

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

Nomor: 429/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PENCANTUMAN KLAUSULA
BAKU YANG MENGANDUNG KLAUSULA EKSONERASI DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NO 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN
KONSUMEN**

OLEH

Boys Danawa Ongkar

2011200013

PEMBIMBING I

Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.

PEMBIMBING II

Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum.



PENULISAN HUKUM

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2018



Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing I,

(Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.)

Pembimbing II,

(Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum.)

Dekan,

(Dr. Tristam P. Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : **Boys Danawa Ongkar**
No. Pokok : **2011200013**

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/ karya penulisan hukum yang berjudul:

PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PENCANTUMAN KLAUSULA BAKU YANG MENGANDUNG KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah/ karya penulisan hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dana tau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan/atau;
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik.

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa saya telah menyalahi dan/atau melanggar pernyataan saya di atas, maka saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan/atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 4 Juni 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum



Boys Danawa Ongkar

2011200013

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli rumah yang belum tersedia bangunannya. PPJB disusun dan dibuat terlebih dahulu oleh *developer* secara sepihak sebelum diedarkan, memberikan pilihan *take it or leave it* bagi konsumen sehingga memungkinkan penyalahgunaan keadaan bagi *developer* dalam pembuatan PPJB dengan mencantumkan klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi. Pencantuman klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam suatu PPJB melanggar ketentuan di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui upaya perlindungan hukum kepada konsumen terhadap klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam PPJB dan untuk mengetahui efektivitas keberlakuan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam menyusun dan menentukan isi suatu PPJB rumah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Hasil penelitiannya adalah upaya perlindungan bagi konsumen dalam PPJB diberikan pada saat sebelum penandatanganan PPJB, saat berjalannya PPJB dan saat munculnya sengketa setelah penandatanganan PPJB. Perlindungan yang bersifat preventif diberikan melalui Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan konsumen, pengawasan dalam pembuatan dan peredaran PPJB. Perlindungan saat berjalannya PPJB melalui Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai dasar gugatan bagi konsumen. Upaya perlindungan ketika muncul sengketa dalam PPJB adalah gugatan melalui pengadilan atau diluar pengadilan melalui BPSK dengan cara konsiliasi, mediasi atau arbitrase sesuai dengan pilihan para pihak. Serta keberlakuan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen belum efektif dan maksimal dalam menyusun dan menentukan suatu isi PPJB.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Konsumen

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberi rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya penulisan hukum yang berjudul:

“PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PENCANTUMAN KLAUSULA BAKU YANG MENGANDUNG KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN.”

Adapun penulisan hukum ini disusun sebagai salah satu syarat kelengkapan untuk menyelesaikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Karya penulisan hukum ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang tua angkat penulis, Papa tercinta Eddy Wijaya, dan Mama tersayang Definah, yang telah memberikan dukungan setiap saat, dan atas kesabaran, ketulusan, perhatian serta doanya untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Orang tua penulis, Papa tercinta Djoni Ong, dan Mama tersayang Merry Tan, yang telah sabar dan memberikan dukungan serta perhatiannya untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Tristam P. Moeliono, S.H., M.H., LL.M., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
4. Bapak Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M., selaku pembimbing I dalam penulisan skripsi ini yang telah memberikan inspirasi, arahan, masukan serta bimbingan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, tanpa peran dari beliau skripsi ini tidak akan diselesaikan dengan baik.
5. Bapak Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum., selaku pembimbing II dalam penulisan skripsi ini yang telah memberikan inspirasi, arahan, masukan serta bimbingan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, dan atas kesabaran serta

perhatiannya selama proses bimbingan. Tanpa peran beliau skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

6. Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp.1, selaku dosen penguji dalam sidang penulisan hukum yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis dalam penyempurnaan skripsi ini.
7. Teman baik penulis, Fransiskus Xaverius yang telah mengorbankan waktu dalam kesibukannya untuk senantiasa membaca dan memberi masukan, saran serta inspirasi untuk menyelesaikan dan menyempurnakan penulisan skripsi ini.
8. Teman baik penulis, Apriyanto Saputra atas kesabaran, dukungan dan perhatiannya yang senantiasa mengingatkan penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi
9. Teman baik penulis Putra Yuris Dwikarya dan Starly Holy yang telah bersedia memberikan nasihat, dukungan dan perhatian selama proses penulisan skripsi ini.
10. Teman-teman STBD 17, Janet Dyar Wirawan, Ferdinand Dennis Kurniawan, Tania Sunaryo, Ega Karizmarimba, Putra Yuris Dwikarya, Starly Holy, Apriyanto Saputra, Fransiskus Xaverius, Michelle Anggawijaya, Stephanie Wiredja, Clarissa Devina, dan Ieie, atas kebersamaan dan kebahagiaan di Bandung selama berjalannya kuliah hingga penyelesaian skripsi ini.
11. Teman-teman BATAM BOYS, Apriyanto Saputra, Putra Yuris Dwikarya, Danny Devito, Budi, Even, Hendy Yap atas kebersamaan dan kebahagiaan sebagai anak rantau dari pulau Batam yang melanjutkan pendidikan di pulau Jawa.
12. Teman-teman penulis, Evan Simatupang, Robby Jaya, Yadie Wijaya, Hinrich Briyan, atas dukungan, kebersamaan, dan kebahagiaan selama kuliah hingga dapat menyelesaikan skripsi bersama.
13. Teman-teman seangkatan 2011 Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah berjuang bersama.
14. Seluruh dosen program studi S-1 di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah membimbing, mengarahkan dan memperkaya ilmu penulis selama di fakultas hukum.
15. Seluruh staff administrasi dan pekaya Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan untuk segala bantuannya selama masa perkuliahan penulis

16. Serta semua orang yang telah memberikan dukungan, mencintai, memperhatikan dan mengisi hidup penulis.

Penulis berharap karya penulisan hukum ini dapat berguna bagi para pembaca. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan hukum ini mengingat keterbatasan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu, penulis menerima saran, kritik, dan masukan atas kekurangan dari penulisan hukum ini untuk menjadi bahan perbaikan di masa yang akan mendatang.

Bandung, 4 Juni 2018

Penulis,

Boys Danawa Ongkar

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR LAMPIRAN	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Identifikasi Masalah	7
3. Tujuan Penelitian.....	7
4. Manfaat penelitian.....	7
5. Metode Penelitian.....	8
6. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II PERLINDUNGAN KONSUMEN MENURUT UNDANG UNDANG NO 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN	11
1. Hukum Perlindungan Konsumen	11
2. Asas-asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen	13
3. Konsumen.....	15
3.1.Pengertian Konsumen	15
3.2.Hak dan Kewajiban Konsumen.....	17
4. Pelaku Usaha	19
4.1.Pengertian Pelaku Usaha.....	19
4.2.Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha	20
4.3.Tanggung Jawab Pelaku Usaha.....	21
5. Hubungan Hukum Antara Pelaku Usaha dan Konsumen	23
6. Penyelesaian Sengketa Konsumen	24
BAB IIITINJAUAN UMUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB), KLAUSULA BAKU DAN KLAUSULA EKSONERASI	29
1. Pengertian Perikatan.....	29
2. Pengertian Perjanjian.....	30
3. Asas-asas Dalam Perjanjian	33
3.1.Asas Kebebasan Berkontrak.....	33
3.2.Asas Konsensualisme	33

3.3.Asas Kekuatan Mengikat Hukum (<i>pacta sunt servanda</i>).....	34
3.4.Asas Kepribadian	34
3.5.Asas Itikad Baik	35
4. Syarat Keabsahan Perjanjian.....	35
4.1.Syarat Subyektif	35
4.2.Syarat Obyektif	37
5. Lahirnya Perjanjian	38
6. Berakhirnya Perjanjian.....	39
7. Perjanjian Baku	42
7.1.Klausula Baku	43
7.2.Klausula eksonerasi.....	45
8. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	46
8.1.Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	46
8.2.Pedoman Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	47
8.3.Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	48
8.4.Subyek dan Obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	49
BAB IV PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG MENGGUNAKAN KLAUSULA BAKU YANG MENGANDUNG KLAUSULA EKSONERASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN	51
1. Analisis Klausula Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.....	51
2. Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Yang Menggunakan Klausula Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen	58
BAB V PENUTUP	69
1. Kesimpulan.....	69
2. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	73

