

PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN TERHADAP PELANGGARAN HAK-HAK KONSUMEN ATAS PENERAPAN KLAUSULA BAKU DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Lilawati

Universitas Indonesia
lilawati63@yahoo.co.id

ABSTRAK

Penelitian ini membahas perlindungan hukum konsumen terhadap pelanggaran hak-hak konsumen yang terjadi akibat penerapan klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli di sektor properti. Klausula baku sering kali disusun secara sepihak oleh pengembang, sehingga dapat merugikan konsumen, seperti dalam kasus penundaan serah terima unit tanpa kompensasi dan denda keterlambatan pembayaran yang berlebihan. Melalui pendekatan kualitatif, penelitian ini menganalisis dampak dari klausula tersebut terhadap hak-hak konsumen serta menilai efektivitas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam memberikan perlindungan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa banyak konsumen yang tidak menyadari keberadaan dan konsekuensi dari klausula baku ini, sehingga mereka rentan terhadap praktik bisnis yang tidak adil. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan kesadaran dan pemahaman konsumen mengenai hak-hak mereka serta memperkuat penegakan hukum terhadap pelanggaran yang terjadi. Penelitian ini merekomendasikan perlunya edukasi yang lebih baik tentang perlindungan konsumen, peningkatan peran lembaga perlindungan konsumen, dan peninjauan terhadap praktik penyusunan klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk menciptakan keadilan dalam transaksi properti.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum Konsumen, Pelanggaran Hak Konsumen, Klausula Baku

ABSTRACT

This study examines consumer legal protection against violations of consumer rights resulting from the application of standard clauses in Sales and Purchase Agreements in the property sector. Standard clauses are often drafted unilaterally by developers, which can be detrimental to consumers, such as in cases of delayed unit handover without compensation and excessive late payment fines. Using a qualitative approach, this study analyzes the impact of these clauses on consumer rights and assesses the effectiveness of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection in providing legal protection. The results indicate that many consumers are unaware of the existence and consequences of these standard clauses, leaving them vulnerable to unfair business practices. Therefore, it is important to increase consumer awareness and understanding of their rights and strengthen law enforcement against violations. This study recommends the need for better education on consumer protection, an increased role of consumer protection institutions, and a review of the practice of drafting clauses in Sales and Purchase Agreements to create fairness in property transactions.

Keywords: *Consumer Legal Protection, Violation of Consumer Rights, Standard Clauses*

A. Pendahuluan

Seluruh warga negara Indonesia, termasuk para pekerja/buruh migran (atau yang lebih dikenal sebagai Tenaga Kerja Indonesia atau TKI), mempunyai hak-hak asasi yang melekat pada dirinya, serta tak dapat dipilah-pilah sebagaimana termuat dalam UUD 1945, terutama pembukaan alinea 4, Pasal 28G dan Pasal 28H ayat (2).¹ Sesuai dengan amanat pembukaan alinea 4 UUD 1945 tersebut, negara adalah pengemban tanggung jawab utama atas pemenuhan, penegakan, perlindungan, dan pemulihan hak-hak asasi manusia bagi seluruh warga Indonesia, tidak terkecuali buruh/pekerja migran. Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Konvensi Internasional tentang Perlindungan Hak-hak Semua Pekerja Migran dan Anggota Keluarganya (*International Convention on the Protection of the Rights of All Migrant Workers and Members of Their Families*)². Konvensi internasional ini ditetapkan oleh Resolusi Majelis Umum PBB No. 45/158 tertanggal 18 Desember 1990. ...dst....

Perlindungan konsumen merupakan salah satu aspek penting dalam tatanan hukum di berbagai negara, termasuk di Indonesia. Konsumen memiliki hak-hak dasar yang harus dihormati dan dilindungi oleh pelaku usaha dalam setiap transaksi³. Namun, dalam praktiknya, sering kali hak-hak konsumen ini terabaikan, terutama dalam transaksi yang melibatkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Salah satu isu yang menonjol adalah penerapan klausula baku, yaitu klausul yang sudah ditetapkan sepihak oleh pelaku usaha dan dicantumkan dalam perjanjian secara tidak seimbang.

