

KEDUDUKAN KLAUSULA BAKU DALAM PROSES JUAL BELI ANTARA KONSUMEN DAN PELAKU USAHA PADA PERUSAHAAN PROPERTY PERUMAHAN

Sardis Pata'dungan, Juweni Mangiri

Universitas Kristen Indonesia Paulus Makassar, sardispatadungan08@gmail.com

Abstrak

Negeri ini dalam menuju Indonesia Emas 2045 mengalami banyak perkembangan terutama dalam hal bisnis jual beli. Di dalam kalangan masyarakat, tempat tinggal menjadi suatu hal yang sangatlah penting. Sehingga masyarakat banyak berkeinginan untuk membeli suatu unit hunia atau unit perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Kedudukan Klausula Baku dalam proses jual beli perumahan. Yang mana permasalahan utama dalam skripsi ini adalah perjanjian yang mengandung klausula merugikan konsumen yang terdapat pada transaksi jual beli perumahan yang berakibat pada kerugian Materil oleh Konsumen. Metode penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kepustakaan bersifat yuridis normatif. Yuridis normatif artinya penelitian yang digunakan mengacu pada norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan norma-norma yang berlaku di masyarakat atau juga yang menyangkut kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Teknik pengumpulan data dengan cara wawancara dengan pihak yang berkaitan dengan Penerapan Klausula Baku pada proses jual beli Property perumahan, kemudian akitat Hukum dan perlindungan akan konsumen. Adapun hasil dari penelitian ini, yaitu klausula-klasula yang menyebabkan kerugian konsumen pada jual beli perumahan adalah klausul baku yang dilarang pada pasal 18 ayat (1) karena klausula baku yang terdapat pada jual beli perumahan menjadikan konsumen tidak memiliki *bargaining power*/ daya tawar pada saat proses jual beli tersebut.

Kata Kunci : Klausula Baku, Jual Beli, Perlindungan Konsumen

Abstrack

In this country is on its way to Indonesian Gold 2045 experiencing many developments, especially in terms of buying and selling business. In society, where to live is very important. So many people want to buy a residential unit or housing unit. This study aims to determine the position of the standard clause in the process of buying and selling housing. The main problem in this thesis is the agreement that contains a clause that harms the consumer contained in the sale and purchase transaction which results in material loss by the consumer. This research method is using a normative juridical approach to literature. Normative juridical means research that refers to legal norms contained in laws and regulations and norms that apply in society or also concerning customs that apply in society. The technique of collecting data is by interviewing parties related to the application of standard clauses in the process of buying and selling residential properties, then law and consumer protection. The results of this study, namely the clauses that cause consumer losses in buying and selling housing are standard clauses that are prohibited in article 18 paragraph (1) because the standard clauses contained in buying and selling housing make consumers have no bargaining power during the buying and selling the process.

Keywords : Standard Clauses, Sale and purchase, consumer Protection

1. Pendahuluan

Hukum perikatan menganut suatu asas yang dinamakan asas kebebasan berkontrak atau diistilahkan *contractvrijheid* atau *partijautonomie*¹ artinya subyek-subyek hukum diberi suatu kebebasan untuk mengadakan atau melaksanakan kontrak perjanjian sesuai kehendak dalam menentukan isi dan syarat berdasarkan kesepakatan asalkan memenuhi rambu-rambu pembatasnya. Berdasar atas tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak, serta kebutuhan untuk adanya aturan yang mampu mengakomodir kepentingan serta memberikan perlindungan hukum bagi para pelaku ekonomi (para pihak), maka dalam perkembangan hukum perjanjian, berdampak pada bentuk-bentuk baru hukum perjanjian yang menghendaki efektif, sederhana, praktis, dan tidak membutuhkan proses dan waktu yang lama dimungkinkan dalam asas kebebasan berkontrak.² Meski memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian, pada dasarnya bahwa hukum perjanjian dalam KUH Perdata mengandung ketentuan-ketentuan yang memaksa (*dwingen, mandatory*) dan yang opsional (*aanvullend, optional*) sifatnya. Adanya ketentuan-ketentuan memaksa dalam aturan hukum tentunya para pihak yang akan membuat suatu perjanjian tidak dapat serta merta dapat mengabaikan aturan perundang-undangan yang telah ada, melainkan harus tetap mengacu pada aturan-aturan yang telah diatur di dalam undang-undang.

