

Penyimpangan Klausula Baku yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah

Yuanita Puspitasari
yuanitapuspitasr@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

Every human being needs a house or a place to live to maintain their life. The high public demand for housing or residences is an opportunity for developers to make a profit. The number of disputes over the practice of buying and selling houses, one of which is the Contract on Binding of Buy and Sell House which is a standard contract. The contract that has the clauses that prohibited from being included in a contract. Most of the clauses of the contract are detrimental to the consumer because of the imbalance of rights and obligations between the parties made unilaterally by the developers, then the position of the consumer is weak because they cannot negotiate with the developer. Due to the indecisiveness of the existing rules in Indonesia, there are still many uses of standard clauses whose contents contradict the laws and regulations so that there are still many consumers who do not get legal protection due to wrong in applying the law or in filing a lawsuit. This research is a legal research with the methodology of statute approach, conceptual approach, and case approach Therefore it need a rule that explicitly prohibit the inclusion of standard clauses. So that, there is no misuse or irregularities in drawing up the agreement.

Keywords: Standard Contract; Standard Clause; Contract on Binding of Buy and Sell.

Abstrak

Setiap manusia memerlukan rumah atau tempat tinggal untuk mempertahankan hidup. Tingginya permintaan masyarakat terhadap pemilikan rumah atau tempat tinggal menjadi peluang bagi pengembang perumahan untuk meraih keuntungan. Banyaknya sengketa terhadap praktik jual beli rumah, salah satunya terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian tersebut yang memiliki isi atau klausula yang seharusnya dilarang untuk dicantumkan dalam suatu perjanjian. Dimana kebanyakan isi dari perjanjian tersebut merugikan pihak konsumen karena tidak seimbangnya hak dan kewajiban antar pihak yang dibuat secara sepihak oleh pihak pengembang perumahan atau pelaku usaha, kemudian posisi konsumen yang lemah dikarenakan tidak dapat melakukan negosiasi dengan pihak pengembang. Karena tidak tegasnya aturan yang ada di Indonesia mengakibatkan masih banyaknya penggunaan klausula baku yang isinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga masih banyak pihak konsumen yang tidak mendapat perlindungan hukum dikarenakan salah dalam menerapkan hukum atau dalam mengajukan gugatan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan metodologi pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan studi kasus. Oleh karenanya perlu adanya aturan yang secara tegas melarang pencantuman klausula baku supaya tidak terjadi penyalagunaan atau penyimpangan dalam menyusun perjanjian.

Kata Kunci: Perjanjian Baku; Klausula Baku; Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pendahuluan

Setiap manusia memerlukan tempat tinggal atau rumah untuk memperahankan kehidupan. Supaya dapat memenuhi tujuan untuk memperoleh tempat tinggal, maka manusia harus melaksanakan pembangunan yaitu di bidang perumahan. Adanya perumahan yang semakin melimpah jumlahnya bukan menjadi fenomena baru di Indonesia, karena tempat tinggal menjadi kebutuhan dasar bagi setiap orang untuk mempertahankan hidup. Adanya praktik jual beli rumah yang masih dalam tahapan pembangunan atau tahap perencanaan yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu konsumen dan pelaku usaha untuk melaksanakan perjanjian atau prestasi masing-masing dikemudian harinya yakni pelaksanaan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT apabila bangunan telah layak huni dan bersertifikat.¹ Menurut pendapat Sutan Remy Syahdeini, yang dimaksud dengan perjanjian baku ialah perjanjian yang hampir seluruh isi atau klausulnya-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakaiannya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau bernegosiasi meminta suatu perubahan.²

Pelaku usaha di bidang perumahan dalam hal memasaarkan umah selalu menyediakan format perjanjian baku yang substansinya selalu berbeda-beda antara pengembang yang satu dengan yang lainnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Tujuan dibuatnya perjanjian baku untuk mempermudah dan mempercepat atau efisiensi terjadinya transaksi dengan para konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat akan memiliki peluang lebih besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan, artinya secara bebas ia dapat memasukkan substansi dalam suatu perjanjian sesuai kepentingannya.³

¹ Yusuf Sofhie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Citra Aditya Bakti 2009).[96].

