

**PENERAPAN KLAUSULA BAKU PADA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI APARTEMEN SAHID RESIDENCE OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN (Studi Putusan Nomor
53/PDT.G/2016/PN.JKT.PST Juncto Putusan Nomor 641/PDT/2016/PT.DKI)**

Jessica Francis Gunawan

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: gunawanjessicafrancis@yahoo.com)

Dr. Dra. Siti Nurbaiti, S.H., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Sarjana Sastra Jurusan Arkeologi di Universitas Indonesia, Magister Hukum Bisnis pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, dan Doktor Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
(e-mail: nurbaiti_05092000@yahoo.com)

Abstract

Accommodation is one of the physiological human needs that are required for survival. In Indonesia, the accommodation type available for its people are apartments. There are several essential steps to be done prior to purchasing an apartment, such as Purchase Binding Agreements, which includes Standardized contract or Standardized Agreement. The written agreements are commonly created one-sidedly by the supplier and customers are often only accepting the agreements as they are unable to reject or to revise the content of the said agreements due to many unfamiliar vocabularies and often without any further explanations. This has put many customers into great disadvantages. Tiur Simamora is one of the victim of the above issue and is still unable to obtain the Deed of Sale and Purchase until the present time. The supplier included numerous unfamiliar vocabularies in the written agreement and did not include the specific date for the release of Deed of Sale and Purchase. While this has caused significant disadvantages for Simamora, the verdict of the District Courts ruled that the supplier was acquitted. According to the court, the supplier is not guilty by using many unfamiliar law terms in the agreement. However, the supplier has violated the Consumer Law and Simamora's right as a consumer. Simamora's case has been recorded by the District Courts under the case number: 53/PDT.G/2016/PN.JKT.PST.

Keywords: *Consumer Protection, Purchase Binding Agreements, Standardized Agreement*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan suatu negara yang kaya akan sumber daya alam dan sumber daya manusia, dimana dengan banyaknya sumber daya manusia tentu

ada banyak kebutuhan pula yang perlu dipenuhi. Dalam pembukaan UUD NRI 1945 dikatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum¹⁾, sebagai negara hukum maka setiap kegiatan rakyat Indonesia dalam pemenuhan kebutuhan untuk kehidupan sehari-hari harus mengikuti ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Salah satu kebutuhan utama setiap manusia adalah kebutuhan akan tempat tinggal yang merupakan suatu kebutuhan primer yaitu kebutuhan utama yang wajib dipenuhi²⁾. Dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, seringkali dilakukan melalui kegiatan jual beli seperti jual beli tanah, jual beli rumah, dan jual beli rumah susun ataupun apartemen. Perjanjian dalam kegiatan jual beli tanah atau rumah maupun rumah susun biasa dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang disingkat PPJB. Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur dalam Peraturan Menteri Negri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Di dalam Peraturan Menteri itu disebutkan hal-hal apa saja yang harus dicantumkan atau hal-hal yang harus ada dalam PPJB, yaitu berupa objek yang diperjual belikan beserta keterangan lengkap, pengelolaan dan pemeliharannya, kewajiban penjual, dan kewajiban pembeli termasuk didalamnya yang disebut dengan klausula baku.

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 konsumen³⁾. Dalam klausula baku biasanya tercantum hal-hal yang harus dilakukan oleh konsumen seperti tambahan biaya, tanggung jawab, dan lain-lain. Seringkali dalam klausula baku, pelaku usaha

¹⁾ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Edisi Ketiga. (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2013), hal. 1.

²⁾ R. Affitantho S., "Analisis Hukum Mengenai Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Berikut Bangunan", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Edisi 38 No.4 Tahun 2008, hal. 1.

³⁾ Indonesia (1), *Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 Ayat (10)*.

mencantumkan kalimat atau kata-kata yang mengandung ketidakpastian dan menyebabkan kerancuan sehingga seringkali hal tersebut menyebabkan adanya pelanggaran hak terhadap konsumen. Perjanjian sendiri harus mencantumkan penjelasan objek yang diperjual belikan secara rinci dan sedetail mungkin mengenai bentuk bangunan, luas lahan, luas bangunan, spesifikasi bangunan, fasilitas umum dan keamanan serta hal-hal penting lainnya. Namun dalam pelaksanaannya, seringkali pihak pengembang atau penjual mengabaikan ketentuan-ketentuan hukum yang ada demi mencari keuntungan yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen, oleh karena itu dari itu perlu adanya perlindungan dan pemulihan atas hak-hak konsumen. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan pada konsumen. Untuk dapat mengatasi kerugian dan mengantisipasi terjadinya kerugian bagi konsumen, perlu adanya Undang-Undang yang mengatur mengenai perlindungan hak-hak konsumen⁴⁾.

