



ISSN:2723-5998

JURNAL HUKUM  
IUS PUBLICUM



## PENGUNAAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PPJB RUMAH SUSUN DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN

Nicholas Ardy Wibisana<sup>a</sup>, Retno Dewi Pulung Sari<sup>b</sup>

<sup>a</sup> *Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika, Email: [nicholas.wibisana@student.ukdc.ac.id](mailto:nicholas.wibisana@student.ukdc.ac.id)*

<sup>b</sup> *Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika, Email: [retno.dewi@ukdc.ac.id](mailto:retno.dewi@ukdc.ac.id)*

Naskah diterima: 18 Maret 2024; revisi: 21 Maret 2024; disetujui: 2 April 2024

DOI: 10.55551/jip.v5i1.84

### Abstrak:

Penelitian ini membahas isu tentang penggunaan klausula eksonerasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun dalam kaitannya dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen. Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penggunaan klausula baku dalam PPJB dimungkinkan sejauh tidak bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen dan tidak mencederai kehendak para pihak, sebab yang halal dan itikad baik. Konsumen yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan pembatalan klausula baku yang telah dilarang oleh UU Perlindungan Konsumen. Dalam proses penyusunan perjanjian, konsumen juga perlu melakukan upaya-upaya preventif dengan membaca isi perjanjian dan memproyeksikan resiko atau implikasi dari sahnya suatu perjanjian.

**Kata Kunci:** PPJB; Rumah Susun; Klausula Eksonerasi

## LATAR BELAKANG

Perlindungan Konsumen merupakan salah satu hal yang perlu diperhatikan dalam dinamika ekonomi pasar. Pelaku usaha menawarkan produk dengan tujuan mendapatkan keuntungan semaksimal mungkin dan konsumen pun ingin memperoleh produk yang sesuai dengan kebutuhan dan terjangkau. Namun pada faktanya, konsumen sangat rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha oleh karena kedudukannya yang tidak seimbang.<sup>1</sup> Hal tersebut dibuktikan dengan adanya perjanjian baku yang memuat klausula baku. Perjanjian baku berpotensi merugikan konsumen karena konsumen tidak diberikan alternatif selain hanya menerima ketentuan yang diberikan oleh pelaku usaha.<sup>2</sup> Penggunaan klausula baku diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.<sup>3</sup> Salah satu klausula yang dilarang adalah klausula yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

Direktorat Jenderal (Dirjen) Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengungkapkan, sejak tahun 2020 hingga 2022, terdapat 230 (dua ratus tiga puluh) pengaduan di sektor perumahan. Pengaduan yang masuk didominasi oleh permasalahan yang dihadapi oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) dan permasalahan yang timbul akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).<sup>4</sup> Kota Surabaya menjadi salah satu dari lima belas Kabupaten/Kota dengan jumlah pengaduan terbanyak.

Hal ini menjadi selaras dengan fakta yang ditemukan oleh penulis. Penulis menemukan penggunaan klausula “Pengabaian” dalam beberapa spesimen PPJB Rumah Susun baik Rumah Susun Hunian maupun Rumah Susun Non-Hunian (Perkantoran) yang digunakan oleh salah satu Perseroan Terbatas yang bergerak di Bidang Pengembang dan Pengelola Properti di Kota Surabaya. Klausula tersebut mengamanatkan para pihak yang terikat dalam PPJB tersebut untuk mengabaikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, ketentuan-ketentuan dalam Pasal 43 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan menyetujui untuk tidak saling menuntut atau menggugat pailit sebagaimana diatur

---

<sup>1</sup> AZ Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar* (Jakarta: Diadit Media, 2002).

<sup>2</sup> Muhammad Abdulkadir, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992).

<sup>3</sup> *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, 1999).