Klausula baku sering kali menempatkan konsumen dalam posisi yang kurang menguntungkan, karena mereka tidak memiliki kebebasan untuk merundingkan ketentuan perjanjian tersebut. Ketentuan standar bahkan dapat bertentangan dengan perlindungan hukum bagi konsumen, seperti hak atas informasi yang tidak ambigu dan perlindungan terhadap aktivitas perusahaan yang menipu. Konsumen dapat mengalami kerugian akibat keberadaan klausula baku ini dari sudut pandang ekonomi dan hukum⁴.

Dalam transaksi jual beli, khususnya yang melibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), syarat-syarat standar yang diputuskan secara sepihak oleh pelaku usaha atau pengembang sering kali diberlakukan kepada konsumen. Klausula baku adalah klausul yang tidak dirundingkan terlebih dahulu

¹ Tri Sulistiyono Et Al., “Perlindungan Buruh Migran Indonesia Di Korea Selatan Di Masa Pandemi Covid-19: Protection Of Indonesian Migrant Workers In South Korea During The Covid-19 Pandemic,” In *Seminar Nasional Hukum Universitas Negeri Semarang*, Vol. 7, 2021, 157–176.

² Kristina Touzenis And Alice Sironi, “Current Challenges In The Implementation Of The UN International Convention On The Protection Of The Rights Of All Migrant Workers And Members Of Their Families” (2013).

³ Jessica Francis Gunawan And Siti Nurbaiti, “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,” *Jurnal Hukum Adigama* 3, No. 1 (2020): 320–340.

⁴ Nizla Rohaya, “Pelarangan Penggunaan Klausula Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Dalam Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Hukum Replik* (2018).

dengan konsumen dan cenderung memihak pada pelaku usaha. Masalah utama yang muncul terkait klausula baku dalam PPJB meliputi beberapa hal yaitu seperti ketidakadilan dalam Isi Perjanjian Klausula baku sering kali berisi ketentuan yang tidak adil bagi konsumen⁵. Misalnya, pengembang dapat mengatur kondisi yang sangat menguntungkan mereka, seperti pembatasan hak konsumen untuk menuntut ganti rugi jika terjadi pelanggaran, atau pengalihan tanggung jawab yang seharusnya ada pada pelaku usaha kepada konsumen. Hal ini menempatkan konsumen pada posisi lemah dan tidak setara dalam hubungan kontraktual.

Selain itu juga kurangnya Kebebasan Konsumen dalam Menegosiasikan Klausul Konsumen sering kali tidak diberikan kesempatan untuk menegosiasikan klausula baku yang tercantum dalam perjanjian. Mereka cenderung harus menerima perjanjian sebagaimana adanya, tanpa perubahan. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan kontraktual, di mana kedua belah pihak seharusnya memiliki kedudukan yang sama dalam menyepakati suatu perjanjian⁶.

Selanjutnya terkait ketidakpahaman Konsumen Terhadap Hak-Hak Mereka Banyak konsumen tidak memiliki pemahaman yang cukup mengenai hak-hak mereka yang dijamin oleh undang-undang, khususnya terkait dengan klausula baku dalam PPJB. Minimnya edukasi dan informasi yang diberikan kepada konsumen sering kali dimanfaatkan oleh pelaku usaha untuk memasukkan ketentuan yang dapat merugikan konsumen⁷.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di Indonesia telah mengembangkan berbagai upaya untuk melindungi konsumen dari praktik-praktik yang merugikan, seperti penggunaan klausula baku yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Meski demikian, penerapan perlindungan ini sering kali menghadapi tantangan, terutama dalam hal penegakan hukum dan pemahaman konsumen mengenai hak-hak mereka⁸.

Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk mengkaji bagaimana mekanisme perlindungan hukum bagi konsumen terhadap pelanggaran hak-hak mereka yang muncul akibat penerapan klausula baku dalam PPJB. Studi ini juga berusaha untuk menentukan tindakan apa yang diperlukan untuk meningkatkan posisi konsumen dalam perjanjian-perjanjian ini serta memastikan bahwa hak-hak konsumen dilindungi secara optimal.

⁵ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe And Wardani Rizkianti, "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb)," *ADIL: Jurnal Hukum* (2020).