² Elis Herlina dan Sri Santi, 'Model Perjanjian Baku Pada Kontrak Berlangganan Sambungan Telekomunikasi Telepon Selular Pasca Bayar' (Universitas Islam Nusantara 2016).[419].

³ Panggabean H.P, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda Dan Indonesia* (Liberty 2010).[39].

Sampai saat ini masih dijumpai sengketa-sengketa konsumen dikarenakan ketidakseimbangan hak dan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian tersebut. Seperti halnya dalam hal mengenai pencantuman klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang yang terdapat didalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah antara pihak konsumen dan pelaku usaha. Dalam perjanjian tersebut mencantumkan sebuah klausula baku yang dilaranag dicantumkan pada sebuah perjanjian, yang salah satunya penulis bahas yaitu menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak kembali uang yang telah dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen. Perlindungan Konsumen diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 untuk menjamin perlindungan kepada konsumen pengguna baang atau jasa yang sering dirugikan oleh pelaku usaha.

Apabila terjadi suatu sengketa konsumen, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada pihak yang berwenang antara lain melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau Peradilan Umum.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu mengkaji dan menganalisis bahan hukum serta isu hukum yang dilakukan untuk memecahkan suatu permasalahan hukum berdasarkan peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lai dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dengan menggunakan pendekatan kasus, pendekatan peraturan perundang-undangan, serta pendekatan konseptual. Dengan melakukan penelitian terhadap kasus dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3202 K/Pdt/2016.

Pertanyaan Penelitian ini adalah apa akibat hukum dari Perjanjiana Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang mengandung klausula baku yang merugikan konsumen.

Kemudian perlindungan hukum terhadap konsumen akibat pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah.

Akibat Hukum Dari Perjanjian Yang Mengandung Klausula Baku

Seiring berjalannya kehidupan, dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia akan selalu memiliki berbagai macam kepentingan. Salah satunya juga sering dihadapkan dalam suatu perjanjian antara pihak satu dengan yang lainnya, terdapat berbagai macam perjanjian digunakan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup karena memiliki nilai yang berarti baik secara lisan maupun secara tertulis.

Menurut J. Satrio, pengertian perjanjian tersebut dianggap masih terlalu bermakna luas dan memberikan kesan adanya suatu perjanjian yang dibuat secara sepihak, hanya salah satu pihak saja yang mengikatkan diri kepada pihak yang lainnya. Tidak memberikan penjelasan dikarenakan dalam perumusannya hanya dijelaskan "suatu perbuatan", bukan suatu perbuatan hukum sehingga mengandung makna segala perbuatan apapun dapat dikatakan sebagai perjanjian⁴. Lantas, dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian harus ada setidaknya dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri satu sama lain, kemudian akan timbul hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut yang harus dilaksanakan.

Pengertian dari Perjanjian sendiri diatur dalam Pasal 1313 *Burgelijk Wetboek voor Indonesia* yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum ketika seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih.⁵ Menurut Pasal 1338 BW, pada dasarnya dalam merancang suatu perjanjian atau kontrak, harus dibuat berdasarkan asas-asas perjanjian yang dijadikan pedoman atau tiang penyangga dari suatu perjanjian yakni :

- a. Asas Konsensualisme;
- b. Asas Kebebasan berkontrak;
- c. Asas *Pacta Sunt Servanda* atau daya mengikat;
- d. Asas Itikad baik.

Dalam membuat suatu perjanjian perjanjian atau kontrak selain harus memperhatikan prinsip-prinsip dasar kontrak juga harus memenuhi syarat-syarat

⁴ J. Satrio, 'Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian I)' (2010) <www.hukumonline.com> accessed 30 November 2019.[24].

