



WEAK POSITION OF CONSUMERS IN PPJB: VIOLATION OF ARTICLE 18 OF LAW NO. 8 OF 1999 CONCERNING CONSUMER PROTECTION

LEMAHNYA KEDUDUKAN KONSUMEN DALAM PPJB: PELANGGARAN PASAL 18 UU NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

FX Wisnu Ardianto¹, Sabbit Syifa Adhima², Robertus Mujiyono³, Harsono Yaputra⁴, Annis A. Rahma⁵, Paltiada Saragi⁶

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia

E-mail: fxwisnu149@gmail.com¹, syifa.adhima@gmail.com², rb.mujiyono@gmail.com³, harsono.yaputra@gmail.com⁴, 88.annis@gmail.com⁵, psaragi@gmail.com⁶

ARTICLE INFO

Correspondent:

FX Wisnu Ardianto

fxwisnu149@gmail.com

Keywords:

Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), Standard Clause, Article 18, Consumer Protection, Contractual Imbalance.

Website:

<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER>

Page: 2074 - 2082

ABSTRACT

The Sale and Purchase Binding Agreement (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB*) is a preliminary legal instrument widely used in Indonesian property transactions between developers and consumers. In practice, PPJB frequently contains standard clauses (*klausul baku*) that are drafted unilaterally by the developer, placing the consumer in a structurally weak bargaining position. This study examines the extent to which such standard clauses violate Article 18 of Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection, and analyzes the legal consequences and available remedies for injured consumers. This research employs a normative juridical method with statutory, conceptual, and case study approaches. The results indicate that PPJB clauses commonly found in practice, including asymmetric penalty provisions, unilateral termination rights, and the exclusion of developer liability for defects constitute clear violations of Article 18 of the Consumer Protection Law. Such clauses are legally null and void by operation of law. Legal remedies available to consumers include civil litigation before the District Court, dispute resolution through the Consumer Dispute Settlement Agency (BPSK), and administrative reporting to the relevant government ministries. Strengthening regulatory enforcement and mandatory pre-signing review mechanisms are urgently needed to protect consumers in the property sector.

Copyright © 2026 JSER. All rights reserved.

INFO ARTIKEL	ABSTRAK
Koresponden: FX Wisnu Ardianto <i>fxwisnu149@gmail.com</i> Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Klausul Baku, Pasal 18, Perlindungan Konsumen, Ketimpangan Kontrak. Website: <i>https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER</i> Hal: 2074 - 2082	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum awal yang banyak digunakan dalam transaksi properti di Indonesia antara pengembang dan konsumen. Dalam praktiknya, PPJB kerap memuat klausul baku yang disusun secara sepihak oleh pengembang, sehingga menempatkan konsumen pada posisi tawar yang lemah secara struktural. Penelitian ini mengkaji sejauh mana klausul baku dalam PPJB melanggar Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta menganalisis akibat hukum dan upaya hukum yang tersedia bagi konsumen yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa klausul-klausul PPJB yang lazim ditemukan dalam praktik antara lain ketentuan denda yang tidak simetris, hak pemutusan sepihak oleh pengembang, serta pengecualian tanggung jawab atas cacat bangunan merupakan pelanggaran nyata terhadap Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen dan demi hukum batal. Upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen mencakup gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, penyelesaian sengketa melalui BPSK, serta pelaporan administratif ke kementerian terkait. Penguatan penegakan regulasi dan mekanisme reviu wajib sebelum penandatanganan sangat dibutuhkan untuk melindungi konsumen di sektor properti. <i>Copyright © 2026 JSER. All rights reserved</i>

PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah menjadi instrumen hukum yang tidak dapat dipisahkan dari dinamika transaksi properti di Indonesia. Sebagai perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) sebelum lahirnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPJB berfungsi untuk mengikat komitmen para pihak ketika objek jual beli, seperti rumah tapak, apartemen, atau townhouse, belum memenuhi syarat administratif maupun fisik untuk dialihkan secara definitif. Secara normatif, perjanjian ini berpijak pada ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu persetujuan antara penjual yang mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pembeli yang mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati.¹

Meskipun secara normatif PPJB dirancang sebagai mekanisme yang berimbang dan melindungi kepentingan kedua belah pihak, kenyataan di lapangan menunjukkan adanya kesenjangan yang mencolok. Dalam praktik transaksi properti di Indonesia, PPJB hampir selalu disusun secara sepihak oleh pengembang dalam bentuk klausul baku (*standard contract*) yang tidak memberikan ruang negosiasi yang memadai bagi konsumen. Kondisi ini melahirkan ketimpangan kontraktual yang secara sistematis merugikan pembeli, terutama karena kurangnya literasi hukum konsumen dan posisi