⁶ Rahil Sasia Putri Harahap And Fiona Chrisanta, "Pembatasan Klausul Pada Perjanjian Baku Dalam Upaya Perlindungan Konsumen Melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen," *Jurnal Hukum Lex Generalis* (2023).

⁷ Annurdi Annurdi, "Larangan Klausul Eksonerasi Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen," *Jurnal Hukum Media Bhakti* (2020).

⁸ gomgom T.P Siregar And Muhammad Ridwan Lubis, "Sosialisasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Di Lingkungan Universitas Darma Agung," *PKM Maju UDA* (2021).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis legalitas penerapan klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan hukum perjanjian di Indonesia. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai bentuk pelanggaran hak-hak konsumen yang timbul akibat penerapan klausula baku tersebut, termasuk dampak nyata yang dialami konsumen dalam transaksi jual beli properti. Selain itu, penelitian ini akan menilai efektivitas mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi konsumen, seperti peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan pengadilan, serta seberapa kuat regulasi yang ada dalam melindungi hak konsumen dari ketidakadilan kontraktual. Pada akhirnya, penelitian ini bertujuan memberikan rekomendasi yang dapat memperkuat perlindungan konsumen, termasuk saran perbaikan regulasi atau kebijakan untuk meningkatkan keseimbangan dalam perjanjian yang melibatkan klausula baku, sehingga konsumen dapat terlindungi secara optimal.

B. Metode Penelitian

1. Pendekatan Yuridis Normatif

Pendekatan yuridis normatif, yang merupakan metode yang digunakan dalam penelitian ini, berpusat pada penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan tertulis yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dan penggunaan istilah-istilah baku dalam kontrak. Metode ini berusaha untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan hukum perjanjian dan perlindungan konsumen.⁹

2. Jenis Penelitian

Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif-analitis, dengan maksud guna mendeskripsikan permasalahan hukum terkait klausula baku dalam PPJB serta menganalisisnya berdasarkan hukum yang berlaku. Penelitian ini menggambarkan fenomena pelanggaran hak-hak konsumen secara rinci, kemudian menghubungkannya dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk memberikan analisis yang komprehensif.

⁹ Triana Justitia Mahardeka, “Rekonstruksi Perlindungan Hukum Konsumen Bagi Pengguna Layanan Pendanaan Berbasis Teknologi Informasi (Kredit Online) Dengan Nilai Keadilan” (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024).

3. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data:

- a. Data Primer: Data yang diperoleh melalui kajian terhadap kasus-kasus konkret yang terjadi di lapangan, baik melalui putusan pengadilan, laporan kasus dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), atau dokumen perjanjian pengikatan jual beli yang memuat klausula baku. Penelitian juga dapat melibatkan wawancara dengan konsumen, pelaku usaha, dan praktisi hukum terkait.
- b. Data Sekunder: Data yang berasal dari studi literatur, termasuk buku-buku hukum, jurnal ilmiah, artikel, serta peraturan perundang-undangan yang relevan. Penelitian juga akan mengkaji putusan-putusan pengadilan yang terkait dengan pelanggaran hak konsumen akibat klausula baku.

4. Teknik Pengumpulan Data

Studi Kepustakaan: Peneliti mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder yang mencakup peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, jurnal ilmiah, serta buku-buku yang berkaitan dengan perlindungan hukum konsumen.

Wawancara Terarah: Peneliti akan melakukan wawancara dengan para ahli, praktisi hukum, konsumen, dan pelaku usaha untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam terkait penerapan klausula baku dan dampaknya terhadap konsumen.

Analisis Kasus: Peneliti menganalisis putusan pengadilan atau kasus nyata yang melibatkan sengketa konsumen terkait klausula baku untuk memberikan ilustrasi konkret mengenai pelanggaran hak-hak konsumen.

