



AL QODIRI

JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN

Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri>

Kedudukan Notaris Pada Perlindungan Hak Konsumen Atas Adanya *Klausula Baku* Dalam Jual Beli Properti

Oleh:

Violette Shania Rachel Mokodongan¹, Elly Hernawati²

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

violettesrm@gmail.com

Volume 21 Nomor 3 Januari 2024: DOI: <https://doi.org/10.53515/qodiri> *Article History*
Submission: 09-11-2023 Revised: 28-11-2023 Accepted: 20-12-2023 Published: 28-01-2024

ABSTRACT

One of the principles in an agreement is that the position of the parties is the same, but in reality, in a property sale and purchase agreement, the position of the consumer in the agreement is often not the same as that of the business actor. That is, there is an agreement that contains standard clauses that are first provided by the business actor, and this results in the position of the consumer. Consumers are faced with limited choices. Consumers ultimately have to choose whether to agree to the conditions that have been made by the business actor or not to agree, meaning that the consumer does not have a legal relationship with the business actor.

The purpose of this research is to find out and analyse the position of Notary in protecting consumer rights regarding standard clauses in property sales and purchases. This research uses normative juridical research methods. Primary data is obtained from applicable laws and regulations and is related to the issues discussed. Secondary data was obtained by utilizing library data in the form of books, journals, and articles. The data that has been collected is analysed qualitatively. Next, the research results are presented descriptively.

The results of this research show that a Notary has the authority, as determined by statutory regulations, to carry out inspections of property sale and purchase documents that contain standard clauses made by property business actors. This existence can be detrimental to the consumer because the consumer is in a position that has no bargaining value in the property sale and purchase agreement. In this regard, there is a need for a Notary to play a role in making a sales and purchase agreement (PPJB), which can provide legal protection to property consumers.

Keywords: *Property Sale and Purchase; Standard Clause; Consumer Protection; Notary.*

ABSTRAK

Salah satu asas dalam perjanjian bahwa kedudukan para pihak adalah sama namun pada kenyataannya dalam perjanjian jual beli properti, seringkali kedudukan konsumen dalam perjanjian tidak sama dengan pelaku usaha, yaitu adanya perjanjian yang memuat klausula baku yang terlebih dahulu disediakan oleh pelaku usaha dan hal tersebut mengakibatkan kedudukan konsumen dihadapkan pada pilihan yang terbatas. Konsumen pada akhirnya harus memilih untuk menyetujui persyaratan yang sudah dibuat oleh pelaku usaha atau tidak menyetujui artinya konsumen tidak melakukan hubungan hukum dengan pelaku usaha.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Kedudukan Notaris pada Perlindungan Hak Konsumen atas Klausula Baku pada Jual Beli Properti. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Data primer diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Data

sekunder diperoleh dengan memanfaatkan data kepustakaan yang berupa buku, jurnal dan artikel. Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif. Selanjutnya hasil penelitian disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini, bahwa seorang Notaris mempunyai kewenangan sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan pemeriksaan terhadap dokumen jual beli properti yang mengandung klausula baku yang dibuat oleh pelaku usaha properti. Keberadaan ini dapat merugikan konsumen tersebut karena konsumen pada posisi yang tidak mempunyai nilai tawar dalam perjanjian jual beli properti. Sehubungan dengan itu, dibutuhkan adanya peran Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dapat memberikan perlindungan hukum pada konsumen properti.

Kata Kunci : *Jual Beli Properti, Klausula Baku, Perlindungan Konsumen, Notaris.*

A. PENDAHULUAN

Notaris dalam menjalankan tugasnya memiliki peran dalam sektor pelayanan jasa sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta otentik. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik atau kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN Nomor 2 Tahun 2014). Landasan filosofis dibentuknya peraturan perundang-undangan ini adalah demi terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuat oleh Notaris (Adjie, 2008: 14).

