



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 4 Tahun 2024 Page 1414-1425

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Perjanjian Pembelian Rumah yang Mencantumkan Klausula Baku Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Reno Wandika<sup>1✉</sup>, Wulan Windiarti<sup>2</sup>

Universitas Pelita Bangsa

Email: [wandikareno@gmail.com](mailto:wandikareno@gmail.com)<sup>1✉</sup>

### Abstrak

Konsumen Indonesia dihadapkan pada berbagai macam dan ragam pilihan produk baik dari segi mutu, standar, maupun jenisnya yang dapat dan sering membingungkan konsumen dalam menentukan pilihannya. Penerapan klausula baku kerap dilakukan pelaku usaha, yang tidak jarang merugikan konsumen. Salah satunya yang terjadi antara PT. X dengan konsumennya, Penelitian ini bertujuan membahas akibat hukum terhadap konsumen apabila terdapat hak konsumen yang dilanggar oleh PT. Metro Perkasa Abadi, dan tanggung jawab PT. Metro Perkasa Abadi selaku pelaku usaha telah sesuai dengan undang-undang perlindungan konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Berdasarkan metode penelitian normatif dengan studi kepustakaan diketahui bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu: hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Tanggung jawab pelaku usaha yang menerbitkan perjanjian dengan klausula baku telah merugikan konsumen, sebagai konsumen yang dirugikan dapat menuntut pengembalian uang tanda jadi (booking fee) karena berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, ganti rugi dapat berupa pengembalian uang.

Kata Kunci: *Kredit Pemilikan Rumah, Klausula Baku, Perlindungan Konsumen, Uang Tanda Jadi*

## Abstract

Indonesian consumers are faced with a variety and variety of product choices both in terms of quality, standard and type which can and often confuse consumers in making their choices. Business actors often apply standard clauses, which often harm consumers. One of them happened between PT. X with its consumers. This research aims to discuss the legal consequences for consumers if consumer rights are violated by PT. Metro Perkasa Abadi, and the responsibility of PT. Metro Perkasa Abadi as a business actor has complied with consumer protection law Number 8 of 1999. Based on normative research methods with literature studies, it is known that there has been a violation of consumer rights based on Article 4 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, namely : the right to correct, clear and honest information regarding the condition and guarantee of goods and/or services; the right to receive compensation, compensation and/or replacement, if the goods and/or services received are not in accordance with the agreement or are not as they should be. The responsibility of business actors who issue agreements with standard clauses has harmed consumers, as consumers who are harmed can demand a refund of the booking fee because based on Article 19 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, compensation can be in the form of a refund.

Keywords: *Home Ownership Credit, Standard Clauses, Consumer Protection, Cash Deposit*

## PENDAHULUAN

Pembangunan dan Perkembangan dibidang perekonomian, perindustrian, dan perdagangan nasional telah menghasilkan berbagai variasi barang dan/ jasa hingga melintasi batas-batas wilayah suatu negara. Kondisi demikian pada satu pihak sangat bermanfaat bagi kepentingan konsumen karena kebutuhannya akan barang dan/atau jasa yang di inginkan dan dapat terpenuhi serta semakin terbuka lebar kebebasan untuk memilih aneka jenis kualitas barang dan/atau jasa sesuai dengan kemampuannya" (Susanti Adi Nugroho, 2011). Secara umum dan mendasar, hubungan antara produsen dengan konsumen merupakan hubungan yang terus menerus dan berkesinambungan (Nurhayati, 2015). Hubungan tersebut terjadi karena keduanya memang saling menghendaki dan mempunyai tingkat ketergantungan yang cukup tinggi antara yang satu dengan yang lain.

Produsen sangat membutuhkan dan sangat bergantung atas dukungan konsumen sebagai pelanggan. Tanpa dukungan konsumen, tidak mungkin produsen dapat terjamin kelangsungan usahanya. Sebaliknya, konsumen kebutuhannya sangat bergantung dari hasil produksi produsen (Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2011). Namun seiring dengan perkembangan yang terjadi dimasyarakat yang menimbulkan praktek monopoli dan kurangnya perlindungan terhadap konsumen, maka telah memposisikan konsumen dalam tingkat yang terendah dalam menghadapi para pelaku usaha. Tidak adanya alternatif yang dapat diambil

oleh konsumen telah menjadi suatu rahasia umum dalam dunia atau industri usaha di Indonesia (Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, 2001).