5. Teknik Analisis Data

Data yang terkumpul akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan cara menghubungkan data tersebut dengan teori dan konsep hukum yang ada. Analisis ini akan dilakukan secara sistematis dengan mengaitkan antara aturan-aturan hukum yang relevan, kasus-kasus konkret, dan pandangan para ahli, untuk menarik kesimpulan mengenai efektivitas perlindungan hukum konsumen terhadap penerapan klausula baku dalam PPJB. Dengan menggunakan pendekatan ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif dan transparan mengenai permasalahan hukum yang dihadapi oleh para konsumen PPJB serta upaya hukum yang dapat dilakukan untuk melindungi hak-hak mereka dari praktek-praktek yang tidak adil yang diakibatkan oleh ketentuan-ketentuan standar.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perlindungan hukum konsumen menjadi isu penting dalam berbagai transaksi, termasuk dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sering digunakan dalam transaksi jual beli properti. Konsumen, sebagai pihak yang lebih lemah dalam hal pengetahuan dan posisi tawar, sering kali berada dalam situasi yang merugikan ketika berhadapan dengan pelaku usaha, terutama terkait penerapan klausula baku dalam perjanjian. Klausula baku adalah bagian dari kontrak yang dirancang oleh pelaku usaha secara sepihak dan memuat bahasa yang mencegah konsumen untuk menegosiasikan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian. Karena ketentuan klausula baku biasanya lebih menguntungkan pelaku usaha, hal ini sering kali merugikan konsumen. Untuk melindungi konsumen dari taktik menipu dalam jenis transaksi seperti ini, perlindungan hukum yang eksplisit diperlukan¹⁰. Konsumen memiliki hak-hak khusus, sebagaimana dinyatakan dalam UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hak-hak ini termasuk hak untuk mendapatkan informasi yang akurat, hak untuk mengajukan keluhan dan didengar pendapatnya, dan hak untuk dilindungi dari kegiatan perusahaan yang tidak etis. Selain itu, undang-undang tersebut melarang pelaku usaha untuk memasukkan klausula baku yang berdampak negatif pada konsumen, seperti ketentuan yang membebaskan pelaku usaha dari tanggung jawab atau memberikan mereka kewenangan sepihak untuk mengubah perjanjian tanpa persetujuan konsumen¹¹.

Hubungan antara Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang “Perlindungan Konsumen dengan perlindungan hukum konsumen terhadap pelanggaran hak-hak konsumen atas penerapan klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)” sangat erat. UU ini memberikan dasar hukum yang jelas bagi konsumen untuk melindungi hak-haknya dalam transaksi, termasuk dalam konteks PPJB. Klausula baku, yang sering kali disusun sepihak oleh pengembang, dapat merugikan konsumen dan menciptakan ketidakadilan. UU Perlindungan Konsumen melarang penggunaan klausula yang merugikan, menyatakan bahwa klausula baku yang tidak adil dapat dianggap batal demi hukum. Dengan adanya perlindungan ini, konsumen memiliki hak untuk menuntut keadilan dan ganti rugi jika hak-hak mereka dilanggar. Selain itu, UU ini menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan jalur pengadilan, sehingga konsumen dapat mengajukan aduan jika merasa dirugikan. Penegakan hukum juga diperkuat dengan sanksi bagi pelaku usaha yang melanggar ketentuan, sehingga diharapkan dapat mendorong kepatuhan terhadap hukum dan melindungi hak-hak konsumen dari praktik bisnis yang tidak adil. Dengan demikian, UU

¹⁰ Subekti Subekti And Suyanto Suyanto, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pada Jual Beli Rumah Deret Dengan Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Ppjb,” *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* (2021).

¹¹ Syahrudin Nawati, “Hak Dan Kewajiban Konsumen Menurut Uu No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen,” *Pleno Jure* (2018).

Perlindungan Konsumen memainkan peran krusial dalam menciptakan transaksi yang adil dan melindungi konsumen dari kerugian yang disebabkan oleh klausula baku dalam PPJB¹².

2. Penerapan Klausula Baku dalam PPJB dan Dampaknya terhadap Hak-Hak Konsumen

Dalam praktiknya, banyak PPJB yang mencantumkan klausula baku yang merugikan konsumen. Beberapa contoh klausula baku yang sering ditemui dalam PPJB antara lain:

a. Klausul Penundaan Serah Terima Unit Tanpa Kompensasi

Klausul penundaan serah terima unit tanpa kompensasi merupakan salah satu contoh klausula baku yang sering ditemukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di sektor properti. Klausul ini memberikan hak kepada pengembang untuk menunda penyerahan unit properti kepada konsumen tanpa kewajiban untuk memberikan kompensasi, meskipun keterlambatan tersebut dapat menimbulkan kerugian signifikan bagi konsumen. Umumnya, klausul ini digunakan oleh pengembang untuk melindungi diri dari berbagai risiko yang mungkin timbul selama proses pembangunan, seperti masalah perizinan, keterlambatan pengiriman bahan bangunan, atau bencana alam yang tidak terduga. Dengan demikian, pengembang merasa aman dari tuntutan ganti rugi ketika situasi di luar kendali mereka terjadi¹³.