Penting bagi Notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum, oleh karena itu seorang Notaris dituntut lebih peka, jujur, dan adil serta transparan dalam pembuatan suatu akta agar menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait langsung, khususnya dalam pembuatan sebuah akta otentik tersebut. (Ufatih, 2021)

Notaris memegang peranan penting dalam kehidupan masyarakat pada saat ini khususnya yang berkaitan dengan pembuatan alat bukti tertulis yang bersifat otentik. Hal ini sesuai dengan Konsideran pada huruf b UUJN Nomor 2 Tahun 2014 yang berbunyi sebagai berikut : “Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum yang harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang”. Mewujudkan kepastian, ketertiban dan



perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dan kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat (Jaya, 2014: 117).

Apabila dikaitkan dengan perkembangan era globalisasi saat ini dalam masyarakat, kebutuhan terhadap akta otentik semakin meningkat. Pada Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menegaskan bahwa : “Akta otentik adalah akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang diperbuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu diperbuat. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, suatu akta baru memiliki stempel otentisitas jika memenuhi persyaratan yang ditentukan yaitu dibuat “oleh” (*door*) atau “di hadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum yang ditentukan oleh undang-undang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta itu (Tobing, 1980: 42).

Pertumbuhan penduduk yang cenderung pesat di Indonesia memberi dampak pada meningkatnya permintaan masyarakat akan kebutuhan hunian atau tempat tinggal yang memenuhi standar kelayakan. Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi sebagai tempat tinggal. Maraknya berbagai penawaran hunian tempat tinggal oleh para pelaku usaha properti, yakni rumah siap huni yang tentu menjadi daya tarik bagi para konsumen yang membutuhkan tempat tinggal dengan cara efektif dan praktis. (Amborowati, 2020)

Terkait jual beli properti diperlukan adanya penandatanganan suatu perjanjian yang mengikat para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum di antaranya yaitu pelaku usaha sebagai pihak penjual dan pihak pembeli yakni konsumen yang akan membeli properti tersebut. Pada perjanjian itu terdapat klausula baku yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha serta wajib dipenuhi oleh konsumen. Klausula baku dapat memberikan kemudahan dan efisiensi bagi pelaku usaha dalam menyusun perjanjian secara massal, namun demikian klausula baku juga dapat menimbulkan ketimpangan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen. Hal ini disebabkan karena pembuatan klausula baku cenderung mengandung klausula eksonerasi yang menguntungkan pelaku usaha dan merugikan konsumen. Para konsumen yang terdesak dengan kebutuhan pokok tidak memiliki kesempatan atau kemampuan untuk menolak atau menawar pencantuman klausula baku dalam perjanjian yang ditetapkan oleh pelaku usaha, melainkan hanya dapat menerima atau menolak perjanjian tersebut.



Pada saat menjalankan bisnisnya seringkali pelaku usaha properti menerapkan perjanjian baku secara sepihak. Perjanjian baku tersebut merupakan perjanjian yang menjadi tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen dalam mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha. Berikut yang merupakan ciri-ciri dari perjanjian baku (Haekal, 2023):

1. Perjanjian baku merupakan suatu bentuk perjanjian yang dibuat secara sepihak oleh pihak yang memiliki kekuasaan lebih dalam hal negosiasi, tanpa melibatkan partisipasi dari pihak lain yang berkepentingan.
2. Pihak konsumen dalam hal negosiasi tidak memiliki kesempatan untuk memberikan masukan atau saran mengenai isi perjanjian, melainkan hanya menerima apa yang telah ditetapkan oleh pihak yang berposisi kuat.
3. Pihak konsumen dalam hal negosiasi tidak memiliki pilihan lain selain menyetujui isi perjanjian, meskipun mungkin merasa tidak adil atau tidak sesuai dengan keinginan mereka, karena didorong oleh faktor kebutuhan.
4. Perjanjian baku memiliki format yang sudah ditentukan sebelumnya oleh pihak pelaku usaha dan biasanya berisi klausula-klausula yang mengikat kedua belah pihak.

