



SALAM

Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i

P-ISSN: 2356-1459. E-ISSN: 2654-9050

Vol. 8 No. 3 (2021), pp. 687-698

DOI: [10.15408/sjsbs.v8i3.20364](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v8i3.20364)

<http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/index>



Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Baku Jual Beli Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*

Eni Jaya,¹ Arihta Esther Tarigan²

Universitas Tama Jagakarsa



[10.15408/sjsbs.v8i3.20364](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v8i3.20364)

Abstract

Rapid development of housing construction raises various concerns related to making the customer satisfied and at concurrently allowing the developer to make profit. Increase in housing development does not go in pair with increase in compliance of obligations made by the entrepreneurs. Terms and conditions of the business construction agreement are prepared by the entrepreneur and listed as standard agreement or standard clause. The purpose of this research was to determine the resolution of disputes in consumer protection law. the normative approach consists of learning the laws regarding the juridical process and debating about the standard agreement using terms of consumer protection law. The outcome of this research are (1) Legal Provisions of standard clauses in PPJB which is detrimental to consumer and is contained in the provisions of the article 18 of law Number 8 from 1999 concerning consumer protection. (2) Resolved the consumer dispute through mutual agreement or by means of a third party (authorized agency) The existence of standard agreement has impact on the profitability of the entrepreneurship. Research shows that there is a necessity to regulate the contents of standard clauses in order to make the development of Indonesian business more transparent.

Keywords : Consumer Protection, standard agreement, dispute resolution

Abstrak

Pesatnya pembangunan rumah susun menimbulkan permasalahan lain yang sering muncul dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan yakni hak-hak konsumen yang dirugikan. Meningkatnya pembangunan perumahan, seringkali tidak diselaraskan dengan pemenuhan kewajiban oleh pelaku usaha. Permasalahan dalam bisnis rumah susun yang sering muncul adalah ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan secara sepihak dan ketentuan-ketentuan penandatanganan atas dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan lebih awal oleh pelaku usaha, tercantum dalam surat pemesanan yang sering disebut perjanjian baku atau klausula baku. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyelesaian sengketa dalam bidang hukum perlindungan konsumen. Metode pendekatan normatif, yang terdiri dari pendekatan yuridis dengan cara mempelajari isi dari Undang-Undang, dengan melihat perdebatan mengenai perjanjian baku ditinjau menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Adapun hasil penelitian ini adalah: (1) Ketentuan hukum terhadap pencantuman klausula baku dalam PPJB yang merugikan konsumen menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen terdapat dalam ketentuan pada Pasal 18 Undang-Undang No. 8

* Received: May 23, 2021, Revision: May 26, 2021, Published: June 5, 2021.

¹ Eni Jaya adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa Jakarta.

² Arihta Esther Tarigan adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa Jakarta. E-mail: arihtaesther@gmail.com

Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. (2) Penyelesaian sengketa dalam bidang hukum perlindungan konsumen pada umumnya dapat diselesaikan setidaknya-tidaknya melalui 2 (dua) cara penyelesaian, yaitu, Penyelesaian sengketa secara damai dan Penyelesaian melalui lembaga atau instansi yang berwenang, karena adanya kontrak baku perjanjian ini, cenderung merugikan pihak yang kurang dominan dalam hal ini pihak konsumen. Adapun saran dalam penelitian ini diantaranya adalah Perlunya adanya peraturan dan sanksi terhadap pencantuman klausa baku untuk memberikan batasan-batasan bagi perkembangan bisnis di Indonesia.