Hukum perjanjian memberikan ruang kepada para pihak untuk membentuk dan menentukan isi dari perjanjian yang akan dilakukan, meski demikian, dalam penerapannya terjadi beberapa permasalahan yang sering dialami dalam menjalankan perjanjian tersebut, salah satu diantaranya adalah adanya kontrak baku, dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Berpijak pada aturan tersebut maka dapat diketahui bahwa di dalam klausula baku yang dibuat, terdapat unsur keharusan yang harus dilakukan oleh salah satu pihak dalam rangka pemenuhan atas aturan yang ada di dalam perjanjian tersebut. Merujuk pada landasan dasar dilakukannya suatu kontrak atau perjanjian, dalam hal ini cenderung mengacu pada hal-hal yang bersifat bisnis atau ekonomi (keuangan). Oleh karena itu dalam suatu kontrak yang dibuat oleh para pihak, seharusnya mampu mewartakan kepentingan-kepentingan para pihak. Adanya kepentingan para pihak, merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan, karena pada dasarnya dalam kontrak perjanjian yang dilakukan para pihak di dalamnya sama-sama memiliki kepentingan.

Mengacu pada pemikiran bahwa suatu perjanjian terjadi ketika para pihak yang ada di dalamnya sepakat untuk saling mengikatkan diri, maka dalam hal ini

¹ Busro Achmad, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, hlm. 1

² Busro Achamad, 2013, *Kapita Selektta Hukum Perjanjian*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, hlm. 2

pelaksanaan perjanjian tidak dapat lepas dari prinsip konsensualisme yang merupakan suatu syarat pembentuk perjanjian. Prinsip konsensualisme merupakan syarat mutlak dalam setiap kontrak yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.³

Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai piranti hukum tidaklah dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha, akan tetapi sebagai upaya meningkatkan kesadaran agar dalam menjalankan roda bisnis harus berlaku jujur dan bertanggung jawab. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengartikan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan atas konsumen diperlukan, mengingat bahwa dalam kenyataannya konsumen selalu berada dipihak yang dirugikan. Undang-Undang Perlindungan Konsumen mendefinisikan, klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.⁴

Salah satu bentuk penerapan klausula baku yaitu dalam bisnis *Residential Real Estate* merupakan produk properti pertama berasal dari macam-macam bisnis properti. Bisnis jenis ini lebih dikhususkan kepada memenuhi keperluan semua orang akan area tinggal, seperti perumahan, kontrakan, kos, apartemen, dan semacamnya. Bisnis property adalah bentuk usaha yang banyak dijalankan oleh pelaku usaha dan sangat diminati oleh masyarakat. Bisnis property merupakan suatu bentuk penawaran Perumahan sebagai hunian terbaru bagi pembeli perumahan. Bisnis properti ini mengusahakan melengkapi keperluan papan bersifat rumah. Jadi, penekanan bisnis ini menargetkan penduduk yang perlu akan hunian. Dengan demikianlah keperluan akan area tinggal bagi penduduk mampu terpenuhi.⁵

Dalam pembelian hunian ini diperlukan klausula baku sebagai perjanjian pertama dari pihak property kepada konsumen dimana didalamnya termuat syarat-syarat Kepemilikan Rumah tersebut, Uang DP sebagai tanda jadi konsumen membeli rumah atau hunian tersebut. Perlindungan konsumen dalam hal ini sangatlah dibutuhkan, perlindungan konsumen berarti mempersoalkan jaminan atau kepastian tentang terpenuhinya hak-hak konsumen.⁶ Hak konsumen yang tercantum dalam isi Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

³ R. Subekti, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung

⁴ Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

⁵ <https://donabisnis.com/pengertian-bisnis-properti/> diakses pada 06 Juli 2022 Pukul 18:54 Wita

⁶ Janus Sidabalok, 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 10.