Sengketa atau konflik dapat berasal berbagai sumber pemicu, konflik muncul karena adanya perbedaan kepentingan yang tidak dapat dikomunikasikan dengan baik, konflik konsumen nyaris tidak bisa terpisahkan dari setiap individu baik terhadap dirinya sendiri maupun orang lain (Intan Nur Rahmawati, 2014). Hak konsumen yang diabaikan oleh pelaku usaha perlu dicermati secara seksama. Pada era globalisasi. Dalam perkembangannya didalam perlindungan konsumen, hal yang sering menjadi permasalahan adalah ketika timbulnya tuntutan hak konsumen atas kerugian dari penggunaan suatu barang dan/atau jasa. Lebih dari itu ada tiga permasalahan utama dalam perlindungan konsumen, yaitu:

- a. Masalah prinsip ganti rugi yang didalamnya mencakup unsur pembuktian
- b. Masalah lembaga tempat penyelesaian sengketa, termasuk di dalamnya peranan lembaga-lembaga di luar pengadilan, dan
- c. Tata cara pengajuan tuntutan hak baik dalam bentuk individual atau berkelompok (Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, 2001).

Untuk menghindar dari kewajiban memberikan ganti kerugian, sering terjadi pelaku usaha mencantumkan klausula-klausula eksonerasi di dalam hubungan hukum antara produsen/penyalur produk dan konsumennya (Rosmawati, 2017). Klausula seperti "barang yang dibeli tidak dapat dikembalikan" merupakan hal yang lazim ditemukan pada toko-toko. Pencantuman secara sepihak demikian tetap tidak dapat menghilangkan hak konsumen untuk mendapat ganti kerugian (Shidarta, 2003).

Secara umum, tuntutan ganti kerugian atas kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai penggunaan produk barang dan atau pemanfaat jasa, baik yang berupa kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian yang berdasarkan perbuatan melanggar hukum (Ahmad Miru & Sutarman Yodo, 2004). Dalam hal ini juga, penulis akan mengangkat kasus antara Jimbrever P. Conoras sebagai konsumen yang menggugat PT. Metro Perkasa Abadi sebagai pelaku usaha. Awal mula kasus ini adalah ketika penggugat mengalami kerugian karena dalam hal kredit pemilikan Rumah yang diajukan oleh calon pembeli tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memotong 10% (sepuluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.

Tergugat menilai kurang adilnya pertimbangan majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam menafsirkan unsur-unsur dalam Pasal 18 Ayat (1) huruf C Undang-Undang R.I. No.8 Tahun 1999 mengenai "larangan pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku pada dokumen yang menyatakan pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang sudah dibayarkan atas barang/jasa yang dibeli konsumen" sebagaimana pertimbangan majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang Menyatakan batal Surat Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko Victoria Village No.619/VV/MNT/30/VI/2019 tertanggal 30 Juni 2019 (vide Putusan hal.13 Putusan Nomor : 005/BPSK-BKS/2023) untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pihak penggugat dan penggugat mengajukan gugatan kepada tergugat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen untuk meminta ganti rugi terhadap tergugat untuk pengembalian pembayaran rumah yang tidak disetujui pembiayaan KPR oleh Bank.

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.

#### METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yaitu meneliti data sekunder atau kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari: norma (dasar) atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan UUD; peraturan dasar (Amos, 2015), mencakup di antaranya Batang Tubuh UUD dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; Peraturan Perundang-undangan; Bahan hukum yang tidak dikodifikasi, Yurisprudensi; Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku. Adapun dalam penulisan skripsi ini, penulis telah menggunakan bahan hukum primer seperti:

- a. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- b. Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase Penyelesaian Sengketa; Peraturan-Peraturan pelaksanaan lainnya;

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bersumber dari tulisan dari para ahli hukum (Slamet, 2013) dan aparat penegak hukum yang isinya ada hubungannya

dengan bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang dan hasil-hasil penelitian sehingga dapat membantu menganalisis dan menyelesaikan tulisan ini. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam skripsi ini.