Kata Kunci : Perlindungan Konsumen, Perjanjian Baku, penyelesaian sengketa

A. PENDAHULUAN

Investasi Rumah atau Apartemen untuk sebagian orang merupakan hal yang lebih menggiurkan dari pada investasi yang lain. Pada saat harga dan investasi bidang lain sudah menurun, investasi Rumah Susun atau Apartemen akan terus ada dan bertahan karena suatu rumus umum yang dijadikan doktrin bahwa harga tanah tidak akan pernah turun bahkan akan terus meningkat.³ Dengan berkembang Pesatnya pembangunan rumah susun menimbulkan permasalahan lain yang sering muncul dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan yakni hak-hak konsumen yang dirugikan. Meningkatnya pembangunan perumahan, seringkali tidak diselaraskan dengan pemenuhan kewajiban oleh pelaku usaha.

Rumah sebagai salah satu kebutuhan masyarakat sangat memerlukan strategi dalam pembangunannya. Pemerintah harus dapat membuat kebijakan-kebijakan dalam pembangunan rumah susun. Pengaturan hak atas tanah untuk lahan pembangunan rumah susun hingga saat ini masih diatur dengan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selain itu landasan hukum dari rumah susun sendiri sudah ada sejak tahun 1985 melalui Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian undang-undang tersebut sudah tidak relevan lagi dengan perkembangan hukum dan tidak dapat memenuhi kebutuhan terhadap masyarakat dewasa saat ini, sehingga dibentuklah Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252 (Selanjutnya disingkat UU Rumah Susun).

Sering sekali timbul Permasalahan dalam bisnis rumah susun diantaranya adalah ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan secara sepihak dan ketentuan-ketentuan penandatanganan atas dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan lebih awal oleh pelaku usaha, tercantum dalam surat pemesanan yang sering disebut perjanjian baku atau klausula baku.

Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun ini pada umumnya sudah dibuat dalam bentuk standar (Kontrak Standar) yang sudah ditentukan oleh pihak pengembang selaku penjual. Konsumen pembeli tinggal menyetujui atau tidak, tanpa bisa menegosiasikan isi perjanjian sesuai kehendak para pihak. Apabila setuju, "*take it*", tetapi kalau tidak setuju "*just leave it*". Kontrak standar yang dibuat secara sepihak oleh

³ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Ctk. II, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 11-12.

pengembang yang mempunyai kedudukan lebih dominan tersebut seringkali memuat klausula-klausula yang sudah baku yang isinya lebih mengakomodir kepentingan pelaku usaha (dalam hal ini pengembang/penjual), tetapi mengeliminir kepentingan pihak konsumen/pembeli, sehingga pihak konsumen dirugikan. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disingkat dengan UU PK), pada dasarnya sudah mengatur mengenai ketentuan klausula baku (dalam Pasal 18). Namun dalam pelaksanaannya, klausula-klausula baku yang dimuat dalam perjanjian pengikatan jual beli, khususnya pengikatan jual beli satuan rumah susun masih melanggar ketentuan baku sebagaimana diatur dalam UU PK.

Sebagai Konsumen cenderung memiliki resiko yang lebih besar daripada pelaku usaha, dengan kata lain hak-hak konsumen sangat rentan.⁴ Hal ini Disebabkan posisi tawar konsumen yang lemah, maka hak-hak konsumen sangat riskan untuk dilanggar.⁵ Posisi konsumen tersebut, ia harus dilindungi oleh hukum, karena salah satu sifat sekaligus tujuan hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Perlindungan kepada masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk kepastian hukum menjadi hak konsumen.

Selain itu kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang. Karena hal tersebut dapat mengarah pada kedudukan konsumen pada posisi yang tidak menguntungkan, dan menjadi subyek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya oleh pelaku usaha.⁶

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang hasilnya akan dituangkan dalam judul: "Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Baku Jual Beli menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen"

Kerangka Teori

1. Perlindungan Konsumen, Perjanjian Jual Beli

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) yang diterjemahkan dengan persetujuan/perjanjian.⁷ Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih."

Hukum Indonesia mengatur perjanjian secara umum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku III Bab ke II, tentang perikatan-perikatan yang

⁴Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.242.

⁵ *Ibid.*, hlm.243.