⁵ Lukman Santoso Az, *Hukum Perjanjian Kontrak* (Cakrawala 2012).[12].

sah kontrak baik syarat subyektif (berkenaan dengan subjek yang mengadakan perjanjian) dan syarat obyektif (berkenaan dengan objek suatu perjanjian) dalam pembentukan suatu perjanjian atau kontrak, yang diatur dalam Pasal 1320 *Burgelijk Wetboek voor Indonesia* yakni:

- a. Kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Obyek tertentu;
- d. Causa yang diperbolehkan.

Apabila ada yang tidak terpenuhinya salah satu dari syarat tersebut maka akan menimbulkan suatu akibat hukum yang berbeda-beda. Membicarakan syarat subjektif apabila salah satu tidak terpenuhi maka akibat hukum yang timbul ialah perjanjian menjadi tidak sah atau perjanjian tersebut bersifat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), artinya salah satu dari pihak yang merasa telah dirugikan dengan dilaksanakannya perjanjian tersebut maka dapat meminta pembatalan.⁶

Kemudian apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nieteg*), karena apabila perjanjian tersebut tidak memiliki suatu objek maka tidak jelas apa yang menjadi objek atau prestasi yang dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian, begitu juga dengan apabila perjanjian memiliki suatu sebab atau causa yang bertentangan dengan perundang-undangan, kepentingan umum maupun norma kesusilaan, maka akan ada penyimpangan dalam suatu perjanjian.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB yaitu sebagai suatu perjanjian yang memberikan jaminan kepada para pihak akan terjadinya suatu perjanjian jual beli diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁷ Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, didalam angka 7 rumusan hukum kamar perdata menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan

⁶ *ibid.*[28].

⁷ Lubnah Aljufri, 'Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli' (Universitas Indonesia 2012).[39].

Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan prinsip itikad baik. Sehingga apabila dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah, kepemilikan terhadap rumah tersebut masih belum beralih kepemilikan hak atas tanahnya.

Perjanjian baku dibuat dengan tujuan untuk memberikan kemudahan atau efisiensi untuk mempersingkat waktu bernegosiasi bagi para pihak yang bersangkutan, isinya telah dibakukan dan dituangkan ke dalam bentuk formulir sehingga tidak dapat diubah lagi isinya.⁸

Sebagian besar kedudukan pelaku usaha dan konsumen yang terdapat dalam isi perjanjian yaitu tidak seimbang, karena pihak pelaku usaha memiliki posisi yang lebih dominan sehingga memiliki peluang yang cukup besar bagi pelaku usaha untuk menyalahgunakan kedudukannya, bahkan pelaku usaha hanya mengatur hak-haknya saja dan tidak mengatur apa yang menjadi kewajibannya.

Ketentuan pencantuman klausula baku diatur dalam Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen yang berisi:

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat dan/atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak menyerahkan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen* (Binacipta 1986).[119].

- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

Ketentuan tersebut dimaksud agar menyeimbangkan kedudukan konsumen dan pelaku usaha. Apabila perjanjian tersebut hanya dibuat atau dirancang oleh salah satu pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat tersebut dapat dipastikan isi atau klausula dari perjanjian baku tersebut akan memuat hal-hal yang menguntungkan baginya, atau meringankan beban-beban atau kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawab dari pihak yang kedudukannya lebih kuat tersebut.⁹

Perlindungan hukum terhadap konsumen akibat pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah

Dalam kehidupannya nyata, pelaku usaha menduduki posisi unggul atau kuat sedangkan posisi konsumen adalah cenderung lemah, maka dari itu konsumen harus mendapatkan perlindungan hukum yang dituangkan didalam hukum perlindungan konsumen. Kelemahan posisi konsumen dijadikan celah untuk pelaku usaha mengambil keuntungan. Hukum Konsumen adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antar berbagai pihak yang berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen didalam suatu kehidupan atau pergaulan hidup.¹⁰

Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Perlindungan Konsumen menerangkan bahwa "Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen". Dalam

⁹ Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Rajagrafindo Persada 2004).[117].