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus besar Bahasa Indonesia pusat Bahasa (Tan, 2021). Metodologi penelitian hukum normatif mengartikan penelitian mengkaji pelaksanaan ketentuan hukum positif dan dokumen tertulis pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi. Metode penelitian ini bertujuan untuk bisa memastikan jika penerapan hukum pada peristiwa hukum *in concreto* sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku atau apakah ketentuan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat hukum terhadap konsumen apabila terdapat hak konsumen yang dilanggar oleh PT. Metro Perkasa Abadi

Adapun Gugatan Keberatan atas Putusan ini telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 71 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 "Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan secara tertulis dalam waktu paling lama 30 (Tiga Puluh) hari terhitung sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan arbitrase kepada Panitera Pengadilan Negeri" artinya Gugatan Keberatan atas Putusan tersebut masih dalam tenggang waktu yang diperbolehkan oleh Undang- Undang untuk mengajukan Gugatan Keberatan mengingat putusan a quo dimusyawarahkan pada hari Selasa tanggal 9 Mei 2023 yang dibacakan pada sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 Mei 2023. Oleh karena itu Gugatan ini WAJIB DINYATAKAN DAPAT DIKABULKAN: Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk mempelajari dan memeriksa secara menyeluruh menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan proses beracara yang dilakukan pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi sebelumnya, meliputi: Gugatan, Jawaban Gugatan, Daftar Bukti dan surat-surat yang telah dihadirkan maupun akan dihadirkan melalui Permohonan ini.

Adapun hal-hal yang kami maksud untuk dipelajari dan diperiksa Majelis Hakim Pengadilan Negeri menyangkut adanya Kelalaian dalam menerapkan hukum secara dan/atau kekeliruan melaksanakan hukum dan/atau kesalahan dalam pertimbangan hukum terkait hukum pembuktian dan amar Putusan Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara a quoet bone. Lebih lanjut diuraikan dalam pokok-pokok argumentasi hukum yang sekaligus menjadi dasar pengajuan Gugatan perkara a quo, sebagai berikut dibawah ini:

Tidak tepat dan cermatnya Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi dalam menginterpretasikan unsur-unsur dalam Pasal 22 h Ayat (4) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 12 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berbunyi "Dalam hal kredit pemilikan Rumah yang diajukan oleh calon pembeli tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memotong 10% (sepuluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan." sebagaimana pertimbangan Majelis BPSK yang menyatakan.

Menimbang Majelis BPSK menilai pemotongan dana pembelian yang wajar adalah sebesar Booking Fee Rp.2.500.000,- ditambah  $10\% \times \text{Rp.41.450.000}$ , (down payment)=Rp.2.500.000,- + Rp.4.145.000,- = Rp.6.645.000, (enam juta enam ratus empat puluh lima ribu rupiah). Dengan demikian Petition ke 3 Gugatan Konsumen mengenai penggantian kerugian materil sebesar Rp.43.950.000,- (empat puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dikabulkan sebagian oleh Majelis BPSK dengan perbaikan nilai ganti kerugian sebesar Rp.43.950.000,- dikurangi Rp.6.645.000,- = Rp.37.305.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah) dan oleh karenanya Majelis BPSK menghukum pelaku usaha untuk membayar ganti kerugian materil berupa pengembalian sebagian dana pembelian unit rumah sebesar Rp. 37.305.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah) kepada Konsumen dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde).