¹Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Edisi Ketiga, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2020, hlm. 178-180.

tawar yang asimetris antara pengembang sebagai pelaku usaha profesional dan konsumen sebagai pihak yang awam.²

Fenomena ketimpangan ini semakin mengkhawatirkan ketika ditelaah dari perspektif hukum perlindungan konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) secara tegas mengatur larangan penggunaan klausul baku yang merugikan konsumen, khususnya melalui ketentuan Pasal 18 ayat (1). Pasal ini melarang pelaku usaha untuk mencantumkan klausul baku yang antara lain mengalihkan tanggung jawab kepada konsumen, memberikan hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi kegunaan produk atau manfaat jasa, menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha, serta menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan, dan/atau pengubahan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha.

Dalam konteks PPJB di sektor properti, pelanggaran terhadap Pasal 18 UUPK kerap terwujud dalam beberapa bentuk klausul yang lazim ditemukan, antara lain: ketentuan denda keterlambatan pembayaran bagi pembeli yang jauh lebih besar dibandingkan denda keterlambatan serah terima bagi pengembang, klausul pengecualian tanggung jawab pengembang atas cacat bangunan atau ketidaksesuaian spesifikasi, hak pengembang untuk membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa disertai kewajiban ganti rugi yang proporsional, serta klausul yang membebaskan seluruh biaya pengurusan sertifikat kepada pembeli tanpa penjelasan yang transparan. Klausul-klausul semacam ini tidak hanya merugikan konsumen secara materiil, tetapi juga menciderai asas keseimbangan dan itikad baik yang menjadi fondasi hukum perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Penelitian ini hadir untuk mengkaji secara mendalam dua persoalan pokok. Pertama, mengidentifikasi bentuk-bentuk pelanggaran Pasal 18 UUPK yang terkandung dalam klausul baku PPJB sektor properti serta akibat hukumnya. Kedua, menganalisis mekanisme upaya hukum yang tersedia dan efektif bagi konsumen yang dirugikan akibat klausul baku dalam PPJB. Dengan menjawab dua pertanyaan ini, penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi penguatan kerangka hukum perlindungan konsumen dalam transaksi properti di Indonesia.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Apa bentuk pelanggaran Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang terdapat dalam klausul baku PPJB sektor properti dan bagaimana akibat hukumnya? 2) Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen yang dirugikan akibat klausul baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak seimbang?

METODE PENELITIAN

Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang mengkaji hukum sebagai norma, asas, dan konsep yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan. Metode ini dipilih karena fokus penelitian terletak pada analisis terhadap substansi normatif ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam kaitannya dengan praktik penyusunan klausul baku dalam PPJB. Penelitian hukum

²Salim HS, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 89.

normatif bertujuan menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup tiga pendekatan, yaitu: (a) Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), yaitu mengkaji seluruh regulasi yang berkaitan dengan PPJB dan perlindungan konsumen, termasuk KUH Perdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta peraturan pelaksanaannya, (b) Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*), yaitu menelaah konsep-konsep hukum seperti klausul baku, asas kebebasan berkontrak, asas keseimbangan, dan itikad baik, serta (c) Pendekatan Kasus (*case approach*), yaitu menganalisis kasus-kasus konkret yang mencerminkan ketimpangan kontraktual dalam PPJB di sektor properti.

Sumber dan Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari tiga kategori. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Peraturan Menteri terkait PPJB. Bahan hukum sekunder mencakup buku-buku teks hukum dan hasil penelitian relevan yang membahas hukum kontrak, hukum perlindungan konsumen, dan hukum perumahan. Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber online resmi yang mendukung pemahaman istilah dan konsep.

Teknik Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan melalui studi pustaka (*library research*), yaitu penelusuran terhadap sumber-sumber kepustakaan hukum yang relevan. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode preskriptif, yaitu menganalisis bahan hukum untuk menemukan jawaban terhadap isu hukum yang diteliti dan memberikan penilaian mengenai sesuai-tidaknya suatu norma atau praktik hukum dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Pelanggaran Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 dalam Klausul Baku PPJB Sektor Properti dan Akibat Hukumnya

a. Norma Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen dan Konteksnya dalam PPJB

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha dalam menawarkan, mempromosikan, mengiklankan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila klausul tersebut menyatakan: (a) pengalihan tanggung jawab pelaku usaha, (b) pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen, (c) pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan, (d) pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli, (e) mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli, serta (f) menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan, dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat

sepihak oleh pelaku usaha. Selanjutnya, Pasal 18 ayat (2) melarang klausul baku yang menetapkan lokasi pengadilan yang jauh atau tidak praktis bagi konsumen.³