Perlindungan konsumen di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen atau biasa dikenal dengan sebutan UUPK. Adapun landasan filosofis dari pembentukan UUPK adalah (1) untuk meningkatkan kesadaran dan kemampuan konsumen untuk melindungi diri dari kerugian, (2) mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan menghindari sisi negatif pemakaian barang dan jasa, (3) meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen, (4) menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk dapat informasi.

Berdasarkan hal yang sudah dikemukakan sebelumnya mengenai kerugian konsumen, salah satu kerugian konsumen terjadi dalam kasus gugatan yang dilakukan oleh Ny. Tiur Simamora terhadap KSO Sahid Multipratama

⁴⁾ Abdul Halim Barkatullah, *Hak-Hak Konsumen*, (Bandung: Nusa Media, 2010), hal.23.

Gemilang dimana Ny. Tiur Simamora membeli sebuah unit apartemen di Sahid Sudirman Residence di Jakarta Pusat dengan telah membayarkan uang tanda jadi sebesar Rp. 20.000.000,- dan uang muka sebesar Rp. 359.203.000,- serta sisa pelunasannya telah dibayarkan oleh Bank BNI melalui kredit pemilikan apartemen. Setelah melakukan pelunasan, Ny. Tiur menandatangani PPJB Apartemen Sahid Sudirman Residence dihadapan notaris dimana dalam PPJB tersebut dinyatakan bahwa akan segera dilakukan AJB apabila pembeli telah melunasi pembayaran seluruhnya. Namun hingga beberapa waktu AJB masih juga belum dilakukan. Ny. Tiur telah berulang kali mengingatkan tergugat untuk segera melakukan AJB dengan mengacu pada NJOP namun KSO Sahid Multipratama Gemilang menyatakan bahwa proses pengunadangan AJB sedang dalam proses dan secara sepihak meminta Ny. Tiur untuk melunasi pembayaran BPHTB. Kemudian Ny. Tiur mengirimkan surat keberatan tentang kenaikan biaya BPHTB dan NJOP sebesar Rp. 9.509.500,- serta biaya pengurusan SHMSRS sebesar Rp. 4.000.000,- dimana jika AJB telah dilakukan sejak awal, biaya tersebut tidak akan ada, dengan ini Ny. Tiur selaku konsumen merasa sangat dirugikan, sehingga Ny. Tiur selaku konsumen mengajukan gugatan terhadap KSO Sahid Multipratama Gemilang ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Seperti yang penulis telah kemukakan, pada kenyataannya hak-hak konsumen sering diabaikan oleh pelaku usaha. Artinya, pelaku usaha belum memenuhi kewajibannya kepada konsumen sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perilaku produsen ini merupakan perilaku yang menyimpang dari ketentuan kewajiban sebagai pelaku usaha atas barang-barang yang dipasarkannya kepada konsumen, konsumen berhak untuk mendapatkan ganti atas kerugian dari produk tersebut. Sebaliknya, pelaku usaha yang lalai dalam melakukan pemenuhan atas kewajibannya wajib memberikan ganti rugi kepada konsumen.

Berdasarkan alasan-alasan yang sudah penulis kemukakan sbelumnya, penulis tertarik untuk meneliti hal tersebut lebih lanjut dan mengangkatnya menjadi suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul: “Penerapan Klausula Baku Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sahid Residence Oleh Pengembang Berdasarkan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Putusan Nomor 53/PDT.G/2016/PN.JKT.PST Juncto Putusan Nomor 641/PDT/2016/PT.DKI)”.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum konsumen terhadap pelanggaran hak-hak konsumen atas penerapan klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sahid Residence menurut UUPK ?
2. Apakah putusan Nomor 53/PDT.G/2016/PN.JKT.PST tentang penerapan klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sahid Residence sudah sesuai dengan ketentuan dalam UUPK ?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis dalam penelitian hukumnya menggunakan jenis penelitian penelitian Normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu metode penelitian hukum dengan melakukan penelitian terhadap bahan-bahan pustaka⁵⁾. Teknik pengumpulan data dilakukan adalah dengan melalui pendekatan kasus dan pendekatan undang-undang. Pendekatan kasus, yaitu dengan cara mengumpulkan putusan-putusan pengadilan mengenai isu hukum yang dihadapi, sedangkan pendekatan dengan undang-undang yaitu dengan mencari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu tersebut.

2. Sifat Penelitian

⁵⁾ Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 134.