⁶ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Grasindo, Jakarta, 2004, hlm.112.

⁶ Subandi; *Hak & Kewajiban Pelaku Usah Terhadap Konsumen Domestik*, Bina Media, Malang, 2009, hlm. 32.

⁷R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014 hlm. 338.

dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Sedangkan untuk perjanjian yang lebih khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII.

Perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan yang dalam kehidupan sehari-sehari sering diwujudkan dengan janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Hubungan hukum dalam perjanjian bukanlah hubungan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berkeinginan untuk menimbulkan hubungan hukum tersebut.⁸ Oleh sebab itu dapat diketahui bahwa suatu perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁹

Jual-beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga.

Pasal 1457 mengatakan, bahwa Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari suatu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.¹⁰ Perlindungan Konsumen pada dasarnya merupakan bagian penting dalam ekonomi pasar (*laissez faire*). Pentingnya penyampaian informasi yang benar terhadap konsumen mengenai suatu produk, agar konsumen tidak salah terhadap gambaran mengenai suatu produk tertentu. Penyampaian informasi terhadap konsumen tersebut dapat berupa representasi, peringatan dan maupun yang berupa instruksi.¹¹

Di pasar bebas, para pelaku usaha menawarkan produk dan jasa dengan tujuan mencari keuntungan di satu sisi, berhadapan dengan para pembeli dan konsumen yang ingin memperoleh barang dan atau jasa yang murah dan aman di sisi lain. Tetapi di dalam pasar bebas, kedua pihak itu tidak memiliki kekuatan yang sama. Posisi pihak pelaku usaha jauh lebih kuat ketimbang para konsumen yang merupakan perorangan karena penguasaan informasi tentang produk sepenuhnya ada pada produsen.¹²

Adapun yang dimaksud dengan konsumen menurut UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (2) adalah; "Setiap pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan." Makna

⁸Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Op.Cit.*, hlm.216.

⁹Subekti, *Op.cit.*, hlm.1.

¹⁰R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995. hlm.2.

¹¹Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2010, hlm. 50

¹²Nining Mukhtar; *Berperkara Secara Mudah, Murah, Cepat*, dalam Taqyuddin Kadir; *Klausula Buku* 2006.

Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti atau akan diteliti¹³. Istilah-istilah/batasan yang penulis perlu jelaskan adalah:

- a. Penyelesaian Sengketa adalah proses penyelesaian akibat adanya pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.
- b. Perjanjian Baku adalah memiliki arti sebagai tolak ukur, yakni pedoman atau patokan bagi konsumen dalam mengadakan hubungan hukum dengan pihak pengusaha. Dalam hal ini yang dibakukan adalah model, rumusan dan ukuran. Artinya, tidak dapat diganti atau diubah lagi, karena produsen telah membuat atau mencetaknya dalam bentuk blangko tetap berupa naskah perjanjian lengkap dengan syarat- syarat perjanjian dan syarat- syarat baku yang wajib dipenuhi konsumen.¹⁴
- c. Jual Beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan dan pihak lain membayarkan harga yang telah dijanjikan. (Lihat Pasal 1457 KUHPerdota).
- d. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian
- e. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan (Lihat Pasal 1 Angka 2 UU PK).
- f. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen (Lihat Pasal 1 Angka 1 UU PK).

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif (*law in book*). Penelitian yuridis normatif adalah penelitian

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm.133.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2006, Hlm. 36

yang dilakukan mengacu pada norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan serta norma-norma yang berlaku di masyarakat atau juga yang menyangkut kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

Berkaitan dengan tipe penelitian penulis menggunakan penelitian yuridis normatif, maka pendekatannya menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)¹⁵, khususnya Undang-undang Nomor 8 Tentang Perlindungan Konsumen dan berkaitan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi hukum primer, sekunder dan tersier.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Rumah Susun

Pengertian Rumah Susun Menurut Undang-Undang RI No.20 Tahun 2011 pengertian Rumah Susun, Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah susun Komersial adalah sebagai berikut :

- a. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- b. Rumah Susun Umum adalah Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- c. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- d. Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- e. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Di dalam sebuah rumah susun selain bangunan juga terdiri dari Pemilik, Penghuni, Pengelola, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun dengan pengertian sebagai berikut :

- a) Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
- b) Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

¹⁵ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif, cet. III*, Bayumedia Pubishing, Jawa Timur, 2007, hlm.302.