Dalam ranah PPJB properti, klausul baku menjadi modus utama pengembang untuk mengalihkan risiko kontrak kepada pembeli. PPJB hampir senantiasa disusun menggunakan formulir standar yang sama untuk semua pembeli tanpa memberikan kesempatan negosiasi yang berarti. Kondisi ini menempatkan konsumen dalam posisi *take it or leave it* yang menciptakan ketidakseimbangan struktural sejak tahap pra-kontraktual. Lebih jauh, dominasi pengembang dalam penentuan isi perjanjian mencerminkan absennya asas proporsionalitas sebagaimana dikehendaki dalam hukum perjanjian modern yang tidak hanya menuntut keabsahan formal, tetapi juga keadilan substansial dalam pembagian hak dan kewajiban para pihak.

b. Bentuk-Bentuk Pelanggaran Pasal 18 yang Lazim Ditemukan dalam PPJB

Berdasarkan kajian terhadap klausul-klausul yang lazim terdapat dalam PPJB sektor properti, setidaknya terdapat lima bentuk pelanggaran nyata terhadap Pasal 18 UUPK.

Pertama, asimetri ketentuan denda. Klausul denda dalam PPJB umumnya menerapkan tarif yang sangat berbeda antara pembeli dan pengembang. Pembeli yang terlambat membayar sering dikenai denda harian sebesar 2 permil (0,2%) per hari tanpa batas maksimal, sementara pengembang yang terlambat menyerahkan unit hanya dikenai denda jauh lebih kecil dengan plafon yang membatasi total kewajiban mereka. Pola ini secara terang-terangan melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK karena secara efektif mengalihkan risiko keterlambatan sepenuhnya kepada konsumen dan mereduksi tanggung jawab pengembang sedemikian rupa sehingga tidak lagi proporsional.

Kedua, pengecualian tanggung jawab atas cacat bangunan. Banyak PPJB tidak memuat klausul yang secara eksplisit mengatur tanggung jawab pengembang atas kerusakan struktural, ketidaksesuaian spesifikasi, atau cacat tersembunyi bangunan setelah serah terima. Ketiadaan klausul ini, atau adanya klausul yang secara eksplisit mengecualikan tanggung jawab tersebut, bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a jo. Pasal 19 ayat (1) UUPK yang mewajibkan pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan dan kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Ketiga, hak pembatalan sepihak oleh pengembang. Sejumlah PPJB memuat klausul yang memberikan hak kepada pengembang untuk membatalkan perjanjian secara sepihak apabila pembeli dianggap wanprestasi, namun tidak disertai dengan mekanisme yang sama bagi pembeli apabila pengembang ingkar janji. Klausul semacam ini melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPK yang melarang pemberian kuasa sepihak kepada pelaku usaha untuk melakukan segala tindakan yang berkaitan dengan barang yang dibeli.

Keempat, klausul pembebanan biaya secara sepihak. Beberapa PPJB mencantumkan ketentuan bahwa seluruh biaya balik nama, pengurusan sertifikat, dan pajak-pajak yang seharusnya menjadi tanggung jawab bersama dibebankan sepenuhnya kepada pembeli. Klausul ini melanggar prinsip keseimbangan kontraktual dan berpotensi

³Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen: Sendi Hukum yang Mensejahterakan Masyarakat*, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 89-92.

melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf f UUPK terkait perubahan sepihak atas syarat-syarat kontrak.

Kelima, klausul penyerahan yurisdiksi yang tidak adil. Beberapa PPJB mencantumkan klausul yang menentukan pengadilan pilihan di lokasi yang jauh dan tidak praktis bagi pembeli, misalnya menentukan Pengadilan Negeri di luar domisili pembeli, sehingga secara efektif mempersulit konsumen untuk menempuh upaya hukum. Praktik ini secara eksplisit dilarang oleh Pasal 18 ayat (2) UUPK.⁴

c. Akibat Hukum Klausul Baku yang Melanggar Pasal 18 UUPK

Pasal 18 ayat (3) UUPK secara tegas menetapkan bahwa klausul baku yang dicantumkan dalam dokumen atau perjanjian yang melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Konsekuensi pembatalan demi hukum ini berarti klausul tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat para pihak, tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu untuk menyatakannya tidak berlaku.