<sup>4</sup> Kementerian PUPR, “Kementerian PUPR Dukung Perlindungan Konsumen Bidang Perumahan,” *Berita Website Kementerian PUPR*, 2022, <https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-dukung-perlindungan-konsumen-bidang-perumahan>.

dalam UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini akan menganalisa tentang keabsahan suatu perjanjian, yang dalam hal ini adalah PPJB Rusun yang mengandung klausula Eksonerasi berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen akibat dari penggunaan klausula eksonerasi dalam PPJB Rusun sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

## **METODE**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni yuridis normatif. Metode yuridis normatif mengkaji instrumen hukum, asas hukum, teori hukum, dan tentunya dokumen-dokumen perjanjian sebagai objek utama penelitian.<sup>5</sup> Objek penelitian ini berfokus pada beberapa spesimen PPJB Rumah Susun yang temuan penulis. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Jenis data yang digunakan yakni data primer yang merupakan spesimen PPJB Rusun dan data sekunder yang bersumber dari studi kepustakaan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer berupa Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Sedangkan data bahan hukum sekunder yang digunakan adalah Peraturan Menteri PUPR tentang Penyusunan PPJB Rumah Susun yang akan dianalisis dengan metode kualitatif.<sup>6</sup>

## **ANALISIS DAN DISKUSI**

### **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Menurut Undang-Undang Rumah Susun**

Sistem pemasaran hunian pra-pembangunan atau *pre project selling* marak digunakan oleh para pelaku pembangunan. *Pre project selling* adalah suatu sistem penjualan properti oleh pengembang berupa konsep, desain atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun.<sup>7</sup> Fenomena tersebut terjadi sebagai salah satu respon solutif dari kesenjangan antara jumlah hunian terbangun dengan jumlah

---

<sup>5</sup> Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris* (Surabaya: Prenada Media, 2018).

<sup>6</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Alfabeta, 2008).

<sup>7</sup> Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling," *Yuridika* 32 (2017).

hunian yang dibutuhkan (*backlog*) di Indonesia yang berdasarkan data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) saat ini mencapai angka 12,71 juta.<sup>8</sup>

Prosedur teknis *pre-project selling* diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pada praktiknya di Indonesia, penjualan dilakukan dengan membuat PPJB sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).<sup>9</sup> PPJB sebagai dokumen perjanjian atau kontrak yang sah memuat kesepakatan antara pelaku usaha dalam hal ini adalah Pengembang Hunian dengan Konsumen untuk melaksanakan prestasi di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni. PPJB termasuk dalam bentuk perjanjian *obligatoir* yang artinya mengikat, namun sebatas menimbulkan hak dan kewajiban tanpa memungkinkan terjadi perpindahan hak milik, sehingga diperlukan perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).<sup>10</sup>

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun, para pihak wajib melengkapi beberapa persyaratan sebelum melaksanakan PPJB antara lain: status kepemilikan tanah, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan yang dipasarkan dan kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan. Berangkat dari ketentuan di atas, Undang-Undang Rumah Susun juga dengan tegas menyatakan implikasi atau akibat hukum dari tidak dipenuhinya ketentuan persyaratan kepastian berupa pidana penjara paling lama empat tahun atau denda sebanyak empat miliar rupiah sesuai yang diatur dalam Pasal 110 Undang-Undang Rumah Susun.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Iqbal Dwi Purnama, "Backlog Perumahan Di RI Capai 12,71 Juta, Ini Langkah PUPR Di 2023," IDX Channel, 2022, <https://www.idxchannel.com/economics/backlog-perumahan-di-ri-capai-1271-juta-ini-langkah-pupr-di-2023>.

<sup>9</sup> Maria Rosalind and Retno Dewi Pulung Sari, "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan," *Dunia Hukum* 7 (2022), <http://sister.untagsmg.ac.id/index.php/duniahukum/article/view/3026>.

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

<sup>11</sup> Pemerintah Pusat, "Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun," Pub. L. No. 20 (2011).

## Penggunaan Klausula Eksonerasi dalam PPJB Rumah Susun

Menurut Pasal 1 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Klausula Baku adalah setiap aturan yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen<sup>12</sup>. Secara teknis, penggunaan klausula baku dimaksudkan untuk mewujudkan efisiensi waktu pemasaran dan persamaan pelayanan kepada konsumen. Sebagai salah satu dokumen dan/atau perjanjian, penggunaan klausula baku dalam PPJB Rumah Susun sangat mungkin terjadi.