Sifat penelitian dalam penelitian hukum yang dilakukan penulis adalah deskriptif yaitu melakukan penelitian dengan memberikan deskripsi atau gambaran mengenai hal-hal apa saja yang semestinya dilakukan yang timbul dari hasil telaah yang dilakukan serta harus selaras dengan gagasan hukum yang bermoral.⁶⁾

3. Jenis Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan Perundang-Undangan dan putusan hakim. Berikut bahan hukum primer yang penulis gunakan :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen;
- 4) Peraturan Menteri Negri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 53/PDT.G/2016/PN.JKT.PST;
- 6) Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 641/PDT/2016/PT.DKI.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah bahan hukum berupa buku atau buku teks yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana

⁶⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hal. 63.

dengan kualifikasi tinggi.⁷⁾ Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan antara lain adalah buku-buku ilmiah dalam bidang hukum, makalah-makalah, jurnal ilmiah, dan artikel ilmiah.

c. Bahan Non-Hukum

Selain bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, ada bahan non hukum atau bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan akan bahan hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data digunakan oleh penulis untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan pengkajian atas materi yang diteliti serta menelaah data-data yang telah diperoleh.

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini dilakukan dengan melakukan penelaahan terhadap putusan dari suatu kasus atau beberapa kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi. Kasus ini haruslah telah diputus menjadi suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, lalu mengaitkannya dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pelanggaran Hak Konsumen Atas Penerapan Klausula Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sahid Residence Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah hal yang sangat-sangat penting karena seperti yang sudah diketahui, bahwa dalam suatu hubungan atau perjanjian

⁷⁾ Peter Mahmud Mz., Peter Mahmud Mz, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005) hal. 142.

antara konsumen dan pelaku usaha seringkali terjadi pelanggaran hak konsumen. Hal ini merupakan akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban oleh pelaku usaha serta rendahnya kesadaran konsumen akan haknya.⁸⁾ Konsumen seringkali memiliki posisi yang lemah atau sering dirugikan sehingga perlu akan adanya perlindungan hukum. Perlindungan hukum yang dimaksud adalah perlindungan konsumen yaitu segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.⁹⁾ Dalam perjanjian pengikatan jual beli banyak terdapat klausula baku yang seringkali menyesatkan dan merugikan konsumen karena klausula baku dibuat secara sepihak dan tidak dapat diubah. Hal tersebut mengakibatkan kedudukan konsumen menjadi lemah dan hanya bisa menerima atau menolak isi perjanjian tanpa bisa mengubah atau bernegosiasi. Mengenai pengaturan pencantuman klausula baku pun sudah diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan kasus yang diangkat oleh penulis, isu yang dipermasalahkan adalah penggunaan dari kata “segera” pada klausula baku di dalam PPJB dimana kata-kata tersebut mengandung arti yang tidak jelas serta ambigu atau mengambang sehingga hal ini dimanfaatkan oleh pelaku usaha untuk mengulur-ulur waktu pelaksanaan penandatanganan AJB sehingga kepemilikan atas suatu unit apartemen belum bisa berpindah. Pasal 18 Ayat (1) Huruf (g) menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang memberi suatu pernyataan bahwa konsumen tunduk pada suatu aturan baru, tambahan, atau lanjutan maupun perubahan secara sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan barang atau jasa yang sudah dibeli. Pada kasus yang diangkat penulis, pelaku usaha dalam hal ini telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut. Pelaku usaha meminta konsumen untuk melunasi biaya tambahan dan kenaikan biaya secara sepihak mengacu pada NJOP terbaru dan

⁸⁾ Yudha Sri Wulandari. “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Transaksi Jual Beli E-Commerce”. *Ajudikasi Jurnal Hukum*. Vol.2 No.2 Tahun 2018, hal. 206.

⁹⁾ Indonesia (1), *Op.Cit.* , Pasal 1 Angka (1).

bukan NJOP pada tahun dimana pembeli telah membeli dan melunasi seluruh biaya. Hal ini tentu sangat merugikan konsumen karena ia diminta untuk membayar sesuatu yang bukan merupakan tanggungjawab dan kewajibannya secara sepihak sebagai syarat dilakukannya AJB. Maka dari itu pelaku usaha terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Huruf (g). Kemudian Pasal 18 Ayat (2) juga menyebutkan bahwa pelaku usaha dilarang untuk mencantumkan klausula baku yang penempatannya atau bentuknya sulit terlihat atau yang tidak dapat dibaca dengan jelas atau menggunakan kata maupun kalimat yang ungkapannya sulit dimengerti. Disini pelaku usaha menggunakan kata “segera” dalam Pasal 17 Ayat (1) PPJB berupa kalimat *“Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli mengenai Satuan Rumah Susun dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga pengikatan”*. Kata “segera” mengandung makna yang tidak jelas mengenai kurun waktu dilaksanakannya penandatanganan AJB oleh kedua belah pihak. Apakah kata “segera” itu artinya saat itu juga setelah dilakukan penandatanganan PPJB, atau 1 minggu setelah dilakukan penandatanganan PPJB, atau 1 bulan setelah dilakukan penandatanganan PPJB. Tidak jelas kapan batas waktu tepatnya dilakukan AJB. Perbuatan pelaku usaha yang mengabaikan aturan pencantuman klausula baku ini berdampak pada timbulnya kerugian bagi konsumen. Mengenai hal ini, jika dihubungkan dengan kewajiban pelaku usaha dalam Pasal 7 UUPK, pengembang juga telah melakukan pelanggaran atas kewajibannya sebagai pelaku usaha. Pasal 7 huruf (b) menyatakan bahwa pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memberikan informasi mengenai kondisi dan jaminan produknya dengan benar, jelas, dan jujur.¹⁰⁾ Namun dalam kasus yang diangkat oleh penulis, terlihat jelas pelaku usaha tidak memberikan