Lebih lanjut, Pasal 18 ayat (4) UUPK mewajibkan pelaku usaha untuk menyesuaikan klausul baku yang bertentangan dengan undang-undang ini. Dalam konteks penegakan hukum, Pasal 62 UUPK mengancam pelaku usaha yang melanggar Pasal 18 dengan sanksi pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Namun dalam praktik, penegakan sanksi pidana ini masih sangat jarang diterapkan karena pengawasan terhadap PPJB secara individual oleh pemerintah hampir tidak pernah dilakukan secara aktif. Di sisi lain, secara keperdataan, konsumen dapat mendalilkan ketidakberlakuan klausul tersebut dan menuntut pemulihan hak-hak mereka berdasarkan rezim hukum perdata umum sebagaimana diatur dalam KUH Perdata.⁵

Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh oleh Konsumen yang Dirugikan Akibat Klausul Baku PPJB yang Tidak Seimbang

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan lembaga khusus yang dibentuk berdasarkan Pasal 49 UUPK untuk menangani sengketa antara konsumen dan pelaku usaha di luar pengadilan. BPSK berwenang menyelesaikan sengketa melalui tiga mekanisme yaitu mediasi, konsiliasi, dan arbitrase, bergantung pada pilihan para pihak. Keunggulan penyelesaian melalui BPSK terletak pada prosesnya yang relatif cepat (maksimal 21 hari kerja), berbiaya rendah, tidak memerlukan kuasa hukum, dan putusan arbitrase BPSK bersifat final dan mengikat.

Dalam konteks PPJB yang memuat klausul baku melanggar Pasal 18 UUPK, konsumen dapat mengajukan pengaduan kepada BPSK setempat dengan mendalilkan bahwa pengembang telah menggunakan klausul yang dilarang undang-undang dan menimbulkan kerugian bagi konsumen. BPSK berwenang untuk menyatakan klausul tersebut tidak berlaku, memerintahkan pengembang untuk memperbaiki klausul yang bermasalah, serta memerintahkan pembayaran ganti rugi kepada konsumen. Putusan arbitrase BPSK dapat didaftarkan ke Pengadilan Negeri

⁴Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen: Kajian Teoretis dan Perkembangan Pemikiran*, Nusa Media, Bandung, 2021, hlm. 201-205.

⁵Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Edisi Kedua, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 267-270.

untuk mendapatkan penetapan eksekusi apabila salah satu pihak tidak menjalankan isi putusan secara sukarela.

b. Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri

Apabila penyelesaian melalui BPSK tidak tercapai atau hasilnya tidak memuaskan, konsumen dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Terdapat dua dasar gugatan yang dapat digunakan secara alternatif maupun kumulatif. Pertama, gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, dengan dalil bahwa pengembang telah tidak memenuhi kewajiban kontraktual sebagaimana mestinya, misalnya keterlambatan serah terima yang melampaui batas waktu yang disepakati. Kedua, gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, dengan dalil bahwa tindakan pengembang mencantumkan klausul baku yang melanggar UUPK merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dan keputusan.

Melalui gugatan perdata, konsumen dapat menuntut pembatalan klausul-klausul yang melanggar ketentuan Pasal 18 UUPK, penyesuaian isi perjanjian agar mencerminkan keseimbangan hak dan kewajiban, ganti rugi materiil atas kerugian nyata yang diderita, dan dalam hal-hal tertentu, ganti rugi immateriil atas kerugian immaterial yang dialami. Konsumen juga dapat mengajukan gugatan *class action* (gugatan kelompok) apabila pelanggaran serupa dialami oleh banyak konsumen dari pengembang yang sama, sehingga memperbesar daya tekan terhadap pengembang dan efisiensi proses peradilan.

c. Pelaporan Administratif kepada Instansi Pemerintah

Di luar jalur litigasi dan quasi-litigasi, konsumen yang dirugikan dapat melaporkan pengembang kepada instansi pemerintah yang berwenang dalam pengawasan sektor perumahan dan perlindungan konsumen. Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) serta Direktorat Jenderal Perlindungan Konsumen dan Tertib Niaga (PKTN) Kementerian Perdagangan merupakan dua lembaga utama yang dapat menerima pengaduan semacam ini. Pelaporan administratif dapat berdampak pada pemberian sanksi administratif berupa peringatan, pembekuan izin usaha, hingga pencabutan izin pengembang apabila pelanggaran terbukti bersifat sistematis dan berulang.