¹⁰ Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Grasindo 2000).[9].

pasal tersebut disebutkan kalimat “upaya yang menjamin adanya kepastian hukum” diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan suatu perilaku atau tindakan yang sewenang-wenangan yang merugikan pelaku usaha hanya untuk mengedepankan kepentingan perlindungan konsumen, karena kesewenang-wenangan akan mengakibatkan ketidakpastian hukum.¹¹ Meskipun Undang-undang tersebut sebagai Undang-undang Perlindungan konsumen, bukan berarti disini mengabaikan perlindungan atau kepentingan dari pihak pelaku usaha. Dalam upaya memberikan perlindungan hukum bagi kepentingan pihak konsumen, negara memiliki peran yang penting dalam hal memberikan kesadaran kepada pihak konsumen akan hak dan kewajibannya.

Dengan maraknya kegiatan berbisnis, tidak mungkin dapat terhindar dari yang namanya sengketa yang terjadi antara pihak konsumen dan pelaku usaha, dan lazim apabila dalam menyelesaikan sengketa konsumen dilakukan dengan cara yang paling didahulukan yaitu secara berdamai terlebih dahulu, namun apabila dengan cara tersebut tidak mendapatkan titik temu dari permasalahan atau sengketa, barulah dengan cara penyelesaian sengketa lain yang akan ditempuh seperti melalui BPSK maupun Pengadilan.

Sengketa konsumen yaitu suatu masalah yang dialami oleh salah satu pihak yaitu konsumen. Undang-undang Perlindungan Konsumen (UUPK) mengatur dalam Pasal 45 Bab X (sepuluh), dalam Pasal 45 ayat (2) Undang-undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa “Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa”. Unsur-unsur yang harus terpenuhi dalam pasal tersebut yaitu adanya suatu kerugian yang diderita oleh konsumen, gugatan dilakukan terhadap pelaku usaha dan dilakukan melalui pengadilan.¹²

Penyelesaian sengketa konsumen apabila dilihat dari jumlah korban yang mengalami kerugian akibat dari adanya sengketa antara pelaku usaha dan

¹¹ Ahmadi Miru & Sutarman Yodo (n 9), *Op. Cit.*[1].

¹² Kurniawan, ‘Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui BPSK Di Indonesia’ (2011) 41 *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. [334].

konsumen ialah dapat mengajukan gugatan atas pelanggaran pelaku usaha. Pengaturan yang dicantumkan pada Pasal 46 ayat (1) UUPK ialah:¹³

1. Seorang Konsumen atau personal

Bahwa secara personal (gugatan oleh seorang konsumen yang dirugikan) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf a tersebut menyatakan bahwa penyelesaian sengketa konsumen oleh seorang konsumen atau personal yang utama dapat melalui lembaga penyelesaian sengketa konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) telah diatur dalam UUPK, atau melalui peradilan umum.

Tujuan dari pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) ialah untuk melindungi konsumen maupun pelaku usaha dengan cara menciptakan perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi. Pada Pasal 49 ayat (1) menyangkut tugas pokok dari BPSK yaitu untuk penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan, BPSK hanya memurtus dan menetapkan ada atau tidak kerugian yang timbul pada pihak konsumen, dan menentukan berapa besarnya ganti rugi yang harus dibayarkan oleh pelaku usaha kepada konsumen, Putusan yang dihasilkan BPSK bersifat final dan mengikat, sehingga tidak ada lagi upaya hukum banding maupun kasasi dalam BPSK tersebut¹⁴ Namun dapat dilakukan keberatan apabila tidak sesuai terhadap putusan BPSK yang kemudian akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Perdata.