Dampak dari klausul ini terhadap konsumen sering kali sangat merugikan. Ketika pengembang menunda serah terima unit tanpa memberikan kompensasi, konsumen harus menghadapi kerugian yang tidak sedikit. Misalnya, konsumen yang telah merencanakan untuk menempati unit baru atau menjual properti lama mereka bisa mengalami kesulitan finansial akibat keterlambatan tersebut. Mereka mungkin harus membayar biaya sewa tempat tinggal sementara atau menanggung biaya tambahan lainnya yang muncul dari perubahan rencana yang telah dibuat. Keterlambatan ini tidak hanya berdampak pada aspek finansial, tetapi juga dapat mengganggu rencana hidup dan menambah beban psikologis bagi konsumen¹⁴.

Secara hukum, ketentuan mengenai penundaan serah terima unit tanpa kompensasi dapat dianggap sebagai praktik yang tidak adil dan melanggar hak-hak konsumen. Menurut UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, setiap ketentuan dalam kontrak yang merugikan konsumen dapat dibatalkan. Jika konsumen dapat menunjukkan bahwa keterlambatan disebabkan

¹² Ira Rahmawati, "Tinjauan Hukum Islam Dan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Jual Beli Ikan Cupang Dengan Sistem Tarik Benang," *Jurnal Riset Perbankan Syariah (JRPS)* (2022).

¹³ Indah Puspitaarum, Bambang Eko Turisno, And R Suharto, "Perlindungan Konsumen Terhadap Pembayaran Uang Muka Pembelian Rumah Apabila Tidak Dapat Melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli Sesuai Waktu Yang Telah Ditentukan," *Diponegoro Law Journal* (2016).

¹⁴ Uswatun Aprilia, "Penerapan Klausula Baku Dalam Akad Jual Beli Ditinjau Menurut Konsep Khiyār (Studi Kasus Di Toko Swalayan Darussalam Kecamatan Syiah Kuala)" (UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018).

oleh kesalahan pengembang, maka klausul ini dapat dianggap tidak sah. Dalam keadaan seperti itu, konsumen berhak melakukan upaya hukum atau mengadakan pelanggaran tersebut ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk mendapatkan ganti rugi dan kompensasi¹⁵.

Oleh karena itu, penting bagi konsumen untuk menyadari keberadaan klausul ini dan dampaknya terhadap hak-hak mereka. Sebelum menandatangani perjanjian, konsumen perlu membaca dan memahami setiap ketentuan dalam PPJB, serta mempertimbangkan untuk berkonsultasi dengan ahli hukum jika ada ketentuan yang dirasa merugikan. Edukasi mengenai hak-hak konsumen dan ketentuan dalam PPJB dapat membantu konsumen lebih berdaya dalam menghadapi pelaku usaha yang mungkin menggunakan klausula baku yang tidak adil. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang klausul ini, diharapkan konsumen dapat melindungi hak-hak mereka dan memastikan bahwa transaksi yang dilakukan berjalan dengan adil dan transparan. Secara keseluruhan, klausul penundaan serah terima unit tanpa kompensasi mencerminkan ketidakseimbangan kekuasaan dalam hubungan antara pengembang dan konsumen, sehingga meningkatkan kesadaran konsumen terhadap klausul ini sangat penting untuk perlindungan hak-hak mereka.