Selain itu, konsumen dapat memanfaatkan sarana pengaduan digital yang disediakan pemerintah, seperti aplikasi LAPOR! (Layanan Aspirasi dan Pengaduan Online Rakyat), yang terintegrasi dengan berbagai kementerian dan lembaga. Jalur pengaduan ini tidak menghasilkan ganti rugi secara langsung kepada konsumen, namun efektif untuk mendorong tindakan pengawasan pemerintah dan menciptakan efek jera bagi pelaku usaha yang nakal.

d. Pembatalan Klausul Berdasarkan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan

Dalam doktrin hukum kontrak, ketimpangan yang ekstrem dalam PPJB juga dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu suatu kondisi di mana satu pihak memanfaatkan keunggulan posisi tawarnya, keadaan darurat, atau ketidaktahuan pihak lain untuk memperoleh keuntungan yang tidak proporsional. Doktrin ini diakui dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia dan dapat menjadi dasar bagi konsumen untuk mengajukan pembatalan perjanjian melalui gugatan di Pengadilan Negeri.

Konsumen dapat mendalilkan bahwa PPJB disepakati dalam kondisi yang tidak setara yaitu pengembang sebagai profesional yang memiliki pengetahuan penuh atas isi perjanjian, sementara konsumen dalam keadaan mendesak untuk mendapatkan hunian dan tidak memiliki posisi tawar untuk menegosiasikan klausul-klausul yang merugikan. Apabila berhasil dibuktikan, pengadilan dapat membatalkan seluruh perjanjian atau hanya klausul-klausul yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan tersebut, dengan mempertahankan klausul lain yang sah.

SIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, dapat ditarik dua kesimpulan utama. Pertama, bentuk pelanggaran Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang terdapat dalam klausul baku PPJB sektor properti setidaknya meliputi lima pola, yaitu asimetri ketentuan denda yang membebankan risiko lebih besar kepada konsumen, pengecualian tanggung jawab pengembang atas cacat bangunan, hak pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pengembang, pembebanan biaya-biaya yang seharusnya ditanggung bersama secara sepihak kepada konsumen, serta penetapan klausul yurisdiksi yang tidak praktis bagi konsumen. Seluruh klausul tersebut demi hukum batal dan tidak mengikat berdasarkan Pasal 18 ayat (3) UUPK, namun dalam praktik belum terdapat mekanisme pengawasan preventif yang efektif untuk mencegah kehadiran klausul-klausul tersebut dalam PPJB.

Kedua, upaya hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen yang dirugikan mencakup empat jalur utama yaitu penyelesaian sengketa melalui BPSK yang menawarkan proses cepat dan murah, gugatan perdata ke Pengadilan Negeri berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, pelaporan administratif kepada Kementerian PKP dan PKTN Kementerian Perdagangan, serta pembatalan klausul berdasarkan doktrin penyalahgunaan keadaan. Meskipun jalur-jalur hukum ini tersedia secara normatif, efektivitasnya masih terhambat oleh rendahnya literasi hukum konsumen, tingginya biaya dan waktu yang dibutuhkan untuk litigasi, serta lemahnya penegakan sanksi pidana terhadap pelanggaran Pasal 18 UUPK.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penelitian ini mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah perlu menetapkan regulasi yang mewajibkan pengembang untuk menggunakan PPJB dengan format baku nasional yang telah diverifikasi oleh Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman sebelum dapat dipasarkan kepada konsumen, guna memastikan kesesuaian setiap klausul dengan ketentuan Pasal 18 UUPK.
2. Pemerintah melalui Direktorat Jenderal PKTN Kementerian Perdagangan perlu mengaktifkan mekanisme pengawasan berkala terhadap PPJB yang digunakan pengembang, dan tidak hanya menunggu pengaduan dari konsumen untuk memulai tindakan koreksi.
3. Penegakan sanksi pidana sebagaimana diancamkan dalam Pasal 62 UUPK terhadap pelaku usaha yang terbukti mencantumkan klausul baku yang dilarang perlu diintensifkan sebagai efek jera.

4. Kapasitas BPSK perlu diperkuat, baik dari segi sumber daya manusia, anggaran, maupun kewenangan, agar penyelesaian sengketa konsumen di sektor properti dapat berlangsung lebih efektif dan merata di seluruh wilayah Indonesia.
5. Diperlukan program edukasi hukum yang berkelanjutan bagi masyarakat, khususnya mengenai hak-hak konsumen dalam transaksi properti dan cara membaca serta menegosiasikan klausul-klausul dalam PPJB sebelum penandatanganan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Barkatullah, A. H. (2021). *Hukum Perlindungan Konsumen: Kajian Teoretis dan Perkembangan Pemikiran*. Bandung: Nusa Media.
- Hernoko, A. Y. (2019). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Edisi Kedua. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Miru, A. (2020). *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Miru, A. (2020). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Edisi Ketiga. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kristiyanti, C. T. S. (2021). *Hukum Perlindungan Konsumen: Sendi Hukum yang Mensejahterakan Masyarakat*. Edisi Revisi. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. (2021). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.