Tanggung jawab PT. Metro Perkasa Abadi selaku pelaku usaha telah sesuai dengan undang-undang perlindungan konsumen Nomor 8 Tahun 1999

Kasus Posisi

1. Para Pihak
  - a. Jimbrever P. Conoras, sebagai konsumen.
  - b. PT. X, sebagai pelaku usaha.

## 2. Duduk Perkara

Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 27 Mei 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, pada tanggal 30 Mei 2023 dalam Register Nomor. 137/PULSus/2023/PN. Ckr, telah mengajukan gugaaian terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: Pemohon mengajukan Gugatan Keberatan terhadap Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa

Konsumen Kota Bekasi Nomor: Indonesia 005/BPSK-BKS/2023, yang dibacakan pada hari Rabu tanggal 10 Mei 2023, yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut:

- a. Mengabulkan Gugatan Konsumen untuk sebagian;
- b. Menyatakan Pelaku Usaha telah melanggar ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang R.I. No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengakibatkan kerugian konsumen;
- c. Menyatakan batal Surat Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko Victoria Village No.619/VV/MNT/30/VI/2019 tertanggal 30 Juni 2019;
- d. Menghukum Pelaku usaha untuk membayar kerugian materil Konsumen berupa pengembalian sebagian dana pembelian unit rumah sebesar Rp 37.305.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah) dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde);
- e. Menolak Gugatan Konsumen selain dan selebihnya;

### 3. Analisis Kasus

Pelanggaran yang dilakukan oleh PT. Cipta Diamond Property selaku Pelaku Usaha adalah:

#### 1) Pelanggaran Terhadap Hak-Hak Konsumen

Dalam kasus pengaduan Konsumen ini terdapat beberapa pelanggaran terhadap hak-hak konsumen berdasarkan UUPK, antara lain:

- a. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Jimbrever P Conoras yang akan membeli satu unit rumah yang dikelola oleh PT. X tidak mendapatkan informasi atau keterangan yang benar, jelas, dan jujur dari pelaku usaha yang tidak beritikad baik dan tidak bertanggung jawab menyelenggarakan penyediaan komoditi kebutuhan konsumen tersebut. Konsumen tidak mendapatkan informasi secara benar dan jujur, karena setelah Surat Pengajuan KPR ditolak oleh Bank dengan alasan tidak memenuhi syarat, PT. X tidak memberikan informasi yang jelas sesuai dengan terhadap penolakan KPR dari Bank tersebut kepada konsumen.
- b. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Hal ini terjadi bahwa atas ditolaknya KPR dari Bank yang diajukan oleh konsumen, maka Konsumen mengajukan pengembalian uang tanda jadi (booking fee) sebesar Rp 37.305.000, - (tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah). Dalam hal ini, PT. X tidak

berinisiatif memberikan ganti rugi kepada konsumen dengan alasan bahwa dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat harus tunduk pada perjanjian dan dalam klausula baku dinyatakan booking fee tidak dapat dikembalikan dengan alasan apapun. Hal ini jelas menggambarkan bahwa PT. X telah mengabaikan tanggung jawabnya untuk memenuhi kepentingan Konsumen.

## 2) Pelanggaran Terhadap Kewajiban Pelaku Usaha

Dalam kasus pengaduan Konsumen ini terdapat beberapa pelanggaran terhadap kewajiban pelaku usaha berdasarkan UUPK, antara lain:

### a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.

Dari kasus ini dapat disimpulkan bahwa tidak adanya itikad baik dari PT. X ketika tidak adanya bantuan dalam proses KPR Bank yang diajukan oleh Konsumen. Pelaku usaha tidak ada itikad baik untuk menginformasi, memusyawarahkan, berdiskusi dan mengupayakan data Konsumen ke Bank yang berbeda ataupun sekedar meminta maaf atas ketidaksesuaian prosedur dan janji yang menjadi kewajiban pelaku usaha. Pada saat konsumen menuntut pengembalian booking fee sebesar Rp 37.305.000, -(tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah) pihak Pelaku Usaha tidak memiliki kesungguhan untuk mengembalikan uang tanda jadi tersebut dengan alasan bahwa dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat harus tunduk pada perjanjian dan dalam klausula baku dinyatakan booking fee tidak dapat dikembalikan dengan alasan apapun, hal ini jelas bahwa pelaku usaha sedang mengulur-ngulur waktu dan mengabaikan tanggung jawabnya sehingga merugikan pihak Konsumen.