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: G-01/PPJB-GLBC/1/16 PT. X.....	76
--	----

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk hidup mempunyai berbagai macam kebutuhan pokok dalam kehidupannya, yaitu sandang, pangan, dan papan. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang begitu pesat di Indonesia, maka tuntutan terhadap penunjang kehidupan masyarakat dalam berbagai bidang kehidupan ikut meningkat. Hal tersebut menjadi dorongan baik bagi pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan terhadap kualitas hidup masyarakat terutama pembangunan dalam sektor perumahan. Perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktivitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) ditetapkan bahwa pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.¹ Upaya tersebut sejalan dengan tujuan negara sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Pembangunan perumahan saat ini telah didominasi pihak swasta yang berperan sebagai pengembang atau *developer*. Dalam perdagangan yang semakin kompleks dewasa ini, konsumen tidak lagi menuntut barang dan/atau jasa harus sudah tersedia, misalnya perusahaan pengembang atau *developer* perumahan sudah bisa

¹ Ari S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cetakan ke-1, Depok, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm. 175.

mengadakan transaksi terlebih dahulu sebelum bangunannya jadi.² Sebaliknya dalam memiliki rumah tersedia cara pembayaran sesuai dengan keinginan dan kemampuan masyarakat dengan pembayaran tunai atau secara angsuran yang akan dibiayai pihak bank dengan kredit kepemilikan rumah (KPR). Pada dasarnya dalam pembelian rumah, dimana bangunan yang menjadi objek jual beli belum tersedia dilakukan dengan pemesanan awal (*indent*), yang kemudian pembeli harus membayar uang tanda jadi (*booking fee*). Kecil kemungkinan bagi konsumen untuk membeli rumah yang bangunannya belum tersedia secara tunai, maka dari itu dilakukan dengan cara angsuran melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan), maka kedua belah pihak akan melakukan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli.³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu upaya untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari para pihak yang terkait sebagaimana disebutkan dalam bagian menimbang Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah huruf a dan b:

- a. “Bahwa jual beli rumah yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan pengikatan jual beli;
- b. Bahwa untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah perlu pedoman pengikatan jual beli rumah.”

Pemerintah membuat kebijakan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah, dengan di keluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, yang didalamnya diatur mengenai masalah-masalah dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah, termasuk sebagai pedoman bagi *developer* dalam menentukan isi

² Celiana Tri Siwi Kristiyanti, Hukum Perlindungan Konsumen, Cetakan ke-3, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 29.

³ S.W. Maria Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi, Jakarta, Buku Kompas, 2011, hlm. 161.

perjanjian tersebut dan sebagai pedoman bagi para pihak untuk mengetahui hak dan kewajibannya serta menyelesaikan sengketa antara keduanya.

Standar PPJB telah disiapkan oleh *developer*, PPJB merupakan akta perjanjian yang disusun secara sepihak oleh pihak *developer*, bersifat baku dan isinya berisi klausula-klausula standar/baku menurut pihak *developer*. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.⁴ Klausula baku dimana setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang ada telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh *developer* yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Pembuatan klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah yang dibuat oleh pihak *developer* mengarah pada kedudukan yang tidak seimbang antara *developer* dengan konsumen sebagai pembeli. Hal ini disebut dengan *Take it or leave it* yang artinya tidak ada pilihan bagi konsumen dalam perjanjian ini, Konsumen mengambil dan sepakat dengan perjanjian (*take it*) tersebut atau tidak mengambil perjanjian yang artinya tidak menyetujui perjanjian tersebut (*leave it*).⁵

Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) mendefinisikan klausula baku sebagai aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha atau penyalur produk yang dituangkan kedalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Klausula Baku tersebut, biasanya merupakan isi atau ketentuan yang terdapat dalam kontrak standar atau *standardized contract*. Kontrak standar tersebut merupakan perjanjian tertulis berupa formulir yang isi, bentuk serta cara penyelesaiannya dibakukan secara sepihak oleh pelaku usaha dan lazimnya hanya memberikan pilihan *take it*

⁴ *Supranote*, 2, hlm. 139.