Ciri-ciri tersebut mencerminkan prinsip ekonomi dan kepastian hukum yang berlaku di negara ini. Prinsip ekonomi dan kepastian hukum dalam perjanjian baku dilihat dari kepentingan pengusaha bukan dari kepentingan konsumen. Berdasarkan pembakuan syarat-syarat perjanjian, maka kepentingan ekonomi pengusaha lebih terjamin karena konsumen hanya menyetujui syarat-syarat yang ditawarkan oleh pengusaha. Perjanjian baku tersebut biasanya dibuat secara tertulis oleh pelaku usaha properti (Shidarta, 2000: 119).

Perjanjian baku yang dibuat oleh pelaku usaha properti biasanya telah memiliki format tersendiri yaitu substansinya dibuat secara sepihak dan penggandaannya dicetak dalam formulir yang dibagikan tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu dengan pembeli. Bagi pelaku usaha properti hal tersebut akan mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian transaksi jual beli properti dengan pembeli. Perjanjian baku semacam itu cenderung dikatakan substansi hukumnya hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang kedudukan lebih kuat dan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan tersebut karena posisinya yang lemah (Dirgantara, 2019: 7).

Sehubungan dengan itu terdapat peraturan perundang-undangan yang sudah disahkan oleh pemerintah berupa Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen



(selanjutnya disebut UUPK) dalam rangka memayungi pemberian perlindungan kepada konsumen pada umumnya baik terhadap pengguna produk barang maupun jasa, namun demikian produk-produk hukum yang dicanangkan oleh pemerintah secara khusus mengatur perlindungan hak-hak pembeli terhadap transaksi pengikatan jual beli perumahan dalam bentuk standar kontrak antara pelaku usaha dengan pembeli rumah sampai saat ini belum ada. (Victor Cahyadi Handojo, Drajat Muhamat Suardi, 2019)

UUPK menegaskan bahwa pemerintah masih memberikan kesempatan lahirnya ketentuan-ketentuan yang akan datang untuk melindungi konsumen karena undang-undang ini merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen (Dyani, 2017: 10). Pada praktek jual beli properti perumahan umumnya bentuk perjanjian standar yang oleh pelaku usaha properti senantiasa dipandang sebagai bentuk yang ideal, praktis dan sekaligus siap pakai sesuai dengan prinsip efisiensi.

Berdasarkan beberapa kajian hukum, klausula perjanjian baku ini masih sering menjadi perdebatan yang mana di satu sisi dengan dalih kebebasan para pihak sesuai dengan asas kebebasan untuk membuat perjanjian, sedangkan di sisi lain dengan dalih kebebasan yang dimiliki secara sepihak oleh pelaku usaha adalah melanggar hak konsumen. Walaupun pada dasarnya para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, tetapi konsep dasar keseimbangan antara pelaku pihak dalam membuat perjanjian merupakan konsep yang tidak dapat ditawar (Dyani, 2017: 10).

Permasalahan mengenai perumahan yang paling mendasar antara lain yaitu perjanjian jual beli rumah yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau dikenal juga dengan istilah kontrak standar. Dikatakan bersifat baku karena adanya suatu klausula-klausula dan ketentuan bersifat umum (massal) yang telah ditentukan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha properti dan dicantumkan dalam perjanjian tersebut. Pada perjanjian ini seringkali memuat klausula eksonerasi yang berisi pengalihan pertanggungjawaban pelaku usaha, sehingga hal tersebut merugikan pihak konsumen. Pada kondisi ini, konsumen hanya memiliki 2 (dua) pilihan yaitu antara menyetujui atau menolaknya. (Pesa, 2023)

Pada perjanjian tercantum objek yang dijualbelikan, memuat nomor sertifikat hak, luas bangunan, dan letak bangunan. Masalah yang kerap muncul yaitu ketidaksesuaian antara luas bangunan yang tercantum dalam perjanjian dengan luas bangunan dalam realita fisik sebenarnya. Keberadaan klausula eksonerasi tentang pengalihan tanggung jawab pelaku usaha tersebut di atas



menjadi suatu keuntungan bagi pelaku usaha untuk membebaskan dirinya dari sengketa objek properti yang sudah terjual. Kesalahan atau ketidaksesuaian ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen dan berdampak buruk baik secara materi maupun psikologis.