¹⁰⁾ Muntiasih, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Atas Tindakan Wanprestasi Pengembang”, *E-Jurnal Problematika Hukum*, Tahun 2018, hal. 89.

informasi secara benar, jelas, jujur, dan lengkap. Pada kenyataannya, saat diminta untuk melakukan AJB pelaku usaha selalu menghindar dan tidak memberikan jawaban dan untuk ketiga kalinya barulah pelaku usaha memberikan jawaban bahwa AJB masih dalam proses pengundangan serta adanya kenaikan biaya dan pajak yang mengacu pada NJOP terbaru. Sedangkan didalam perjanjian awal tidak disebutkan bahwa ternyata pengembang belum melakukan pelunasan biaya tertentu sehingga AJB belum dapat dilaksanakan dan masih terus dalam proses pengundangan. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pelaku usaha telah menyembunyikan kebenarannya dan tidak memberikan informasi yang jelas dan lengkap terkait unit maupun gedung apartemen dan tentu pelaku usaha disini telah melanggar ketentuan dari pasal 7 Huruf (b). Namun meskipun sudah ada aturan yang mengatur mengenai pencantuman klausula baku, tetap saja selalu ada oknum pelaku usaha yang tidak mengindahkan aturan tersebut sehingga mengakibatkan kerugian pada konsumen. Dalam hal ini, kasus Apartemen Sahid Residence yang melibatkan KSOMPG yang dapat dikatakan telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya dan telah mengabaikan aturan pencantuman klausula baku sesuai dengan yang telah diuraikan penulis sebelumnya, yaitu :

1. Pelaku usaha menggunakan kalimat yang tidak jelas dan tidak pasti yaitu kata “segera” di dalam klausula baku PPJB yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Ayat (2) UUPK bahwa pelaku usaha dilarang untuk mencantumkan klausula baku yang penempatannya atau bentuknya sulit terlihat atau yang tidak dapat dibaca dengan jelas atau menggunakan kata maupun kalimat yang ungunya sulit dimengerti sehingga menimbulkan adanya ketidakpastian mengenai waktu kapan akan dilaksanakannya AJB

2. Pelaku usaha menerapkan pembebanan penambahan biaya secara sepihak sebagai syarat dilakukannya AJB dimana hal tersebut tidak tertera dalam syarat AJB yang dituangkan di dalam PPJB
3. Pelaku usaha tidak memiliki itikad baik untuk segera melaksanakan AJB dengan konsumen dan tidak mau menyelesaikan secara damai ataupun melalui BPSK
4. Pelaku usaha tidak memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas barang dan atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian, hal ini terbukti dengan adanya pembebanan biaya tambahan secara sepihak dan menolak ganti kerugian.

Dalam kasus ini, hak-hak konsumen yang dilanggar adalah hak pada Pasal 4 Ayat (3) yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan dan/atau jasa¹¹⁾, Pasal 4 Ayat (5) yaitu hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan hukum, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut, serta Pasal 4 Ayat (8) yaitu hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Menurut Dr. Anna Maria Tri Anggraini, S.H., M.H., pengembang termasuk kedalam kategori pelaku usaha (PU) dimana PU wajib tunduk pada aturan dalam UUPK, khususnya ketentuan tentang kewajiban dan larangan PU, seperti Pasal 7 (Kewajiban PU) yang menyatakan bahwa PU harus memiliki itikad baik dalam menjalankan usahanya. Maka dari itu tindakan pelaku usaha yang membebankan biaya tambahan serta menetapkan kenaikan biaya secara sepihak kepada konsumen tidak dapat dibenarkan. Dalam praktik, tindakan ini termasuk melanggar kewajiban PU yang diatur dalam Pasal 7 huruf b, c, e. Kemudian apabila konsumen menolak untuk memenuhi