Secara substantif, penggunaan klausula baku diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Salah satu ketentuan yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen atau pihak lain. Klausula tersebut dikenal juga dengan sebutan klausula eksonerasi. Menurut Munir Fuady, klausula eksonerasi adalah klausula yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak dalam konteks ini adalah pelaku usaha yang semestinya menurut hukum dibebankan kepadanya. Secara yuridis-teknis, klausula eksonerasi dalam suatu perjanjian dilakukan dengan cara:

- a) Pengurangan sampai dengan penghapusan terhadap kewajiban-kewajiban hukum yang pada hakikatnya dibebankan kepada salah satu pihak.
- b) Pengurangan sampai dengan penghapusan terhadap akibat hukum karena pelaksanaan kewajiban yang tidak benar, seperti penghapusan ganti rugi jika wanprestasi dari salah satu pihak.
- c) Penciptaan kembali kewajiban tertentu kepada salah satu pihak atau dibebankan kepada pihak lain jika terjadi kerugian kepada pihak ketiga yang berada di luar perjanjian.

Penjelasan di atas cukup sesuai dengan contoh klausula dalam PPJB Rumah Susun yang digunakan Objek Penelitian dalam artikel ini. Berikut ini adalah beberapa contoh kutipan klausula baku:

---

<sup>12</sup> Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi Dan Konsumen (Beberapa Uraian Tentang Landasan Normatif, Doktrin Dan Praktiknya)* (Yogyakarta: Ombak, n.d.).

1) Contoh PPJB Pasal 16 ayat (6) tentang Hal Lain-Lain<sup>13</sup>

Berdasarkan klausula pada pasal 16 ayat (6), klausula tersebut memungkinkan Pelaku Usaha untuk melepaskan diri dari tanggung jawab terhadap pembatalan suatu perjanjian yang harus dimohonkan kepada Pengadilan walaupun dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan timbal balik.

2) Contoh PPJB Pasal 15 ayat (1) tentang Pengabaian<sup>14</sup>

Berdasarkan klausula pada Pasal 15 ayat (1), Pelaku Usaha dimungkinkan untuk melakukan upaya-upaya pelaksanaan PPJB sebelum syarat yang tercantum dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun terpenuhi. Implikasi hukum berupa sanksi baik administratif seperti pencabutan PBG dan sanksi pidana akan merugikan konsumen.

3) Contoh PPJB Pasal 15 ayat (2) tentang Pengabaian<sup>15</sup>

Berdasarkan klausula Pasal 15 ayat (2), para pihak dimungkinkan tidak memiliki keleluasaan untuk menggunakan hak hukumnya untuk menuntut atau menggugat pailit pihak lainnya. Hal ini sangat merugikan konsumen yang memiliki kedudukan lebih rendah dibandingkan pelaku usaha.

### **Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang penting dan berpengaruh kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Pada hakikatnya, asas kebebasan berkontrak merupakan wujud nyata dari kehendak bebas dan hak asasi manusia yang dimaksudkan untuk mendatangkan kesejahteraan yang seoptimal mungkin bagi para pihak dengan kedudukan hukum yang seimbang.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> "Mengenai pengakhiran atau pembatalan Perjanjian ini, Para Pihak sepakat dengan ini mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1266 ayat (2) dan ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia".

<sup>14</sup> "Para Pihak dengan itikad baik tanpa maksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: (a) Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (b) Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun".

<sup>15</sup> "Para Pihak dengan itikad baik tanpa bermaksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui untuk tidak saling menuntut/menggugat pailit di antara Para Pihak, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang".

<sup>16</sup> Suryono and Leli Joko, "Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian," *Jurnal Media Hukum* 2 (2009).