- c) Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

2. Pengertian Jual beli

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Para Pihak Dalam Jual beli adalah: a). Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban – kewajiban dan hak-hak bagi kedua belah pihak atau pihak – pihak yang mengadakan perjanjian itu. Hak dan kewajiban ini adalah Hak yang diberikan kepada penjual untuk mendesak pembeli membayar harga, tetapi penjual juga berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pembeli; b). Hak yang diberikan kepada pembeli untuk mendesak kepada penjual menyerahkan barangnya yang telah dibeli, tetapi pembeli juga berkewajiban membayar harga pembelian tersebut.¹⁶

Obyek dari jual beli adalah prestasi, yaitu debitur berkenaan atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi.¹⁷ Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata). Terjadinya Jual beli diatur dalam Pasal 1458 KUHP perdata.

3. Ketentuan Hukum Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam PPJB Menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen

Prinsip penting di dalam perjanjian itu adalah kebebasan berkontrak diantara pihak yang berkedudukan seimbang dan kesepakatan pihak-pihak. aspek-aspek perekonomian semakin berkembang, para pihak mencari cara-cara yang lebih praktis. Salah satu pihak menyiapkan syarat-syarat yang sudah distandarkan pada suatu format pada perjanjian yang telah dicetak, berupa formulir untuk kemudian diberikan kepada pihak lainnya untuk disetujui (ditandatangani). Inilah yang dimaksudkan dengan perjanjian standar atau perjanjian baku. Perjanjian baku ini diistilahkan secara beragam dalam bahasa Inggris disebut dengan *standardized contract*, *pad contract*, *standard contract* atau *contract of adhesion*.

Adapun yang dimaksud dengan pengertian perjanjian baku,yaitu perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Baku artinya patokan atau ukuran. Dengan menggunakan perjanjian baku, pengusaha akan memperoleh efisiensi dalam penggunaan biaya, tenaga dan waktu. Dalam ketentuan pada Pasal 18 UUPK menetapkan bahwa Klausula Baku yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian dilarang bagi pelaku usaha, apabila :

1. Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;

¹⁶ C.S.T. Kansil, *Hukum Perdata I (Termasuk Asas – Asas Hukum Perdata)*, (PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1991), hlm.238.

¹⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (CV. Mandar maju, Semarang, 1994), hal. 3.

2. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
3. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan uang yang dibayarkan atas barang atau jasa yang dibeli oleh konsumen.
4. 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 secara angsuran
5. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen.
6. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa
7. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan atau lanjutan dan / atau pengubahan lanjutan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
8. Menyatakan bahwa Konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Perjanjian baku memiliki kelebihan dan kekurangannya. bahwa di antara kelebihan dari perjanjian baku adalah bahwa perjanjian baku tersebut lebih efisien, dapat membuat praktek bisnis menjadi lebih simpel, serta dapat ditandatangani seketika oleh para pihak. Hal ini sangat menguntungkan terutama bagi perjanjian-perjanjian masal, yakni perjanjian yang dibuat dalam volume yang besar (*mass production contract*), Sedangkan kelemahan-kelemahan dari suatu perjanjian baku adalah bahwa karena kurangnya kesempatan bagi pihak lawan untuk negosiasi atau mengubah klausula-klausula dalam perjanjian yang bersangkutan, sehingga perjanjian baku tersebut sangat berpotensi untuk terjadi klausula yang berat sebelah

Pada dasarnya, perjanjian baku itu sendiri tidak menjadi persoalan secara hukum, mengingat perjanjian baku sudah merupakan kebutuhan dalam praktek dan sudah merupakan kebiasaan sehari-hari. Yang menjadi persoalan adalah manakala perjanjian baku tersebut mengandung unsur-unsur yang tidak adil (berat sebelah) bagi salah satu pihak, sehingga apabila hal yang demikian dibenarkan oleh hukum, akan sangat menyentuh rasa keadilan dalam masyarakat.

4. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Rumah susun Dalam Bidang Hukum Perlindungan Konsumen

Jual beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun semakin meningkat. Bahkan tidak jarang jual beli satuan rumah susun ini dilakukan pada saat rumah susun masih berada dalam perencanaan. Pelaksanaan jual beli satuan rumah susun yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli,

yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan perjanjian pengikatan jual beli (“PPJB”). Dengan tujuan mengamankan kepentingan penjual dan pembeli, maka perlu pengaturan secara khusus mengenai perikatan jual beli satuan rumah susun dituangkan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (“**Kepmenpera No.11/1994**”), setiap adanya perikatan jual beli rumah susun wajib mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam Kepmenpera No.11/1994 tersebut.

Obyek yang akan diperjualbelikan; rumah susun sebagai objek yang akan diperjualbelikan wajib memiliki izin-izin yang diperlukan, seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan kewajiban seluruh penghuni untuk mengatasi terjadinya dalam perikatan jual beli satuan rumah susun, Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen menegaskan pengertian tentang arti dari “perlindungan konsumen” itu sendiri sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen itu antara lain adalah dengan meningkatkan harkat dan martabat konsumen yang membuka akses informasi tentang barang dan/atau jasa baginya, dan menumbuhkan kembangkan sikap pelaku usaha yang jujur dan bertanggung jawab.

Kepastian hukum itu meliputi segala upaya berdasarkan hukum untuk memberdayakan konsumen memperoleh atau menentukan pilihannya atas barang dan/atau jasa kebutuhannya serta mempertahankan atau membela hak-haknya apabila dirugikan oleh perilaku pelaku usaha penyedia kebutuhan konsumen tersebut. Pemberdayaan konsumen itu adalah dengan meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandiriannya melindungi diri sendiri sehingga mampu mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan menghindari berbagai eksese negatif pemakaian, penggunaan dan pemanfaatan barang dan/atau jasa kebutuhannya. Di samping itu, juga kemudahan dalam proses menjalankan sengketa konsumen yang timbul karena kerugian yang timbul karena kerugian harta bendanya, keselamatan serta kesehatan tubuhnya, penggunaan dan/atau pemanfaatan produk konsumen. Sebelum ada Undang-Undang Perlindungan Konsumen ini, “konsumen umumnya lemah dalam bidang ekonomi, pendidikan dan daya tawar”, karena itu sangatlah dibutuhkan adanya Undang-Undang yang melindungi kepentingan-kepentingan konsumen yang selama ini terabaikan. UUPK membagi Penyelesaian sengketa konsumen menjadi 2 bagian yaitu:

1. Penyelesaian diluar pengadilan
 - a. Penyelesaian sengketa secara damai oleh para pihak sendiri Penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang yaitu melalui BPSK dengan menggunakan mekanisme melalui konsiliasi, mediasi, arbitrase.
2. Penyelesaian sengketa konsumen melalui proses melalui pengadilan.