¹¹⁾ Desy Ary S et al., "Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggungjawab Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Transaksi Elektronik", *Syiah Kuala Law Journal*, 2017, hal. 38.

pembebanan biaya tambahan serta kenaikan biaya secara sepihak, maka perbuatan konsumen menolak membayar biaya tambahan dan kenaikan biaya yang ditetapkan secara sepihak oleh PU merupakan tindakan yang dapat dibenarkan sebagai wujud mempertahankan hak nya selaku konsumen yang dilindungi UUPK. Hal yang dilakukan oleh PU ini termasuk ke dalam penerapan klausula baku yang dilarang Pasal 18 huruf g UUPK, maka akibatnya adalah batal demi hukum, atau klausula tersebut dianggap tidak pernah ada, atau kembali ke klausula semula yang telah disepakati sebelumnya antara konsumen dan PU¹²⁾ Dalam kasus ini, ada ketidakadilan yang dialami konsumen dimana ia tidak mendapatkan haknya atau adanya pelanggaran atas haknya sebagai konsumen oleh pelaku usaha. Pelaku usaha selalu berada pada posisi yang lebih tinggi dibanding konsumen sehingga terlihat jelas adanya ketidakadilan. Serta konsumen disini tidak mendapatkan kepastian hukum akan hak nya yang telah dilanggar oleh pelaku usaha.

B. Putusan Nomor 53/PDT.G/2016/PN.JKT.PST Tentang Penerapan Klausula Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sahid Residence Belum Sesuai Dengan Ketentuan Undang – Undang Perlindungan Konsumen

Selanjutnya adalah mengenai putusan hakim terkait klausula baku yang diterapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli Apartemen Sahid Residence yang menyatakan bahwa menurut pertimbangan hakim, KSOMPG tidak dapat dinyatakan bersalah atas perbuatan wanprestasi dan tidak dapat diminta untuk mengganti rugi dengan pertimbangan hakim yang mengatakan bahwa didalam perjanjian pengikatan jual beli hanya dinyatakan bahwa akta jual beli akan dilakukan penandatanganan “segera” setelah dilakukan pelunasan biaya-biaya yang wajib dilunasi oleh Ny.Tiur dan memang tidak dinyatakan tanggal atau waktu tepat nya kapan akan dilaksanakan penandatanganan akta jual beli,

¹²⁾ *Ibid.*

sehingga berdasarkan hal tersebut, hakim memutuskan untuk tidak mengabulkan permintaan ganti kerugian dari pihak Ny.Tiur dan menyatakan pihak KSOMPG menang. Pernyataan hakim disini sangat tidak sesuai dengan aturan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 18 UUPK. Pasal 18 UUPK mengatur mengenai pencantuman klausula baku, dimana adanya penggunaan kata yang tidak jelas dan sulit dimengerti serta menimbulkan ketidakpastian namun hakim tidak mengacu pada ketentuan yang ada dan tetap memutuskan penggunaan istilah “segera” dalam klausula baku bukanlah suatu pelanggaran atau kesalahan. Mengenai adanya pencantuman atau penggunaan kata “segera” dalam (klausula baku) PPJB untuk pelaksanaan AJB adalah sesungguhnya tidak tepat. Dr. Anna Maria Tri Anggraini, S.H., M.H. mengatakan bahwa istilah atau penggunaan kata “Segera” di dalam PPJB merupakan frase kata yang sulit diukur ketepatannya sehingga sangat tergantung pada interpretasi pihak yang menerjemahkan arti frase kata tersebut. Seperti misalnya kata “segera” dapat diartikan 1x24jam, 2x24jam, dan seterusnya.¹³⁾ Idealnya kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak harus ditulis dengan frase batasan waktu tertentu yang mempunyai arti yang jelas, misalnya 7 hari, 14 hari, 30 hari, dan seterusnya.¹⁴⁾ Serta menurut beliau mengenai pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa tergugat (pengembang) tidak bersalah adalah kurang tepat, karena klausula baku yang ditetapkan oleh pengembang secara sepihak bersifat membebani konsumen sehingga berpotensi tidak dipenuhinya kewajiban konsumen alias wanprestasi. Akibatnya adalah konsumen harus menanggung biaya yang dibebankan secara sepihak oleh PU, dimana hal ini akan mengakibatkan kerugian bagi konsumen. Putusan Hakim disini tidak berpihak kepada konsumen dan cenderung membela kepentingan PU yang posisinya lebih kuat daripada konsumen. Sedangkan dalam UUPK sudah diatur dengan

¹³⁾ Peneliti, *Wawancara*, dengan Dr. Anna Maria Tri Anggraini, S.H., M.H., (Jakarta: 13 April 2020).