### b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan Jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan. PT. X selaku pelaku usaha mempunyai kewajiban memberikan informasi yang benar dan jujur, Andi Mardiansyah tidak mendapatkan informasi secara benar dan jujur, karena setelah Surat Pengajuan KPR ditolak oleh Bank dengan alasan tidak memenuhi syarat, PT. X tidak memberikan informasi terhadap penolakan KPR dari Bank tersebut kepada konsumen. Padahal, konsumen menunggu informasi mengenai tanggapan dari Bank atas KPR yang diajukan dan tidak ada pemberitahuan lanjutan sehingga Konsumen mencari informasi sendiri.

### c. Memberikan penggantian, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila Barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian. PT. X sebagai pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk mengembalikan Booking Fee sebagai

ganti rugi karena penyebab dari gagalnya suatu perjanjian adalah Pihak ke 3 yaitu Bank sehingga Konsumen bukanlah penyebab dari gagalnya suatu perjanjian. Namun, dalam kenyataannya hal-hal tersebut tidak kunjung dilaksanakan oleh PT. X.

### 3) Ketentuan Pencantuman Klausula Baku

Pada dasarnya perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan bebas dari kedua belah pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum (secara subjektif dari sahnya suatu perjanjian) untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kepatutan, kesusilaan, ketertiban umum dan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat luas (syarat objektif dari salinya perjanjian). Namun dalam praktiknya terkadang kedudukan kedua belah pihak tidak seimbang dalam suatu perjanjian, dimana pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang tidak menguntungkan bagi salah satu pihak. Keuntungan kedudukan tersebut sering diterjemahkan dengan pembuatan perjanjian baku dan/atau klausula baku. Klausula baku dalam perjanjian tersebut, dibuat oleh salah satu pihak yang lebih dominan dari pihak lainnya. Dikatakan bersifat baku karena, baik perjanjian maupun klausula tersebut, tidak dapat dan tidak mungkin dinegosiasikan atau ditawar-tawar oleh pihak lainnya (take it or leave it).

Pada kasus ini, Konsumen sudah melakukan pemesanan atas satu unit rumah dengan bukti nomor pesanan unit 619/VV/MNT/30/VI/2019 tanggal 30 Juni 2019. Persetujuan Pembelian tertanggal 30 Juni 2019, selanjutnya pihak pelaku usaha merekomendasikan pengurusan KPR Bank namun ditolak oleh pihak Bank. Atas penolakan KPR, maka pengajuan pemesanan unit tidak dapat dilanjutkan sehingga sebagaimana tertuang dalam ketentuan klausula baku pada bukti surat persetujuan pembelian pelaku usaha membatalkannya dengan mengikuti ketentuan baku seluruh booking fee yang diserahkan oleh Konsumen sebesar tidak dapat di kembalikan alias hangus. Perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha secara sepihak pada ketentuan hangusnya booking fee adalah tidak sah dan bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf (a,b dan c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang berbunyi: Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a) menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b) menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan Kembali barang yang dibeli konsumen;

- c) menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan Kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.

Kegagalan prestasi dalam perjanjian bukan disebabkan oleh Konsumen melainkan berdasar rekomendasi Pihak Ketiga yaitu Bank, sehingga Konsumen bukanlah penyebab dari gagalnya suatu perjanjian dan pelaku usaha tidak dapat menghukum Konsumen dengan dalil yang tertuang dalam klausula baku yang menyatakan bahwa hak Konsumen tidak dapat di kembalikan atau hangus.

#### 4) Sanksi bagi Pelaku Usaha

Sanksi-sanksi yang dapat diberikan bagi Pelaku Usaha yang melanggar ketentuan UUPK terdiri dari sanksi administratif dan sanksi pidana. Pasal 60 UUPK tentang penerapan sanksi administratif, mengatakan dalam ayat (1) bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen berwenang menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 20, Pasal 25, dan Pasal 26 ayat (2) mengatakan bahwa sanksi administratif tersebut dapat berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Pasal 62 UUPK tentang penerapan sanksi pidana mengatakan dalam ayat (1) bahwa pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, b, e dan ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah). Ayat (2) mengatakan bahwa pelaku usaha yang melanggar ketentuan Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf h dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 500.000,000,- (lima ratus juta rupiah). Sedangkan dalam ayat (3) dikatakan bahwa terhadap pelanggaran yang mengakibatkan luka berat, sakit berat, cacat tetap, atau kematian diberlakukan ketentuan pidana yang berlaku. Terhadap sanksi pidana yang dimaksud Pasal 62 UUPK, dapat dijatuhkan hukuman tambahan sesuai Pasal 63 UUPK, yaitu:

- a. Perampasan barang tertentu;
- b. Pengumuman keputusan hakim;
- c. Pembayaran ganti rugi
- d. Perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen;
- e. Kewajiban penarikan barang dari peredaran; atau
- f. Pencabutan izin usaha.

Sanksi administratif baru dapat diberlakukan oleh BPSK apabila penyelesaian masalah yang dipilih oleh pihak berperkara adalah dengan cara arbitrase (Pasal 37 ayat (5) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001) sedangkan dalam kasus ini para pihak yang bererkara sepakat menyelesaikan permasalahan dengan cara arbitrase. Demikian juga, apabila kasus ini dilaporkan oleh Konsumen ke polisi makasa sanksi pidana baru dapat diberlakukan kepada Pelaku Usaha. Kasus ini dibawa Konsumen ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan, Dengan demikian, dalam kasus ini pelaku usaha dikenai sanksi administratif berupa pengembalian uang booking fee kepada Konsumen.

#### 5) Pelaksanaan putusan BPSK oleh Pelaku Usaha

Dalam kasus ini pelaku usaha atau PT. X dan Konsumen sepakat untuk menyelesaikan sengketa di Pengadilan Negeri Bekasi. Bahwa karena Eksepsi Kompetensi Relatif dari konsumen dikabulkan, maka sangat beralasan hukum apabila terhadap pelaku usaha dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

### SIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah penulis jabarkan pada bab-bab sebelumnya, maka bab ini berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban dari pokok permasalahan serta saran-saran dari penulis sesuai dalam perulisan skripsi ini, yaitu:

1. Dalam sengketa antara konsumen dengan PT. X selaku pelaku usaha, terdapat beberapa pelanggaran terhadap hak-hak konsumen berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, antara lain: a. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; b. Hak untuk mendapatkan perbaikan, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
2. Tanggung jawab PT. X berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Cikarang yaitu, memerintahkan Pelaku Usaha untuk mengembalikan uang booking fee sebesar Rp 37.305.000,- (Tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah) dalam waktu 7 hari kerja sejak putusan diterima.

Kesimpulannya, konsumen seringkali berada dalam posisi yang lemah, sehingga sejak adanya UU Perlindungan Konsumen, diharapkan Upaya perlindungan konsumen yang selama ini dianggap kurang diperhatikan menjadi lebih diperhatikan. Karena, pada

dasarnya setiap warga negara berhak atas perlindungan hukum, salah satunya perlindungan terhadap konsumen. Selain itu, PBB juga telah mengeluarkan pedoman yang mengatur prinsip utama konsumen, undang-undang perlindungan konsumen, dan membantu negara anggota untuk merumuskan dan menegakkan hukum, peraturan dan regulasi domestik mengenai perlindungan konsumen.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, 2004, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada
- Amos, B. E. 2015. "Tinjauan Yuridis Kewenangan Bertindak Pemerintah Dalam Perspektif Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan". *Lex Administratum*, 3(8).
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2011, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: Sinar Grafika
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2001, Hukum Tentang Perlindungan Konsumen, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Shidarta, 2003, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Jakarta: PT.Grasindo
- Nurhayati, Y. 2015. "Perlindungan Konsumen terhadap Maraknya Pemadaman Listrik Dikaitkan dengan Hak-hak Konsumen". *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 7(13).
- Rosmawati, S. H. 2017. Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen. Kencana.
- Slamet, S. R. 2013. "Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi". *Lex Juristica*, 10(2), 18068.
- Susanti Adi Nugroho, 2011, Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen, Jakarta: kencana
- Tan, D. 2021. "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum". *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(8), 2463-2478.