b. Klausul Denda Keterlambatan Pembayaran Konsumen yang Berlebihan

Klausul denda keterlambatan pembayaran konsumen yang berlebihan adalah salah satu klausul baku yang sering terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di sektor properti. Klausul ini umumnya menetapkan besaran denda yang cukup besar bagi konsumen jika mereka terlambat melakukan pembayaran angsuran atau pembayaran akhir. Denda ini dapat mencapai persentase tertentu dari jumlah yang belum dibayarkan, yang berpotensi mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan bagi konsumen. Di sisi lain, klausul ini sering kali tidak menyertakan sanksi atau denda yang setara bagi pengembang jika mereka terlambat dalam menyerahkan unit properti kepada konsumen. Hal ini menciptakan ketidakseimbangan yang mencolok dalam hubungan antara pengembang dan konsumen, di mana konsumen dipaksa untuk menanggung konsekuensi finansial yang berat akibat keterlambatan pembayaran, sementara pengembang tidak mendapatkan sanksi yang sama jika mereka gagal memenuhi kewajiban penyerahan.

Ketidakadilan ini dapat menimbulkan banyak masalah bagi konsumen. Misalnya, konsumen yang mengalami kesulitan keuangan, baik karena alasan pribadi atau keadaan yang tidak terduga, dapat terjebak dalam situasi di mana mereka harus membayar denda yang tinggi, bahkan mungkin mengancam stabilitas keuangan mereka. Dalam beberapa kasus, besaran denda yang dikenakan

¹⁵ Heldia Natalia, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi E-Commerce," *Melayunesia Law* (2017).

dapat lebih besar daripada jumlah bunga yang mereka bayar, sehingga memperburuk beban finansial. Dengan tidak adanya sanksi bagi pengembang, konsumen menjadi pihak yang dirugikan, karena mereka harus menanggung risiko tanpa adanya perlindungan yang setara dari pihak pengembang.

Dari perspektif hukum, klausul denda keterlambatan pembayaran yang berlebihan ini dapat dianggap sebagai praktik yang tidak adil dan melanggar prinsip perlindungan konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan jaminan bagi konsumen untuk tidak diperlakukan secara diskriminatif dalam transaksi. Apabila konsumen dapat menunjukkan bahwa denda yang dikenakan tidak proporsional atau tidak adil, maka mereka berhak untuk mengajukan keluhan atau menggugat pelaku usaha di BPSK. Dengan demikian, penting bagi konsumen untuk memahami setiap ketentuan dalam PPJB, termasuk denda yang dikenakan, agar mereka tidak terjebak dalam klausul yang merugikan. Pengetahuan ini juga dapat membantu konsumen untuk bernegosiasi dengan pengembang guna mendapatkan ketentuan yang lebih adil, serta memastikan bahwa hak-hak mereka terlindungi dalam setiap transaksi jual beli properti.

c. Klausul Force Majeure yang Tidak Jelas

Beberapa PPJB mencantumkan klausul force majeure yang mengalihkan risiko penuh kepada konsumen jika terjadi sesuatu yang tidak terduga (misalnya bencana alam atau kerusakan) tanpa memberikan kesempatan bagi konsumen untuk mendapatkan ganti rugi. Penggunaan klausula baku semacam ini jelas bertentangan dengan prinsip perlindungan konsumen yang adil dan setara. Konsumen yang kurang memahami hukum sering kali terjebak dalam perjanjian yang merugikan, karena tidak memiliki pilihan lain selain menerima ketentuan yang ditetapkan oleh pengembang¹⁶.

3. Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha terhadap Penggunaan Klausula Baku

Di bawah Undang-Undang Perlindungan Konsumen, perusahaan wajib memberikan informasi yang jelas dan tidak menipu kepada konsumen. Penggunaan ketentuan standar yang merugikan dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak-hak konsumen¹⁷. Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen secara eksplisit melarang entitas perusahaan untuk memasukkan ketentuan standar yang mencakup: a). Mengumumkan pendelegasian tugas di antara badan usaha; b). Menyatakan pelaku usaha memiliki hak sepihak untuk membatalkan perjanjian; c). Menyatakan konsumen tunduk pada aturan tambahan yang belum diketahui oleh konsumen; dan d).

¹⁶ Ahmadi Miru, "Larangan Penggunaan Klausul Baku Tertentu Dalam Perjanjian Antara Konsumen Dan Pelaku Usaha," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 8, No. 17 (2016): 107–119.

¹⁷ Rohaya, "Pelarangan Penggunaan Klausula Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Dalam Perlindungan Konsumen."