2. Beberapa Konsumen / *Class Action*

Berdasarkan ketentuan Pasal 46 ayat (2) Undang-undang Perlindungan Konsumen yang mengatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen atau gugatan secara *Class Action* ini dapat diajukan ke peradilan umum. Penyelesaian melalui pengadilan merujuk kepada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku pada saat ini. Gugatan sekelompok konsumen

¹³ M.Masril, 'Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konsumen Terhadap Produk Cacat Dalam Kaitannya Dengan Tanggung Jawab Produsen' (Universitas Sumatera Utara 2009).[85]

¹⁴ Ahmadi Miru & Sutarman Yodo (n 9)., *Op.Cit.*[244].

yang memiliki suatu kepentingan yang sama, harus diajukan oleh masing-masing konsumen yang memiliki kerugian akibat dari sengketa tersebut dan juga harus dapat dilakukan pembuktian secara hukum atas kerugian tersebut.¹⁵ Gugatan sekelompok konsumen atau *class action* menjadi lebih efektif dalam menyelesaikan suatu sengketa yang merugikan orang banyak.

Dapat dianalisis bahwa dalam pembuatan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah seharusnya dibuat secara seimbang hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha sesuai dengan ketentuan yang telah diatur didalam Pasal 4 hingga Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan tidak boleh bertentangan dengan dengan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dilakukan antara Kwan Jimmy dan PT Mekar Agung Sejahtera (PT MAS) ini mengandung suatu unsur klausula baku, yang mana penulisan klausula tersebut menyebabkan adanya kerugian yang diderita konsumen, hal ini disebabkan juga karena ketidakseimbangan merumuskan hak dan kewajiban serta tidak sesuai dengan prinsip itikad baik yang seharusnya dilakukan dalam pembuatan perjanjian tersebut oleh pelaku usaha. Klausula baku dalam hal menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh konsumen dicantumkan dalam Pasal 7 ayat (2)

2.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah dalam permasalahan ini yaitu:

“2.1 Tanah dan bangunan yang tersebut pada Pasal 1 perjanjian ini tetap merupakan milik Pihak Pertama sepenuhnya, dan oleh karenanya Pihak Kedua berkewajiban untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini menjadi Batal dan uang telah dibayarkan menjadi hangus”.

Jelas pasal ini bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Dimana pasal tersebut mengatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.

¹⁵ M.Masril (n 13).(Universitas Sumatera Utara 2009)., *Op. Cit.*[85].

Dikarenakan perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha tersebut mengandung klausula baku yang bertentangan atau melanggar ketentuan undang-undang sehingga akibat hukum terhadap perjanjian tersebut ialah batal demi hukum

Selain itu juga dapat dilihat bahwa sangat jelas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah tersebut adalah menjadi tidak sah,, dikarenakan tidak memenuhi syarat sah perjanjian pada umumnya yang terkandung dalam Pasal 1320 BW, yakni syarat objektif. Pada syarat objektif, perjanjian ini tidak memenuhi unsur suatu sebab yang diperbolehkan atau kausa yang diperbolehkan, karena terdapat suatu kausa yang bertentangan atau melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sehingga mengakibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah ini seharusnya batal demi hukum.

Namun demikian dalam hal perlindungan hukum yang didapatkan oleh konsumen apabila merujuk pada jumlah korban yang mengalami kerugian tersebut ialah dalam kasus ini terdapat seorang konsumen (*persoon*) atau tidak lebih dari seorang yang mengalami kerugian mengenai adanya penyimpangan dalam isi atau klausula baku yang terdapat di PPJB, mengenai ketentuan yang ada didalam Pasal 23 UUPK yang menyatakan bahwa pelaku usaha yang menolak dan atau tidak memenuhi ganti kerugian dari tuntutan konsumen sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPK dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa atau ke badan peradilan ditempat kedudukan konsumen. Pasal 19 UUPK menyatakan bahwa tanggung jawab pelaku usaha yang harus memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang diperdagangkan, ganti rugi dapat berupa penggantian uang, penggantian barang dan sebagainya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *juncto* Pasal 46 UUPK yang pada intinya disimpulkan bahwa Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah diajukan kepada peradilan umum, sedangkan seorang konsumen yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Dalam sengketa ini, seharusnya konsumen mengajukan gugatan ganti rugi tersebut kepada lembaga yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa BPSK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Berdasarkan Pasal 2 SK Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 350/MPP/KEP/12/2001, BPSK berfungsi menangani dan menyelesaikan sengketa diluar pengadilan. Yang kemudian apabila telah secara benar dalam sengketa ini diajukannya penyelesaian sengketa oleh seorang konsumen melalui BPSK dengan gugatan berdasarkan Undang-undang Perlindungan Konsumen, apabila terbukti bahwa klausula tersebut merupakan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang maka dalam hal gugatan dikabulkan, maka dalam amar putusan ditetapkan kewajiban atau tanggung jawab pelaku usaha yang harus dilakukan berupa pemenuhan ganti rugi berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-undang Perlindungan Konsumen tentang tanggung jawab pelaku usaha.