¹⁴⁾ *Ibid.*

jelas mengenai batasan penerapan klausula baku yang dianggap melanggar Pasal 18 UUPK. Kemudian dalam pengadilan pun hakim terkesan tidak berpihak kepada konsumen dan lebih mementingkan kepentingan pelaku usaha dengan pertimbangannya yang mengatakan bahwa pelaku usaha tidak bersalah dan tidak dapat dinyatakan wanprestasi karena pada PPJB memang tidak dinyatakan waktu tepat untuk dilakukannya AJB. Padahal jelas-jelas hal tersebut tidak sejalan dengan aturan dan ketentuan Pasal 18 UUPK yang mengatur mengenai klausula baku dimana dalam pencantumannya dilarang menggunakan kata-kata yang sulit dimengerti pengungkapannya maupun menggunakan kata-kata yang mengandung arti yang tidak jelas. Serta menurut beliau mengenai pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa tergugat (pengembang) tidak bersalah adalah kurang tepat, karena klausula baku yang ditetapkan oleh pengembang secara sepihak bersifat membebani konsumen sehingga berpotensi tidak dipenuhinya kewajiban konsumen alias wanprestasi. Akibatnya adalah konsumen harus menanggung biaya yang dibebankan secara sepihak oleh PU, dimana hal ini akan mengakibatkan kerugian bagi konsumen. Putusan Hakim disini tidak berpihak kepada konsumen dan cenderung membela kepentingan PU yang posisinya lebih kuat daripada konsumen. Sedangkan dalam UUPK sudah diatur dengan jelas mengenai batasan penerapan klausula baku yang dianggap melanggar Pasal 18 UUPK. Seharusnya hakim mempertimbangan lebih baik dengan melihat pada ketentuan yang ada dan lebih bijaksana dalam memutuskan. Pendapat hakim yang mengatakan bahwa pelaku usaha tidak bersalah karena tidak mencantumkan waktu tepat kapan dilakukannya AJB dan hanya mencantumkan kata “segera” juga merupakan suatu yang kurang tepat karena seperti yang telah dibahas sebelumnya bahwa di dalam PPJB harus dicantumkan waktu serah terima objek PPJB sedangkan dengan digunakannya kata “segera” membuat adanya ketidakpastian akan waktu serah terima. Dengan belum dilakukannya AJB, maka serah terima juga

tidak dapat dilakukan. Karena berpindahnya kepemilikan atas suatu objek PPJB hanya dapat terjadi apabila kedua belah pihak telah melakukan penandatanganan AJB.¹⁵⁾ Selain itu jika dilihat lagi menurut Pasal 11 Peraturan Menteri Negri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 poin (f) yang menyatakan bahwa didalam PPJB harus dinyatakan waktu serah terima bangunan tidak dipenuhi oleh pelaku usaha. Pasal 17 PPJB hanya menyebutkan bahwa “*Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli mengenai Satuan Rumah Susun dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga pengikatan*”. Pada kenyataannya, yang dipermasalahkan disini adalah belum dilakukannya AJB oleh pengembang dalam waktu yang cukup lama setelah dilakukannya penandatanganan PPJB oleh kedua belah pihak. Sedangkan dengan belum dilakukannya AJB maka kepemilikan unit belum berpindah dari pengembang kepada konsumen dan serah terima tidak dapat dilakukan. Bahkan dalam PPJB pun tidak dinyatakan waktu serah terimanya dengan adanya kata “segera” yang mengandung arti yang tidak jelas. Kemudian jika dikaitkan dengan asas itikad baik perjanjian, Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerduta menyatakan bahwa itikad baik harus ada dalam segala perjanjian. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan itikad baik adalah “Kepercayaan, keyakianan yang teguh, maksud, kemauan”. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Sedangkan pada kenyataannya terlihat bahwa pengembang tidak memiliki itikad baik terhadap konsumen. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya penambahan biaya yang dijadikan syarat dilakukannya AJB padahal hal tersebut bukan merupakan tanggungjawab konsumen serta tidak tercantum dalam PPJB. Konsumen telak melaksanakan semua kewajibannya dengan baik serta telah melakukan semua