Menghilangkan hak konsumen untuk mengajukan keberatan atau menuntut haknya di hadapan hukum. Apabila pelaku usaha tetap memasukkan klausula semacam ini dalam PPJB, klausul tersebut dapat dianggap batal demi hukum, artinya klausul tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat konsumen.

4. Efektivitas Perlindungan Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Meskipun undang-undang telah mengatur larangan penggunaan klausula baku yang merugikan, efektivitas penegakan hukum masih menjadi tantangan. Banyak konsumen tidak menyadari bahwa mereka bisa mengajukan gugatan atau mengadukan pelanggaran ini ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau melalui jalur pengadilan. Kurangnya edukasi dan akses terhadap informasi hukum sering kali membuat konsumen menerima ketentuan perjanjian yang tidak adil tanpa perlawanan¹⁸.

Selain itu, lembaga yang bertugas melindungi hak konsumen, seperti BPSK, sering kali menghadapi keterbatasan sumber daya dan dukungan untuk menyelesaikan sengketa secara efisien. Oleh karena itu, perlu ada upaya yang lebih kuat dalam meningkatkan kesadaran konsumen mengenai hak-hak mereka serta memperkuat kapasitas lembaga-lembaga terkait dalam menangani kasus perlindungan konsumen.

5. Rekomendasi untuk Meningkatkan Perlindungan Konsumen

Untuk memperkuat perlindungan konsumen terhadap pelanggaran hak-hak mereka dalam PPJB, beberapa rekomendasi dapat diajukan:

- a. Perbaikan Regulasi dan Penegakan Hukum: Pemerintah perlu memperketat pengawasan terhadap penerapan klausula baku dalam PPJB serta memperkuat sanksi untuk entitas komersial yang melanggar ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.
- b. Edukasi Konsumen: Perlu dilakukan upaya edukasi yang lebih luas kepada masyarakat mengenai hak-hak konsumen, khususnya dalam memahami perjanjian yang melibatkan klausula baku. Konsumen harus diberikan akses terhadap informasi yang jelas dan transparan sebelum menandatangani perjanjian.

Penguatan Kapasitas BPSK dan Lembaga Perlindungan Konsumen: Kapasitas BPSK dan lembaga terkait perlu ditingkatkan untuk menangani kasus-kasus perlindungan konsumen dengan lebih cepat dan efektif. Proses penyelesaian sengketa harus lebih mudah diakses oleh konsumen,

¹⁸ Desitasari Riswayana And Asep Hakim Zakiran, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jasa Laundry Pada Perjanjian Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," *Bandung Conference Series: Law Studies* (2023).

baik dari segi biaya maupun prosedur. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan hak-hak konsumen dalam PPJB dapat terlindungi dengan lebih baik, dan konsumen tidak lagi dirugikan oleh penggunaan klausula baku yang tidak adil.

D. Simpulan

Kesimpulan dari jurnal tersebut mengenai perlindungan hukum konsumen terhadap pelanggaran hak-hak konsumen dalam konteks klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menegaskan pentingnya perlindungan hukum yang kuat bagi konsumen dalam transaksi jual beli properti. Klausula baku yang sering dimasukkan dalam PPJB dapat menciptakan ketidakseimbangan antara pengembang dan konsumen, di mana konsumen sering kali menjadi pihak yang dirugikan. Dengan adanya klausula seperti penundaan serah terima tanpa kompensasi dan denda keterlambatan pembayaran yang berlebihan, konsumen berisiko mengalami kerugian finansial yang signifikan tanpa adanya perlindungan yang setara dari pengembang. Perlindungan hukum konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang memberikan jaminan bagi konsumen untuk mendapatkan hak-hak mereka, termasuk hak untuk tidak diperlakukan secara tidak adil. Penting bagi konsumen untuk memahami ketentuan dalam PPJB, sehingga mereka dapat mengidentifikasi klausula yang merugikan dan mengajukan aduan atau tuntutan jika hak-hak mereka dilanggar. Edukasi tentang hak-hak konsumen dan pengetahuan tentang ketentuan hukum yang ada menjadi sangat penting untuk meningkatkan kesadaran dan kemampuan konsumen dalam menghadapi pelaku usaha yang mungkin menggunakan klausula baku yang tidak adil. Secara keseluruhan, perlindungan hukum yang efektif terhadap hak-hak konsumen dalam PPJB tidak hanya berkontribusi pada keadilan dalam transaksi, tetapi juga mendorong terciptanya praktik bisnis yang lebih transparan dan bertanggung jawab. Oleh karena itu, diperlukan upaya kolaboratif antara pemerintah, lembaga perlindungan konsumen, dan masyarakat untuk memperkuat perlindungan hak-hak konsumen dalam sektor properti dan memastikan bahwa setiap transaksi berlangsung dengan adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Annurdi, Annurdi. "Larangan Klausul Eksonerasi Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen." *Jurnal Hukum Media Bhakti* (2020).
- Aprilia, Uswatun. "Penerapan Klausula Baku Dalam Akad Jual Beli Ditinjau Menurut Konsep *Khiyār* (Studi Kasus Di Toko Swalayan Darussalam Kecamatan Syiah Kuala)." Uin Ar-Raniry Banda Aceh, 2018.