Namun menyadari akan terjadinya ketidakseimbangan kedudukan para pihak, Negara dianggap perlu dan/atau wajib untuk melindungi yang lemah. Maka, kebebasan yang dimaksud dalam asas tersebut bukanlah kebebasan yang mutlak<sup>17</sup>. Pemerintah, sebagai penyelenggara kepentingan umum, bertugas menjaga keseimbangan antara kepentingan individual dengan masyarakat sehingga wajar jika terdapat batasan-batasan terhadap isi perjanjian sesuai yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang berbunyi: *“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”*

Dalam konteks hukum perjanjian dan dalam konteks hukum acara, Hakim sebagai aparat penegak hukum dalam konteks memeriksa perkara perjanjian yang memuat klausula baku, berwenang untuk meneliti isi suatu kontrak yang berpotensi bertentangan dengan nilai-nilai masyarakat sehingga terjadi ketidakseimbangan kedudukan para pihak. Kewenangan Hakim yang dimaksud antara lain mengurangi dan/atau meniadakan sama sekali suatu kewajiban kontraktual yang mengandung ketidakadilan.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen**

Sebagai akibat hukum, Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan dengan tegas dalam Pasal 18 ayat (3) bahwa setiap klausula baku yang memenuhi unsur-unsur larangan yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) dinyatakan “batal demi hukum”.<sup>18</sup> Pembatalan atau batalnya suatu kontrak karena ketidakadilan terjadi karena memenuhi kriteria berikut:

- a) Salah satu pihak menerima klausul yang tidak wajar untuk diterima. Dalam konteks ini, konsumen menerima suatu klausul yang sebenarnya tidak wajar diterima, sehingga mencederai kehendak pihak lawan. Hal ini tentu bertentangan dengan Teori Kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 butir (1) KUH Perdata.
- b) Terdapat klausula yang sangat memberatkan salah satu pihak atau yang penafsirannya ditujukan untuk melindungi pihak yang lemah dengan dalil

---

<sup>17</sup> Sjahdeini and Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993).

<sup>18</sup> Ahmad Fikri Assegaf, *Penjelasan Hukum Tentang Klausula Baku* (Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, 2014).

ketertiban umum atau kesusilaan. Hal ini bertentangan dengan Teori Sebab yang Halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 *juncto* Pasal 1335 KUH Perdata.

- c) Tidak tercapainya Unsur Kewajaran dan Unsur Kepatutan dalam melaksanakan Perjanjian sehingga memberatkan salah satu pihak. Hal ini jelas bertentangan dengan Teori Itikad Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.<sup>19</sup>

Kehadiran Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan kedudukan hukum (*legal standing*) bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan dan akan memohonkan pembatalan klausula baku, yakni:

- a) Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b) Kelompok konsumen yang memiliki kepentingan yang sama;
- c) Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang berbadan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan bahwa tujuan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya sesuai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Swadaya Masyarakat.
- d) Pemerintah atau Instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

Mekanisme Pembatalan Klausula Baku juga telah diatur dalam Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Konsumen yang merasa dirugikan berhak menggugat pelaku usaha, baik melalui jalur litigasi yakni pengadilan maupun jalur non-litigasi yakni lembaga peradilan lain di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa non-litigasi sama sekali tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang. Upaya litigasi melalui Pengadilan masih dapat ditempuh apabila upaya penyelesaian melalui jalur non-litigasi dinyatakan tidak berhasil.

Upaya perlindungan konsumen juga perlu ditumbuhkan dalam diri konsumen sendiri. Direktur Jenderal Perlindungan Konsumen dan Tatib Niaga (PKTN) menerangkan hasil survei Indeks Keberdayaan Konsumen (IKK) Nasional Tahun 2022 memperoleh angka 53,23% (lima puluh koma dua puluh tiga persen) atau

---

<sup>19</sup> H.A. Dardiri Hasyim, *Hukum Perikatan Dan Perjanjian* (Semarang: UNS Press, 2015).

berada dalam kategori “mampu”.<sup>20</sup> Walaupun meningkat dari tahun sebelumnya, angkat tersebut masih berada di posisi dua kategori terbawah dari empat tingkat kategori IKK yakni paham, mampu, kritis dan berdaya. Berangkat dari fakta dan data di atas, konsumen perlu:

- a) Prinsip Asumsi Resiko, yang berarti Para Pihak perlu mempertimbangkan dan/atau mengasumsikan terlebih dahulu risiko yang akan terjadi sebagai akibat dari dibuatnya suatu perjanjian,<sup>21</sup> sehingga hukum mengasumsikan bahwa Para Pihak bersedia menanggung risiko yang timbul sebagai akibat dari perjanjian tersebut.
- b) Prinsip Kewajiban Membaca (*duty to read*), yang berarti bahwa jika suatu perjanjian telah ditandatangani, hukum mengasumsikan bahwa Para Pihak telah terlebih dahulu membaca dan menyetujui seluruh ketentuan dalam Perjanjian. Budaya membaca terlebih dahulu suatu perjanjian menjadi sangat krusial.