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 2-3.

or leave it kepada konsumen.⁶ Pada dasarnya perjanjian baku tidak dilarang bagi pelaku usaha, perjanjian baku tertulis dan dibuat sepihak dengan tujuan efisiensi dan memberikan kemudahan bagi para pihak bersangkutan, kecuali yang mengandung klausula baku yang memenuhi larangan-larangan dalam pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen atau perjanjian sepihak yang memuat pengalihan tanggung jawab pelaku usaha yang disebut klausula eksonerasi.

Menurut Rikjen seperti dikutip oleh N.H.T. Siahaan, klausula eksonerasi merupakan klausula yang terdapat dalam perjanjian di dalamnya satu pihak menghindari untuk memenuhi kewajiban membayar ganti rugi secara keseluruhan atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.⁷ Secara sederhana Klausula Eksonerasi ini diartikan sebagai klausula pengecualian kewajiban/tanggungjawab dalam perjanjian. Klausula eksonerasi adalah klausula yang mengandung kondisi membatasi, atau menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/ penyalur produk (penjual).⁸

Mengingat kedudukan yang tidak seimbang antara *developer* dan konsumen karena pembuatan perjanjian baku oleh *developer*, pasal 18 Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) diatur tentang ketentuan pencantuman klausula baku, yang berisi larangan-larangan mencantumkan klausula-klausula baku tertentu. Pasal 18 ayat 1 huruf a sampai h Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menyebutkan:

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat 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 penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;

⁶ Mirza Sulaiman, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Cetakan Ke-2, Jakarta: Pustaka Maju, 2007, hlm. 5.

⁷ N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen Perlindungan Konsumen Dan Tanggung Jawab Produk*, Jakarta, Panta Rei, 2005, hlm. 126.

⁸ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2006, hlm. 147.

- 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 obyek jual beli jasa;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat 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.”

Selain pencantuman larangan-larangan pencantuman klausul-klausul dalam ayat 1 pasal 18 UUPK di atas, juga tidak diperbolehkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti seperti yang diatur dalam ayat 2 pasal 18 UUPK. Apabila klausula baku dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memenuhi kedua unsur diatas maka dinyatakan batal demi hukum.

Pengaturan mengenai ketentuan pencantuman klausula baku dalam pasal 18 UUPK bertujuan untuk menempatkan kedudukan yang setara antara konsumen dengan pelaku usaha, namun implementasinya masih belum maksimal. Klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi masih sering ditemukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh *developer*. Dalam hal ini penulis mengambil contoh-contoh klausula eksonerasi dari pasal-pasal dalam “PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor: G-01/PPJB-GLBC/1/16” yang dibuat PT. X. Dalam PPJB tersebut terdapat kewajiban-kewajiban tertentu bagi pihak *developer* yang melindungi pengembang dari kewajiban-kewajiban tertentu ataupun menghindarkan atas aturan-aturan tertentu yang dapat mengikat dan menghilangkan hak-hak konsumen sehingga hal ini dapat merugikan pihak konsumen, di antaranya:⁹

1. Pasal 3 Ayat 2.2 Huruf a dan b:

⁹ PT. X, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor: G-01/PPJB-GLBC/1/16.

“1 (satu) kali menunggak angsuran yang ditetapkan diatas maka berarti PIHAK KEDUA membatalkan pembelian PERSIL DAN BANGUNAN tersebut diatas dan PIHAK KEDUA menyatakan setuju:

- a. PIHAK PERTAMA berhak menjual PERSIL DAN BANGUNAN tersebut tanpa perlu memberitahukan kepada PIHAK KEDUA.
- b. Apabila pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA belum mencapai jumlah 50% (lima puluh persen) dari harga beli PERSIL DAN BANGUNAN tersebut diatas, maka seluruh uang yang telah dibayarkan dengan sendirinya akan menjadi milik PIHAK PERTAMA sebagai sanksi pembatalan.”