- Gunawan, Jessica Francis, And Siti Nurbaiti. “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.” *Jurnal Hukum Adigama* 3, No. 1 (2020): 320–340.
- Harahap, Rahil Sasia Putri, And Fiona Chrisanta. “Pembatasan Klausul Pada Perjanjian Baku Dalam Upaya Perlindungan Konsumen Melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen.” *Jurnal Hukum Lex Generalis* (2023).
- Mahardeka, Triana Justitia. “Rekontruksi Perlindungan Hukum Konsumen Bagi Pengguna Layanan Pendanaan Berbasis Teknologi Informasi (Kredit Online) Dengan Nilai Keadilan.” Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.
- Miru, Ahmadi. “Larangan Penggunaan Klausul Baku Tertentu Dalam Perjanjian Antara Konsumen Dan Pelaku Usaha.” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 8, No. 17 (2016): 107–119.
- Natalia, Heldia. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi E-Commerce.” *Melayunesia Law* (2017).
- Nawi, Syahrudin. “Hak Dan Kewajiban Konsumen Menurut Uu No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.” *Pleno Jure* (2018).
- Nurul Intan Sari Dalimunthe, Siti, And Wardani Rizkianti. “Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb).” *Adil: Jurnal Hukum* (2020).
- Puspitaarum, Indah, Bambang Eko Turisno, And R Suharto. “Perlindungan Konsumen Terhadap Pembayaran Uang Muka Pembelian Rumah Apabila Tidak Dapat Melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli Sesuai Waktu Yang Telah Ditentukan.” *Diponegoro Law Journal* (2016).
- Rahmawati, Ira. “Tinjauan Hukum Islam Dan Uu No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Jual Beli Ikan Cupang Dengan Sistem Tarik Benang.” *Jurnal Riset Perbankan Syariah (Jrps)* (2022).
- Riswayana, Desitasari, And Asep Hakim Zakiran. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jasa Laundry Pada Perjanjian Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.” *Bandung Conference Series: Law Studies* (2023).
- Rohaya, Nizla. “Pelarangan Penggunaan Klausula Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Dalam Perlindungan Konsumen.” *Jurnal Hukum Replik* (2018).
- Siregar, Gomgom T.P, And Muhammad Ridwan Lubis. “Sosialisasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Di Lingkungan Universitas Darma Agung.” *Pkm Maju Uda* (2021).
- Subekti, Subekti, And Suyanto Suyanto. “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pada Jual Beli Rumah Deret Dengan Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Ppjb.” *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* (2021).
- Sulistiyono, Tri, Ridwan Arifin, Bayangsari Wedhatami, And Ratih Damayanti. “Perlindungan

Buruh Migran Indonesia Di Korea Selatan Di Masa Pandemi Covid-19: Protection Of Indonesian Migrant Workers In South Korea During The Covid-19 Pandemic.” In *Seminar Nasional Hukum Universitas Negeri Semarang*, 7:157–176, 2021.

Touzenis, Kristina, And Alice Sironi. “Current Challenges In The Implementation Of The Un International Convention On The Protection Of The Rights Of All Migrant Workers And Members Of Their Families” (2013).