¹⁵⁾ *Ibid.*

pelunasan biaya sesuai dengan yang ada di dalam PPJB namun demikian tetap saja pelaku usaha membebankan biaya tambahan secara sepihak kepada konsumen dengan mengacu pada ketentuan NJOP terbaru dimana hal ini dilarang oleh UUPK yaitu pelaku usaha tidak boleh memaksa atau menentukan konsumen untuk mengikuti aturan baru maupun aturan tambahan. Terlebih lagi, pelaku usaha menolak untuk menyelesaikan permasalahan ini secara damai maupun melalui BPSK tetapi lebih memilih untuk menyelesaikannya melalui ranah pengadilan. Meskipun terlihat jelas bahwa pelaku usaha tidak memenuhi ketentuan UUPK mengenai pencantuman klausula baku dalam sebuah perjanjian, tetapi pelaku usaha tetap mengatakan bahwa dirinya tidak melakukan wanprestasi dan menolak untuk memberikan ganti rugi dan melaksanakan AJB tanpa biaya tambahan yang dibebankan kepada konsumen. Maka dari ini terlihat dengan sangat jelas bahwa pengembang sebagai pelaku usaha tidak memiliki itikad baik kepada konsumen dalam melaksanakan isi perjanjian dan telah melanggar asas umum perjanjian yaitu asas itikad baik.¹⁶⁾ Menurut Bp. Bambang Sumantri, dalam menangani perkara ini seharusnya berkas-berkas perkara sudah diperiksa dengan seksama oleh hakim maka putusan hakim dapat dikatakan berpicu pada bukti-bukti yang ada di dalam persidangan. Namun pada kenyataannya, hasil putusan akhir dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/PDT.G/2016/PN.JKT menyatakan bahwa pelaku usaha tidak bersalah sedangkan jelas terlihat dari bukti-bukti yang ada bahwa pelaku usaha telah melalaikan kewajibannya dan telah melanggar asas umum perjanjian. Dimana dalam menjalankan tugasnya seorang hakim harus bertindak secara adil dan tidak memihak pihak manapun dengan memperhatikan kepentingan kedua belah pihak. Tetapi disini hakim terlihat lebih berpihak kepada pelaku usaha yang terlihat jelas bahwa putusan hakim tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 18 UUPK. Maka putusan hakim disini tidak sesuai

¹⁶⁾ Peneliti, *Wawancara*, dengan Bp. Bambang Sumantri M.B.A., (Jakarta: 18 Mei 2020).

dengan ketentuan yang berlaku sehingga Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/PDT.G/2016/PN.JKT dapat dikatakan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 18 UUPK mengenai aturan pencantuman klausula baku.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan penjabaran yang sudah penulis kemukakan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa seharusnya ada perlindungan hukum yang diberikan bagi konsumen atas haknya yang dirugikan dengan adanya klausula baku pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dari pembahasan dapat dilihat bahwa telah terjadi beberapa pelanggaran hak konsumen oleh pelaku usaha yang tidak memenuhi kewajibannya serta tidak menaati aturan hukum yang berlaku. Seperti pelanggaran asas-asas perjanjian pada umumnya, tidak memenuhi syarat-syarat pencantuman klausula baku pada Pasal 18 UUPK, melakukan pelanggaran asas-asas perlindungan konsumen, dan tidak memenuhi kewajiban sebagai pelaku usaha dalam Pasal 7 UUPK. Permasalahan yang ditekankan adalah pada penggunaan kata “segera” dalam klausula baku yang mengakibatkan tidak jelasnya waktu tepat pelaksanaan AJB dan mengakibatkan kerugian pihak konsumen. Maka dari itu perlu adanya perlindungan hukum terhadap konsumen untuk memulihkan hak-hak konsumen yang telah dilanggar oleh pelaku usaha. Sesuai Pasal UUPK yaitu dengan diberinya ganti kerugian oleh pelaku usaha atau dengan perjanjian yang ada, dianggap batal atau tidak pernah ada karena telah melanggar syarat ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang yaitu syarat pencantuman klausula baku.
2. Mengenai putusan hakim, dapat ditarik kesimpulan bahwa putusan yang dijatuhkan dalam putusan pengadilan tidak sesuai dengan ketentuan atau

aturan yang berlaku. Hakim dalam memutus perkara, tidak memperhatikan adanya aturan pencantuman klausula baku dalam Pasal 18 UUPK dan hanya terpaku pada aturan dalam Pasal 1243 KUH Perdata mengenai wanprestasi. Hakim menyatakan bahwa pelaku usaha tidak melakukan wanprestasi dan tidak perlu memberikan ganti rugi kepada konsumen dengan pertimbangan bahwa di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dinyatakan tanggal dilakukannya AJB namun hanya dikatakan “segera” setelah dilakukan pelunasan biaya oleh konsumen. Hakim juga mengesampingkan kenyataan bahwa pelaku usaha telah bertindak tidak jujur dengan tidak menyampaikan informasi dengan jelas, jujur, dan akurat kepada konsumen mengenai status apartemen bahwa ternyata ada biaya yang belum dilunasi oleh pengembang sebagai pelaku usaha sehingga AJB tidak dapat dilaksanakan. Serta adanya fakta bahwa pelaku usaha tidak memiliki itikad baik kepada konsumen untuk menyelesaikannya secara damai terlihat dari adanya penolakan pelaku usaha untuk menyelesaikan perkara melalui BPSK. Berdasarkan hal-hal yang sudah dikemukakan diatas maka kesimpulannya adalah bahwa putusan hakim tidak sesuai dengan aturan yang ada serta Putusan Pengadilan Negeri No. 53/PDT.G/2016/Jkt.Pst. juga tidak sesuai dengan ketentuan yang ada yaitu ketentuan dalam Pasal 18 UUPK mengenai pencantuman klausula baku dan Pasal 7 UUPK mengenai kewajiban pelaku usaha.