Suatu perjanjian dapat terjadi karena berlandaskan asas kebebasan berkontrak di antara para pihak yang mempunyai kedudukan seimbang. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa syarat sahnya perjanjian antara lain adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak dilarang. Pada perjanjian baku, asas kebebasan berkontrak patut dipertanyakan karena adanya ketimpangan dimana tidak ada kesetaraan kedudukan yang seimbang antara para pihak dalam perjanjian tersebut dalam hal ini pelaku usaha properti dengan konsumen (Kie, 2007: 667).

Terkait jual beli properti, perjanjian biasanya dibuat dalam bentuk akta otentik berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB) yang merupakan perjanjian antara penjual dengan pembeli, yang dibuat dengan bantuan Notaris. PPJB yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Notaris memiliki kewenangan dan peran penting dalam hal pembuatan akta perjanjian, dimana akta yang dibuatnya tidak boleh merugikan salah satu pihak, melainkan Notaris harus menjamin kepastian dan perlindungan hak-hak para pihak yang terlibat.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dikemukakan di atas keberadaan klausula baku menjadi persoalan hukum di bidang perjanjian dan seringkali bentuk perjanjian yang memuat klausula baku yang memuat klausula eksonerasi tersebut berhadapan dengan hak-hak konsumen yang menjadi suatu ketimpangan bagi salah satu pihak. Pada pembuatan perjanjian jual beli properti melibatkan adanya peran Notaris, sehubungan dengan itu dipandang sangat penting untuk diadakan penelitian dengan judul “Kedudukan Notaris pada Perlindungan Hak Konsumen atas Adanya Klausula Baku dalam Jual Beli Properti.”

B. METODE PENELITIAN

Jenis metode penelitian dalam penelitian ini ialah yuridis normatif dengan studi kepustakaan bersumber dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan mengadakan penelusuran terhadap peraturan yang terkait permasalahan yang dibahas. Metode penelitian yang digunakan terdiri dari rangkaian cara yang dilakukan dalam rangka mengumpulkan data dari bahan-bahan hukum yang diperlukan. Pendekatan masalah



penelitian ini adalah *statute approach* dengan cara melakukan telaah terhadap regulasi yang terkait dengan isu hukum yang dibahas serta *conceptual approach* yaitu pendekatan dengan berpedoman pada pandangan serta doktrin para ahli yang berkembang dalam ilmu hukum, sedangkan bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan terkait antara lain Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KTSP/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun, Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang bersumber dari tulisan-tulisan para ahli di bidang hukum dalam bentuk buku teks dan jurnal yang berkaitan dengan Perlindungan Hak Konsumen Dalam Jual Beli Properti.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perwujudan dari tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum merupakan gambaran bekerjanya fungsi hukum yaitu perlindungan hukum yang adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Tujuan dibentuknya UUPK yaitu untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya memiliki posisi yang lemah apabila dibandingkan dengan pelaku usaha, sehingga maksud dari pada perlindungan hukum di sini yaitu perlindungan yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun represif, yang memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Salah satu bentuk transaksi properti adalah jual beli yang melibatkan dua pihak yang bersepakat untuk mengalihkan hak milik atas suatu objek properti. Pada saat melaksanakan transaksi ini, kedua belah pihak harus membuat dan menandatangani suatu perjanjian jual beli, yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian jual beli properti harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang termasuk perlindungan hak konsumen. Hak-hak konsumen dalam transaksi properti dijamin oleh Pasal 4 UUPK, antara lain



adalah hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur tentang kondisi dan status hukum objek properti, hak untuk memilih dan mendapatkan objek properti sesuai dengan perjanjian, dan hak untuk mendapatkan ganti rugi atau pembatalan perjanjian jika terjadi wanprestasi atau penipuan.

