhadap Klausula Baku dalam PPJB Ruko yang tidak dapat persetujuan dari bank, maka UUPK memberikan panduan bagi konsumen dalam menghadapi klausula baku dalam PPJB yang merugikan. Sesuai Pasal 45 UUPK, sengketa dapat diselesaikan melalui peradilan umum (litigasi) atau di luar pengadilan (non-litigasi).

a. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (ADR)

Alternatif Dispute Resolution (ADR) adalah mekanisme penyelesaian sengketa secara damai tanpa litigasi, sebagaimana diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999. Beberapa opsi yang tersedia adalah:

1) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Berdasarkan pasal 18 ayat (1) UUPK, laporan ke BPSK dapat dilakukan terkait substansi PPJB yang umumnya mengandung klausula baku, yang dianggap menghindari tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha.³⁷ BPSK menangani pengaduan konsumen terhadap klausula baku yang bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) UUPK. Berdasarkan

³⁷ Anda Setiawati, "Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB," *Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum* 1, no. 2 (2019): 1–9, <https://doi.org/10.25105/hpph.v1i2.5482>.

Permendag No. 17/M-DAG/PER/4/2007, BPSK berwenang untuk:

- a) Menyelesaikan sengketa melalui konsiliasi, mediasi, atau arbitrase.
- b) Mengawasi klausula baku dan melaporkan pelanggaran UUPK.
- c) Menyelidiki, memanggil pihak terkait, dan menetapkan kerugian konsumen.
- d) Memberikan sanksi administratif bagi pelaku usaha yang melanggar. BPSK berfungsi untuk menyeimbangkan hak konsumen dan pelaku usaha serta memastikan transaksi perumahan berjalan adil.

Penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan Pasal 4 huruf a Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 dapat dilakukan melalui tiga cara:

a) Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan konsiliator sebagai penengah. BPSK bertugas mempertemukan pelaku usaha dan konsumen serta mengarahkan jalannya proses tanpa terlibat dalam substansi perkara. Keputusan didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak.

b) Mediasi

Mediasi mirip dengan konsiliasi, tetapi majelis BPSK berperan lebih aktif dalam menentukan kesepakatan, memberikan nasihat, dan menawarkan opsi penyelesaian kepada para pihak.

c) Arbitrase

Arbitrase adalah penyelesaian sengketa dengan menyerahkan keputusan kepada pihak ketiga yang netral dan ahli. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat, di mana para pihak harus mematuhi.

BPSK wajib menyelesaikan sengketa dalam waktu 21 hari kerja sejak menerima aduan. Putusan BPSK bersifat final dan mengikat, tetapi pihak yang tidak puas masih dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Penyelesaian melalui BPSK bertujuan mencapai kesepakatan terkait ganti rugi serta mencegah kerugian serupa di masa depan. Konsumen juga dapat mengajukan pengaduan secara gratis sebagai bagian dari perlindungan hukum yang diberikan oleh UUPK.³⁸ Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM).

LPKSM adalah lembaga non-pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh pemerintah untuk melindungi hak-hak konsumen. Konsumen dapat mengajukan pengaduan ke LPKSM, yang akan menganalisis permasalahan serta memberikan advokasi, termasuk

³⁸ Arif Rahman, "Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang," *Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2018): 23.

menggugat pelaku usaha di pengadilan demi perlindungan konsumen. Sesuai Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001, tugas LPKSM meliputi:

- a) Menyebarkan informasi untuk meningkatkan kesadaran konsumen.
- b) Memberikan konsultasi dan bimbingan hukum.
- c) Berkolaborasi dengan institusi terkait dalam perlindungan konsumen.
- d) Mengadvokasi konsumen dan menindaklanjuti keluhan mereka.
- e) Mengawasi pelaksanaan perlindungan konsumen bersama pemerintah dan masyarakat.

LPKSM juga berhak mengajukan gugatan atas nama konsumen berdasarkan Pasal 46 ayat (1) huruf c UUPK. Selain advokasi, LPKSM dapat memberdayakan konsumen agar mampu memperjuangkan haknya, baik secara individu maupun kelompok.

2) Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN)

Konsumen dapat mengajukan pengaduan ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), yang berperan dalam pengembangan perlindungan konsumen. Sesuai Pasal 33 UU 8/1999, BPKN memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah terkait kebijakan perlindungan konsumen. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2019, yang menetapkan tugas BPKN, antara lain:

- a) Memberikan masukan kepada pemerintah dalam kebijakan perlindungan konsumen.
- b) Menganalisis regulasi terkait perlindungan konsumen.
- c) Melakukan riset terkait produk dan layanan konsumen.
- d) Mendukung perkembangan LPKSM.
- e) Menyebarluaskan informasi perlindungan konsumen.
- f) Menerima dan menindaklanjuti pengaduan dari konsumen, LPKSM, dan pelaku usaha.
- g) Melakukan survei untuk memahami kebutuhan konsumen.

Dengan tugas tersebut, BPKN berfungsi menerima dan menangani pengaduan dari konsumen, pelaku usaha, serta LPKSM, dengan memberikan rekomendasi penyelesaian sengketa.

b. Penyelesaian Sengketa Di Dalam Pengadilan (Litigasi)

Konsumen dapat menyelesaikan sengketa dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri jika pengembang mencantumkan klausula baku yang melanggar hukum. Dokumen seperti PPJB dan bukti pembayaran diperlukan dalam proses litigasi. Pengadilan akan meninjau kasus dan mengeluarkan putusan yang mengikat. Jika konsumen menang, pengembang wajib menyesuaikan klausula baku sesuai hukum. Selain itu, calon pembeli

dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) jika PPJB melanggar undang-undang. Baik melalui litigasi atau non-litigasi, konsumen berhak memperjuangkan haknya sesuai UUPK.

PENUTUP / KESIMPULAN

Kepastian Hukum kontrak kerja konstruksi terkait wanprestasi penyedia jasa dalam menyerahkan bangunan tidak tepat waktu kepada pengguna jasa yaitu adanya isi atau klausula dalam kontrak yang dibuat secara jelas dan kontrak ini berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, karena tidak tercapainya upaya mediasi dan damai tanpa melalui putusan pengadilan sehingga sanksi dalam kasus ini yang diputuskan oleh hakim melalui pengadilan dan keputusannya dilaksanakan oleh kedua belah pihak memberikan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.Z Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar, Diadit media, Jakarta, 2007.
- A.Z Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar, Diadit media, Jakarta, 2007.
- Abdul Hakim Barkatullah, Hak-Hak Konsumen, Bandung, Nusa Media, 2010.
- Abdul Kadir Muhammad, Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- E.H. Hondius, Syarat-syarat Baku dalam Hukum Kontrak, Cependium Hukum Belanda, S.Gravenhage: Yayasan kerjasama ilmu Hukum Indonesia dan Belanda, 1978
- Edmon Makarim, Kompilasi Hukum Telematika, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Felisitas Sri Marniati, Yuhelson, Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023
- Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- Kelik Wardiono, Perjanjian Baku, klausul Eksonerasi dan Konsumen : Beberapa Uraian tentang Landasan Normatif, Doktrin dan Praktiknya, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2014
- Kelik Wardiono, Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2014.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, Kompilasi Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003
- R.Subekti, R Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001

- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Soeroso R, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Sudikno Mertokusumo, Kapita Selekta Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Jendral Sudirman, Purwokerto, 1991.
- Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993
- Sutan Remy Sjahdeni, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1994.
- W.J.S. Purwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Cetakan IX ,Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, Bale Bandung, Bandung, 1986.
- Yudi Setia Permana, Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap, Jurnal IUS Vol V Nomor 3, Desember 2017
- Yusuf Sofie, Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2008.

Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman rumah.
- Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jurnal

- Anda Setiawati, “Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB,” Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum 1, no. 2 (2019): 1–9, <https://doi.org/10.25105/hpph.v1i2.5482>.
- Arif Rahman, “Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang,” Jurnal Ilmu Hukum 2, no. 1 (2018).
- Oddy Prasetya, Salim H, and Muhaimin, “Analisis Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pembelian

Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Di Kota Mataram,” Jurnal Education And Development 10, no. 1 (2022).

Morse, J. M. (1991). Approaches to Qualitative-Quantitative Methodological Triangulation. *Nursing Research*, (February), 120–123. <https://doi.org/10.1097/00006199-199103000-00014>