Kesimpulan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah ini diperbolehkan dan sah apabila isi atau klausulanya sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan juga harus merujuk atau sesuai dengan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem PPJB Rumah. PPJB dalam sengketa ini menjadi tidak sah karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian pada umumnya yang terkandung dalam Pasal 1320 BW yaitu Causa yang diperbolehkan. Kemudian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah ini bertentangan dengan ketentuan UUPK Pasal 18 ayat (1) huruf c mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Dalam pembuatan PPJB juga harus merujuk kepada Peraturan Menteri yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Pasal 46 UUPK, dalam sengketa ini supaya pihak konsumen dapat memperoleh perlindungan hukum secara tepat yaitu dengan cara mengajukan gugatan kepada instansi yang berwenang menyelesaikan sengketa konsumen

yaitu dalam permasalahan ini yang mengajukan ialah perseorangan sehingga dapat mengajukan gugatan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Namun apabila gugatan yang diajukan ialah oleh sekelompok konsumen, maka diajukan kepada peradilan umum.

Maka dari itu berkaitan dengan sengketa tersebut, Negara atau Pemerintah harus lebih tegas dalam membuat regulasi khususnya untuk menindaklanjuti permasalahan hukum mengenai adanya penyimpangan dalam pencantuman klausula baku pada perjanjian yang dapat merugikan konsumen. Selain itu, pihak konsumen harus secara tepat merancang dasar gugatan apabila terjadi suatu sengketa, dan memahami upaya hukum yang dapat dilakukan sebagai seorang konsumen maupun sekelompok konsumen (*class action*) supaya tidak salah dalam menerapkan hukum. Lantas, apabila konsumen belum memahami mengenai hal tersebut, pihak konsumen dapat memperoleh informasi melalui BPSK sehingga pihak konsumen mendapatkan perlindungan hukum.

Daftar Bacaan

Buku

Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Rajagrafindo Persada 2004).

Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Grasindo 2000).

H.P P, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda Dan Indonesia* (Liberty 2010).

Lukman Santoso Az, *Hukum Perjanjian Kontrak* (Cakrawala 2012).

Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen* (Binacipta 1986).

Yusuf Sofhie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Citra Aditya Bakti 2009).

Jurnal

Kurniawan, 'Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui BPSK Di Indonesia' (2011) 41 Jurnal Hukum dan Pembangunan.

Tesis

Aljufri L, 'Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli' (Universitas Indonesia 2012).

Elis Herlina dan Sri Santi, 'Model Perjanjian Baku Pada Kontrak Berlangganan Sambungan Telekomunikasi Telepon Selular Pasca Bayar' (Universitas Islam Nusantara 2016).

M.Masril, 'Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konsumen Terhadap Produk Cacat Dalam Kaitannya Dengan Tanggung Jawab Produsen' (Universitas Sumatera Utara 2009).

Laman

J. Satrio, 'Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian I)' (2010) <3Cwww.hukumonline.com%3E> accessed 30 November 2019.

Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek voor Indonesie, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Putusan

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3202 K/Pdt/2016 atas nama Kwan Jimmy melawan PT Mekar Agung Sejahtera (PT MAS).

How to cite: Yuanita Puspitasari, 'Penyimpangan Klausula Baku yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah' (2020) Vol. 3 No. 2 Notaire.