Penulis menegaskan masalah yang akan diteliti, sehingga akan lebih memudahkan dalam penelitian yang dilakukan dan sesuai sasaran yang diberikan. Masalah adalah kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai tujuan dengan hasil yang maksimal. Fokus permasalahan yang akan dibahas adalah Klausula Baku dalam proses Jual Beli unit perumahan antara Konsumen dan Pelaku Usaha dan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen terkait Penerapan Klausula Baku oleh Pelaku Usaha dalam perjanjian Jual Beli Property Perumahan. Adapun tujuan dari penulisan adalah agar pembaca mengetahui tentang bagaimana penerapan klausula baku dalam proses Jual Beli unit perumahan antara Konsumen dan Pelaku Usaha dan juga untuk mengetahui tentang Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen terkait dengan Penerapan Klausula Baku oleh Pelaku Usaha.

2. Metode

Dalam penulisan jurnal ini Penulis melakukan penelitian di Kantor Badan Penyelesain Konsumen (BPSK) Pemerintah Kota Makassar, Para Legal Hukum Perusahaan Property Perumahan di beberapa tempat, Perumahan-perumahan, dan Para Konsumen. Metode penelitian dalam jurnal ini adalah penelitian bersifat yuridis normatif yang didukung dengan fakta yang ada di lapangan melalui wawancara dan pengamatan. Yuridis normatif artinya penelitian yang digunakan mengacu pada norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan norma-norma yang berlaku di masyarakat atau juga yang menyangkut kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian adalah berupa data Primer dan data sekunder. Dimana data primer yaitu, data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan, Data primer dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian dan Sedangkan data sekunder, yaitu data yang diperoleh merupakan data olahan dari instansi yang bersangkutan dan data-data yang digunakan untuk mendukung hasil penelitian dari literatur, artikel dan berbagai sumber lain yang berhubungan dengan masalah penelitian⁷.

Teknik pengumpulan data dengan cara mendapatkan data hasil-hasil sidang dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Makassar, wawancara Legal Hukum Perusahaan Property Perumahan, Konsumen-konsumen yang pernah bermasalah dalam membeli unit perumahan dan Membaca literatur-literatur di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan juga Internet yang

⁷ Nazir, 2005, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 15

terkait dengan Penerapan Klausula Baku pada proses jual beli Property perumahan, kemudian akitat Hukum dan perlindungan akan konsumen.

3. Penerapan Klausula Baku Dalam Proses Jual Beli Unit Perumahan Antara Konsumen Dan Pelaku Usaha

Dalam transaksi jual beli, biasanya pelaku usaha telah mempersiapkan perjanjian yang telah dibuat sepihak yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk dokumen atau perjanjian. Pada dasarnya pembuatan perjanjian tersebut dibolehkan karena di dalam perjanjian mengenal asas kebebasan berkontrak. Dengan adanya asas tersebut membuat seseorang bebas memilih bentuk perjanjian mana yang akan dibuat. Suatu perjanjian yang di dasarkan pada asas kebebasan berkontrak seharusnya menempatkan kedua belah pihak dalam posisi yang seimbang. Namun dengan dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha, maka tidak menutup kemungkinan pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang menempatkan posisi tidak seimbang antara pelaku usaha dan konsumen yang pada akhirnya menimbulkan kerugian pada konsumen.

Jika mengacu pada asas kebebasan berkontrak, pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap subyek hukum, dalam hal ini hanya orang yang cakap hukum dan badan hukum. Suatu perjanjian terlarang adanya jika mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sama halnya dengan klausula baku, yang juga termasuk dalam salah satu jenis perjanjian. Secara ideal, suatu perjanjian harus mengedepankan kepentingan masyarakat. Namun kenyataannya dalam praktik dunia usaha, klausula baku menempatkan kedudukan antara pelaku usaha dan konsumen tidak seimbang.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak melarang pelaku usaha untuk membuat klausula baku atas setiap dokumen atau perjanjian transaksi usaha perdagangan barang maupun jasa selama tidak bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dalam Penelotian Jurnal ini penulis menemukan jenis klausula baku disalah satu Perumahan Development. Penulisan klausula baku oleh Develover, pelanggaran tersebut Pada perusahaan PT. X Development menerapkan klausula baku dengan aturan sebagai berikut :

- a. Hadirnya klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan dalam bentuk *“seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu menjadi hangus dan tidak dapat dituntut kembali ”*. Ditinjau dari hukum perlindungan konsumen klausula pada perjanjian baku tersebut melanggar ketentuan pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada Point (c) yang menyatakan *bahwa*

pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen”;