2. Pasal 4 Ayat 6.1:

“Apabila PIHAK PERTAMA ternyata belum dapat menyerahkan kunci bangunan sebagaimana bunyi ketentuan ayat 1 diatas, maka PIHAK KEDUA setuju bahwa PIHAK PERTAMA diberi kesempatan selama 90 (Sembilan puluh) hari lagi untuk menyelesaikan kewajiban sesuai ketentuan ayat 1 diatas, dengan tanpa dikenakan denda.”

3. Pasal 5:

“Masa pemeliharaan untuk bangunan tersebut diatas adalah selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal serah terima kunci bangunan.”

Dari contoh di atas, dapat dilihat bahwa perjanjian baku jual beli rumah yang dibuat *developer* masih menjadi persoalan hukum, walaupun telah diaturnya pedoman pencantuman klausula baku dalam Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi masih banyak ditemukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah.

Berdasarkan pemaparan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul:

“PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PENCANTUMAN KLAUSULA BAKU YANG MENGANDUNG KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN.”

2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka perumusan masalah-masalah yang dapat dibahas adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat memberikan perlindungan bagi konsumen terhadap klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah?
- b. Bagaimana keberlakuan Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam menyusun dan menentukan isi suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah?

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum kepada konsumen terhadap klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- b. Untuk mengetahui keberlakuan Pasal 18 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam menyusun dan menentukan isi suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah.

4. Manfaat penelitian

- a. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu hukum terutama dalam ranah Hukum Perlindungan Konsumen.

- b. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan peneliti ataupun pihak-pihak lain yang terkait dengan masalah yang menjadi obyek kajian peneliti. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu referensi yang dapat dipergunakan bagi pihak yang menghadapi masalah serupa.

5. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang ada dalam keadaan siap terbit, bentuk dan isinya telah disusun peneliti-peneliti terdahulu dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat.¹⁰ Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, ataupun peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian hukum data sekunder mencakup:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum mengikat seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan pokok permasalahan, antara lain:
 - 1) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perliindungan Konsumen
 - 2) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, Koran, surat pembaca serta bahan-bahan yang diperoleh dari internet.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder terdiri dari kamus, ensiklopedia, internet, dan lain-lain.

6. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab, yang terdiri dari:

Bab I : Pendahuluan

Bab ini akan berisi tentang latar belakang dilakukannya penelitian, identifikasi masalah yang diangkat dari latar belakang masalah, tujuan

¹⁰ Soejono Soekanto. et.al., Suatu Tinjauan Singkat Penelitian Hukum Normatif, Jakarta: PT. Raja Grasindo Persada, 2004, hlm. 13.

penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang akan digunakan, serta sistematika penulisan untuk membantu peneliti dalam menyusun skripsi ini secara sistematis.

Bab II : Perlindungan Konsumen Menurut Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Bab ini akan berisi uraian mengenai tinjauan umum hukum perlindungan konsumen yang terdiri dari hukum perlindungan konsumen, asas dan tujuan perlindungan konsumen, pengertian konsumen, hak dan kewajiban konsumen, pengertian pelaku usaha, hak dan kewajiban pelaku usaha, hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen, tanggung jawab pelaku usaha, dan penyelesaian sengketa konsumen.

Bab III : Tinjauan umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Klausula Baku, Klausula eksonerasi

Bab ini akan berisi uraian mengenai tinjauan umum tentang perjanjian yang terdiri dari pengertian perikatan, pengertian perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, syarat sahnya perjanjian, lahirnya perjanjian, berakhirnya perjanjian, tentang Perjanjian baku, klausula baku dan klausula eksonerasi, ketentuan umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang terdiri dari pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah, subjek dan objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah, bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Bab IV : Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Menggunakan Klausula Baku yang Mengandung Klausula Eksonerasi Berdasarkan Tentang Perlindungan Konsumen

Bab ini akan berisi pembahasan yang mengarah pada identifikasi masalah berdasarkan analisis terhadap uraian klausula eksonerasi yang melanggar klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

rumah dengan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Bab V : Penutup

Bab penutup dari Penelitian ini, berisi simpulan dan saran-saran. Simpulan merupakan inti dari hasil penelitian dan pembahasan, simpulan menjadi landasan untuk mengembangkan saran-saran.