Perlunya Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah untuk mengatur hubungan antara konsumen dengan pelaku usaha. Karena posisi konsumen lebih lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha, maka konsumen perlu dilindungi hak-haknya. hukum perlindungan konsumen mengatur hak dan kewajiban produsen, serta cara-cara mempertahankan hak dan kewajiban itu.¹⁸

Pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan peraturan perundang-undangan. Tugas tersebut juga diamanatkan kepada masyarakat dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat sesuai aturan dalam Pasal 30 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pengawasan oleh pemerintah dilakukan oleh menteri dan/atau menteri teknis yang terkait. Pengawasan masyarakat dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat dilakukan terhadap barang dan/ atau jasa yang beredar dipasar yang hasilnya dapat disebarkan kepada masyarakat luas dan disampaikan menteri dan menteri teknis.

Sebagai wujud dari pelaksanaan ketentuan tersebut, pemerintah kemudian mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen. Selain itu, pemerintah juga mendirikan beberapa organisasi untuk membantu menyelesaikan beberapa permasalahan konsumen seperti: Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK) Untuk pengawasan terhadap perilaku pelaku usaha dalam menjalankan usahanya, pemerintah dibantu oleh masyarakat dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM). LPKSM dan BPKN mempunyai peranan penting dalam memfasilitasi konsumen memperoleh keadilan. Keduanya secara simultan melakukan upaya perlindungan konsumen dari arus yang berbeda, LPKSM sebagai arus bawah yang kuat dan tersosialisasi secara luas di masyarakat dan sekaligus secara representatif dapat menampung dan memperjuangkan aspirasi konsumen. Sebelum ditetapkannya Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 diperankan oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). Sebaliknya BPKN sebagai arus atas memiliki kekuasaan yang secara khusus untuk mengurus perlindungan konsumen.

D. KESIMPULAN

Ketentuan hukum terhadap pencantuman klausula baku dalam PPJB yang merugikan konsumen menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen terdapat dalam ketentuan pada Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menetapkan bahwa Klausula Baku yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian dilarang bagi pelaku usaha, apabila, Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen, Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan uang yang dibayarkan atas barang atau jasa yang dibeli oleh konsumen, Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha

¹⁸ Janus Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 45.

baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli secara angsuran, Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen. Penyelesaian sengketa jual beli rumah susun dalam bidang hukum perlindungan konsumen pada umumnya dapat diselesaikan setidaknya-tidaknya melalui 2 (dua) cara penyelesaian, yaitu, Penyelesaian sengketa secara damai dan Penyelesaian melalui lembaga atau instansi yang berwenang.

Saran

Adapun saran dalam temuan penelitian ini yaitu Perlunya dalam pembuatan perjanjian kredit harus lebih memperhatikan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dan perlu adanya sosialisasi tentang UUPK ini kepada masyarakat terutama bagi yang berkepentingan untuk mengajukan perjanjian kredit, agar konsumen dapat merasa haknya lebih diperhatikan, dipenuhi, dan terlindungi.

REFERENSI:

Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Alumni, Bandung, 2006)
- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Ctk. II, Sinar Grafika, Jakarta, 2012)
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004
- C.S.T. Kansil, *Hukum Perdata I (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1991
- Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003)
- Johnny Ibrahim, *Teori&Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (cet. III, Bayumedia Pubishing, Jawa Timur, 2007)
- Pengantar Penelitian Hukum*, (UI Press, Jakarta, 1986).
- Peter MahmudMarzuki, *PenelitianHukum*, (Cet.IV, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010).
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (PerikatanYang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- R. Subekti; R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014).
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*, (Ctk. 1, Ed. 1, Kencana, Jakarta, 2014).

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Edisi Revisi, Grasindo, Jakarta, 2004).

Sidabolok, Janus, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Soekanto, Soerjono; dan Sri Mahmudji, *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di dalam Penelitian Hukum*, Dokumen Universitas Indonesia, (Jakarta Pusat, 1979).

Subandi; *Hak & Kewajiban Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Domestik*, Bina Media, Malang, 2009.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 No. 42 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3821.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.

Internet

Kadir, Taquuddin. dalam <http://taqlawyer.com/2006/07klausula-baku.html>. (Diakses pada tanggal 23 Juni 2019