- b. Hadirnya klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan dalam bentuk “Menuliskan dan Mengecualikan pasal-pasal tertentu pada klausula baku yang bisa memudahkan Pelaku usaha dalam mengontrol konsumen. Ditinjau dari hukum perlindungan konsumen klausula pada perjanjian baku tersebut melanggar ketentuan pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada point (g) yang menyatakan “*Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya*”
- c. Hadirnya klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan dalam bentuk “Pelaku usaha Meminta Uang tambahan kepada Konsumen pada saat proses pengerjaan Satuan Unit Rumah milik konsumen diluar dari harga kesepakatan dengan membuat aturan tambahan “ . Ditinjau dari hukum perlindungan konsumen klausula pada perjanjian baku tersebut melanggar ketentuan pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada point (g) yang menyatakan “*Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru*”.

Bentuk akibat Hukum daripada penerapan klausula baku menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang juga merupakan bentuk campur tangan negara dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen, dalam Pasal 18 UUPK dimuat peraturan yang membatasi kebebasan subjek hukum dalam membuat perjanjian, termasuk terkait keberadaan klausula baku.⁸

Jika pelaku usaha melanggar ketentuan mengenai pencantuman klausula baku, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (3) UUPK, klausula baku tersebut akan dinyatakan batal demi hukum. Batal demi hukum artinya syarat- syarat dalam perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Dalam Pasal 62 ayat (1) UUPK juga mengatur mengenai sanksi terhadap pelanggaran Pasal 18 tersebut, yaitu berisikan ancaman hukuman pidana penjara maksimum 5 (lima) tahun atau pidana denda maksimum Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)⁹.

Selanjutnya, dalam Pasal 18 ayat (2) dijelaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Akibat atas pelanggaran terhadap Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan setiap perjanjian atau klausula baku yang memenuhi ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (2) dinyatakan batal

⁸ Melisa Aquaria Putri S, 2020, *Klausula Baku Dalam Suatu Perjanjian Berdasarkan UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal gagasan Hukum, v2n2, hlm. 10

⁹ *Ibid* , hlm 12

demi hukum dan pelaku usaha harus menyesuaikan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Selain itu, pada Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Hal tersebut merupakan penegasan kembali akan sifat kebebasan berkontrak yang diatur pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Kebebasan berkontrak pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata harus memperhatikan Pasal 1337 KUH Perdata yang berisi bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Selain itu, dari Pasal 1320 KUH Perdata dapat ditarik makna bahwa klausula baku pada perjanjian seperti halnya suatu perjanjian pada umumnya harus memenuhi baik syarat-syarat obyektif maupun syarat-syarat subyektif dari sahnya suatu perjanjian serta memenuhi asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme serta kedudukan yang seimbang dari para pihak yang membuat perjanjian. Jika salah satu syarat obyektif dari sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, yang berarti bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak semula

Pada dasarnya perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan bebas antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum (pemenuhan syarat subyektif) untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kepatutan, kesusilaan, ketertiban umum, dan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat luas (pemenuhan syarat objektif). Namun adakalanya "kedudukan" dari kedua belah pihak dalam suatu perjanjian tidak seimbang, yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang "tidak terlalu menguntungkan" bagi salah satu pihak.

4. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam penerapan Klausula Baku Oleh Pelaku Usaha di Perusahaan Property Perumahan.

Sengketa konsumen adalah setiap perselisihan antara konsumen dengan penyedia produk konsumen (Barang dan/atau Jasa konsumen) dalam hubungan hukum satu sama lain, mengenai produk konsumen tertentu. Sengketa ini dapat menyangkut pemberian sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 jo 1234 KUHPerdata.

Menurut ketentuan Pasal 45 UU Perlindungan Konsumen penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui Pengadilan ataupun diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang.

a. Pengadilan

Setiap konsumen yang dirugikan atau terlibat pada suatu sengketa dapat menyelesaikan sengketanya melalui lembaga peradilan umum. Penyelesaian sengketa terhadap konsumen melalui pengadilan ini merujuk pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan Pasal 45 UUPK.

b. Di luar pengadilan

Penyelesaian sengketa konsumen dapat juga dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Peran dari BPSK adalah menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen. Bagi konsumen yang merasa hak-haknya telah dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen ke sekretariat BPSK. Berdasarkan Keputusan Menperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001, forum penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK diselesaikan melalui 3 cara atau metode penyelesaian yaitu :¹⁰

1) Konsoliasi

Konsoliasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan perantaraan BPSK untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak. Konsoliasi merupakan salah satu pilihan dalam menyelesaikan sengketa konsumen yang berada di luar pengadilan yang sebagai perantaranya adalah BPSK.

2) Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa konsumen yang berada diluar pengadilan dengan perantaranya BPSK yang dimana hanya sebagai penasehat dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa ini yang dimana inisiatifnya datang dari satu pihak atau para pihak dengan didampingi oleh majelis BPSK sebagai mediator atau perantara yang bersifat aktif. Bedanya dengan cara konsoliasi, yang dimana Majelis BPSK sebagai perantara bersifat pasif.

3) Arbitrase

Penyelesaian sengketa konsumen dimana para pihak memberikan sepenuhnya kepada Majelis BPSK untuk memutuskan dan menyelesaikan sengketa yang terjadi, Hakim dari sidang BPSK adalah Praktisi Akademis dibidangnya.¹¹

Ketiga cara penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana disebutkan diatas yang didasarkan oleh pilihan dan persetujuan para pihak yang bersengketa dan bukan proses penyelesaian sengketa secara berjenjang.

¹⁰ Muh.Akil Akbar S.H, "Ketua BPSK Kota Makassar", wawancara, 8 juli 2022

¹¹ Muh.Akil Akbar S.H, "Ketua BPSK Kota Makassar", wawancara, 8 juli 2022

5. Kesimpulan

Bahwa klausula pada perjanjian jual beli perumahan melanggar ketentuan Undang-undang Perlindungan Konsumen. Adapun salah satu klausula baku yang penulis temukan dalam penelitian ini melanggar ketentuan Undang-undang Perlindungan Konsumen adalah “...seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu menjadi hangus dan tidak dapat dituntut kembali...” klausula tersebut sangat merugikan konsumen, dan melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen huruf c. Akibat hukum atas pencantuman klausula baku pada perjanjian jual beli perumahan, sebagaimana Pasal 18 ayat (3) maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*). Bahwa bagi pelaku usaha penulis menyarankan untuk mengadakan adanya keseragaman kosa kata mengenai penyebutan dan pengertian “uang muka” sehingga kata tersebut tidak disalah artikan dan dimanfaatkan oleh berbagai pihak serta tidak merugikan konsumen. Pelaku usaha dalam menjalankan usahanya diharapkan tidak hanya melindungi kepentingannya sendiri tetapi juga secara bersamaan menjamin kepentingan konsumen. Pelaku dapat memberikan kesempatan bagi konsumen untuk membaca dengan baik isi dari klausula baku tersebut, memberikan kesempatan untuk membawag pulang klasula tersebut untuk dipelajari.

Bahwa Konsumen merasa dirugikan akibat pencantuman klausula baku, sesuai dengan Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, konsumen yang merasa dirugikan dapat menggugat ganti rugi baik melalui lembaga pengadilan maupun lembaga di luar pengadilan yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penulis menyarankan sebaiknya membaca dengan seksama isi perjanjian tersebut, membawah pulang perjanjian baku tersebut jika tidak dimengerti dan boleh juga membawah seorang ahli hukum dalam hal ini paham akan jenis perjanjian baku yang dimaksud untuk diminta pendapat dan pemahamannya terkait isi perjanjian tersebut.

6. Referensi

- Busro Achmad, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta
- , 2013, *Kapita Selektta Hukum Perjanjian*, Pohon Cahaya, Yogyakarta.
- Janus Sidabalok, 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Citra Aditya, Bandung.
- Melisa Aquaria Putri S, 2020, *Klausula Baku Dalam Suatu Perjanjian Berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen* Jurnal Gagasan Hukum, v2n2.
- Nazir, 2005, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

***Kedudukan Klausula Baku Dalam Proses Jual Beli Antara Konsumen Dan Pelaku Usaha Pada
Perusahaan Property Perumahan***

R. Subekti, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung
<https://donabisnis.com/pengertian-bisnis-properti/> diakses pada 06 Juli 2022
Pukul 18:54 Wita
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*)
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.