## KESIMPULAN

Penggunaan klausula baku dalam PPJB dimungkinkan sejauh dalam penyusunan dan pelaksanaannya tidak bertentangan dengan ketentuan persyaratan kepastian yang tercantum dalam Pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan larangan-larangan yang tercantum dalam Pasal 18 ayat 1 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang salah satunya adalah memuat klausula berisi pengalihan tanggung jawab yang dalam hal ini adalah dari Pelaku Usaha kepada Konsumen yang dapat disebut juga sebagai klausula eksonerasi. Apabila hal tersebut terjadi, maka klausula tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena mencederai kehendak para pihak, sebab yang halal dan itikad baik dalam hukum perjanjian serta bertentangan dengan undang-undang atau ketertiban umum.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga telah memberikan legal standing kepada Konsumen yang merasa dirugikan oleh adanya klausula baku dalam suatu perjanjian melakukan upaya-upaya gugatan atau pembatalan klausula baik dengan menempuh jalur litigasi maupun non-litigasi. Selain itu, konsumen perlu

---

<sup>20</sup> Ditjen Perlindungan Konsumen dan Tertib Niaga, “Angka IKK Nasional 53,23, Dirjen PKTN: Konsumen Mampu Gunakan Hak Dan Kewajibannya,” *Siaran Pers Kementerian Perdagangan*, 2022.

<sup>21</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

menyadari akan posisinya yang cenderung lebih rendah sehingga perlu melakukan upaya-upaya preventif dengan membaca terlebih dahulu isi suatu perjanjian dengan teliti serta melakukan proyeksi dan/atau asumsi risiko yang akan terjadi sebagai implikasi dari sahnya suatu perjanjian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Assegaf, Ahmad Fikri. *Penjelasan Hukum Tentang Klausula Baku*. Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, 2014.
- Ditjen Perlindungan Konsumen dan Tertib Niaga. "Angka IKK Nasional 53,23, Dirjen PKTN: Konsumen Mampu Gunakan Hak Dan Kewajibannya." *Siaran Pers Kementerian Perdagangan*, 2022.
- Efendi, Jonaedi. *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*. Surabaya: Prenada Media, 2018.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Hasyim, H.A. Dardiri. *Hukum Perikatan Dan Perjanjian*. Semarang: UNS Press, 2015.
- Kementerian PUPR. "Kementerian PUPR Dukung Perlindungan Konsumen Bidang Perumahan." *Berita Website Kementerian PUPR*, 2022. <https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-dukung-perlindungan-konsumen-bidang-perumahan>.
- Nasution, AZ. *Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media, 2002.
- Purnama, Iqbal Dwi. "Backlog Perumahan Di RI Capai 12,71 Juta, Ini Langkah PUPR Di 2023." *IDX Channel*, 2022. <https://www.idxchannel.com/economics/backlog-perumahan-di-ri-capai-1271-juta-ini-langkah-pupr-di-2023>.
- Pusat, Pemerintah. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pub. L. No. 20 (2011).
- Rosalind, Maria, and Retno Dewi Pulung Sari. "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan." *Dunia Hukum 7* (2022). <http://sister.untagsmg.ac.id/index.php/duniahukum/article/view/3026>.
- Sjahdeini, and Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Alfabeta, 2008.
- Suryono, and Leli Joko. "Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian." *Jurnal Media Hukum 2* (2009).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, 1999.
- Wardiono, Kelik. *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi Dan Konsumen (Beberapa Uraian Tentang Landasan Normatif, Doktrin Dan Praktiknya)*. Yogyakarta: Ombak, n.d.
- Yudhantaka, Lintang. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling." *Yuridika 32* (2017).