B. Saran

1. Adanya pelanggaran hak konsumen seringkali terjadi karena “kenakalan” pelaku usaha, dalam hal ini dengan mengelabui konsumen menggunakan kata-kata yang tidak jelas dan sulit dimengerti dalam klausula baku pada perjanjian (PPJB). Selain itu, tingkat kesadaran konsumen akan hak nya pun masih tergolong rendah sehingga hal ini dimanfaatkan oleh pelaku



usaha sebagai peluang untuk berbuat sesukanya dan mengakibatkan kerugian bagi konsumen. Saran yang dapat saya berikan atas permasalahan ini adalah seharusnya pemerintah maupun instansi pemerintah yang berwenang ikut ambil bagian dalam menangani hal tersebut seperti bisa melakukan penyuluhan atau iklan-iklan mengenai betapa pentingnya kesadaran konsumen akan haknya, pentingnya teliti dan cermat dalam bertindak dalam hubungan konsumen dan pelaku usaha, bahwa adanya lembaga BPKN yang siap membantu dan meneruskan keluhan konsumen maupun sekedar konsultasi, serta masih banyak hal lain yang dapat dilakukan untuk menangani hal-hal seperti ini untuk menekan tingginya angka pelanggaran hak konsumen oleh pelaku usaha. Selain itu para pihak yang berwajib seharusnya lebih memperhatikan perlindungan hukum bagi konsumen untuk dapat memulihkan haknya dalam hal terjadi pelanggaran. Jika perlindungan konsumen tidak dilaksanakan dengan baik maka konsumen akan terus dirugikan dan hal ini mengurangi rasa percaya konsumen akan adanya perlindungan hukum. Maka dari itu perlindungan konsumen sangat penting.

2. Selain itu mengenai hakim yang memutus perkara, saran yang dapat saya berikan adalah bahwa seharusnya hakim memperhatikan aspek perlindungan konsumen serta mengingat akan adanya Pasal 18 UUPK yang mengatur mengenai pencantuman klausula baku dan Pasal 7 UUPK mengenai kewajiban pelaku usaha. Namun dalam kasus yang penulis angkat, hakim tidak memperhatikan aturan-aturan tersebut dan hanya terpaku pada Pasal 1243 KUH Perdata mengenai wanprestasi saja sehingga tidak memperhatikan hak-hak konsumen yang telah dilanggar dan lebih berpihak pada pelaku usaha daripada berpihak kepada konsumen. Seharusnya hakim bersikap netral dan melihat segala sesuatu

sesuai ketentuan aturan perundang-undangan yang ada tanpa mengesampingkan aturan tertentu. Maka dari itu, akan lebih baik apabila hakim dapat mempertimbangkan perlindungan konsumen agar konsumen dapat mendapatkan haknya kembali.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.)
- Barkatullah, Abdul Halim. *Hak-Hak Konsumen*. (Bandung: Nusa Media, 2010.)
- Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah, Edisi Ketiga*. (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2013.)
- Mahmud, Peter. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada, 2005.)
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI Press, 1986.)

B. Undang-Undang

- Indonesia. *Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman*.

C. Artikel Jurnal Online

- Setyawati, Desy Ary, et al. "Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggungjawab Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Transaksi Elektronik". *Syiah Kuala Law Journal*. (2017).
- Muntiasih. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Atas Tindakan Wanprestasi Pengembang". *E-Jurnal Problematika Hukum*. (Tahun 2018).
- S., R. Affitantho. "Analisis Hukum Mengenai Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Berikut Bangunan". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Edisi 38 No. 4 (Tahun 2008).
- Wulandari, Yudha Sri. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Transaksi Jual Beli E-Commerce". *Ajudikasi Jurnal Hukum*. Vol.2 No.2 (Tahun 2018).



D. Wawancara

Peneliti. *Wawancara.* dengan Bp. Bambang Sumantri M.B.A. (Jakarta: 18 Mei 2020).

Peneliti. *Wawancara.* dengan Dr. Anna Maria Tri Anggraini, S.H., M.H. (Jakarta: 13 April 2020).