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang disediakan bagi masyarakat, baik untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain. Konsumen berhak mendapatkan perlindungan dari negara dan pelaku usaha atas hak-haknya sebagai konsumen (Pata'dungan dan Mangiri, 2023). Aspek penting yang harus diperhatikan yakni hak-hak konsumen tersebut yang bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen dari kemungkinan kerugian atau ketidaksesuaian yang timbul akibat transaksi properti. Pada Pasal 7 UUPK ditentukan pula mengenai kewajiban pelaku usaha yang dalam hal ini adalah badan hukum atau pelaku usaha properti. Pelaku usaha wajib memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi, status, dan spesifikasi objek properti yang dijual, dan menjamin mutu objek properti tersebut sesuai dengan ketentuan standar mutu barang. Apabila objek properti yang dijual tidak sesuai dengan perjanjian atau cacat hukum atau fisik, maka pelaku usaha harus memberikan kompensasi, ganti rugi atau penggantian kepada konsumen atas kerugian yang dialami konsumen.

Hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik itu orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankan dengan baik dan mendapatkan hak secara wajar. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia untuk itu hukum memang harus dilaksanakan dan dijalankan (Ramelan, 2014: 33). Perlindungan hukum khusus untuk konsumen atau pembeli perumahan termasuk rumah susun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun). Ketentuan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 98 huruf a UU Rumah Susun yaitu pelaku usaha properti dilarang membuat suatu perjanjian dalam hal ini PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan. Apabila terjadi pelanggaran atas ketentuan tersebut maka akan dijatuhkan sanksi pidana sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 110 UU Rumah Susun. Mengingat adanya salah satu asas hukum yaitu *lex specialis derogate legi generalis* yang mengandung arti bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum, maka hal ini berarti pelanggaran terkait dengan jual beli properti dalam hal ini rumah susun tidak memakai ketentuan UUPK yang bersifat umum melainkan ketentuan yang bersifat khusus yaitu UU Rumah Susun.



PPJB antara pelaku usaha properti dan pembeli harus memuat klausula-klausula yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak serta sanksi yang berlaku apabila terjadi pelanggaran. Perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan Notaris atau pejabat yang berwenang, yang di dalamnya harus tercantum informasi yang benar, jelas dan jujur tentang kondisi dan status hukum objek properti, termasuk luas tanah, bangunan, fasilitas, izin, sertifikat, dan hak tanggungan. Apabila terdapat ketidaksesuaian informasi yang diberikan dengan kenyataan, maka konsumen berhak untuk membatalkan perjanjian atau menuntut ganti rugi. Selain itu, konsumen juga berhak untuk memilih dan mendapatkan objek properti sesuai dengan perjanjian, baik dalam hal lokasi, desain, ukuran, kualitas, maupun harga. Jika pelaku usaha properti tidak dapat menyerahkan objek properti sesuai dengan perjanjian, maka konsumen berhak untuk menolak objek properti yang ditawarkan. Dengan demikian, hak-hak konsumen dalam transaksi properti harus dihormati dan dipenuhi oleh pelaku usaha properti dan pembeli agar tercipta hubungan yang harmonis dan saling menguntungkan.

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kementerian Negara Perumahan Rakyat telah menetapkan peraturan-peraturan yaitu Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun (selanjutnya disebut Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994) dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995). Aturan ini antara lain mengatur bagaimana hubungan bisnis antara pelaku usaha industri perumahan atau pengembang dengan masyarakat sebagai konsumen, bahwa adanya dua pihak yakni perusahaan perumahan dan pemukiman yang bertindak sebagai penjual rumah atau produsen dan konsumen rumah yang bertindak selaku pembeli rumah yang disebut konsumen.

Berdasarkan Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994 diatur mengenai klausula yang harus dimuat dalam PPJB Satuan Rumah Susun, antara lain:

1. Objek yang akan diperjualbelikan wajib memiliki izin-izin yang diperlukan, seperti izin layak huni, izin penggunaan bangunan, dan izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah serta izin mendirikan bangunan (IMB).



2. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan kewajiban seluruh penghuni. Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang telah diatur dalam Pasal 74 UU Rumah Susun.
3. Sebelum melakukan pemasaran perdana, pengembang wajib melaporkan hal terkait pemasaran perdana tersebut kepada Bupati atau Walikota Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain:
 - a. Salinan surat persetujuan izin prinsip;
 - b. Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
 - c. Bukti pengadaan dan pelunasan tanah;
 - d. Salinan surat izin mendirikan bangunan;
4. Gambar denah pertelaan yang mendapat pengesahan dari pemerintah daerah setempat, apabila dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari instansi terkait, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

Sebagai suatu contoh terkait permasalahan jual beli properti dalam hal ini adalah mengenai ketidaksesuaian antara luas bangunan yang tercantum dalam akta PPJB dengan luas bangunan yang sebenarnya. Dalam akta tersebut tercantum seluas 135 m², akan tetapi pada realita fisik bangunan luas sebenarnya hanya 132 m². Salah satu faktor penyebabnya adalah adanya perbedaan metode pengukuran yang digunakan oleh pelaku usaha properti dan Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN). Pelaku usaha properti biasanya menggunakan metode semi gross, yaitu menghitung luas bangunan dari tembok luar ke tembok luar, sehingga kolom-kolom ikut terhitung. Metode ini cenderung menguntungkan pelaku usaha properti karena dapat menampilkan angka luas bangunan yang lebih besar. Sementara itu, BPN menggunakan metode nett area, yaitu menghitung luas bangunan dari tembok dalam ke tembok dalam, sehingga kolom-kolom tidak terhitung. Metode ini cenderung lebih akurat dan objektif karena sesuai dengan standar nasional. Akibatnya, luas bangunan yang tercantum dalam akta PPJB seringkali lebih besar daripada luas bangunan yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah. Hal ini dapat menimbulkan masalah hukum dan etika dalam transaksi jual beli rumah, oleh karena itu, pembeli harus berhati-hati dan



teliti dalam memeriksa dokumen-dokumen dan kondisi fisik bangunan sebelum menandatangani akta perjanjian.

Terhadap masalah pencantuman klausula eksonerasi dalam PPJB, hal ini bertentangan dengan ketentuan sebagaimana ditegaskan pada Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 bahwa : “penjual menjamin dan bertanggung jawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 1504 dan 1506 KUHPerdara”. Pelaku usaha properti tidak boleh mencantumkan klausula yang menyatakan bahwa membebaskan diri atau mengalihkan tanggung jawab terhadap properti walaupun sudah terjual dan menjadi milik konsumen, yang apabila dikemudian hari terdapat cacat maka pelaku usaha properti harus bertanggung jawab atas properti yang dijualnya sebagaimana ditegaskan pada Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK.

Secara administratif baik perdata maupun pidana, Notaris bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, termasuk proses terbentuknya akta tersebut. Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik harus memastikan bahwa akta yang dibuatnya sesuai dengan kehendak para pihak, kebenaran data dan dokumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta, Notaris dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran, peringatan, pembekuan sementara jabatan, atau pemberhentian sebagaimana telah ditegaskan pada ketentuan Pasal 16 ayat (11) UUJN Nomor 2 Tahun 2014. Selain itu, Notaris juga dapat dituntut secara perdata oleh para pihak yang dirugikan atas kerugian materiel atau immaterial yang timbul akibat akta yang dibuatnya.

Perlindungan hukum preventif lebih relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini karena dalam PPJB, calon pembeli satuan rumah susun harus menerapkan asas *good administration* dalam melakukan transaksi yang notabene berada dalam tahap awal penyelenggaraan rumah susun, sehingga dapat mencegah terjadinya ketidakadilan dengan sarana perlindungan hukum preventif. Penerapan asas tersebut dapat disarankan oleh seorang Notaris atau pejabat umum yang berwenang antara lain untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sesuai Pasal 15 ayat (1) huruf e UUJN Nomor 2 Tahun 2014.

Pada kasus ketidaksesuaian antara luas bangunan yang tercantum dalam akta PPJB dengan luas pada bangunan fisik yang sebenarnya, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti bahwa Notaris mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya perbedaan tersebut. Hal ini dapat dianggap sebagai kelalaian Notaris dalam menjalankan tugasnya. Notaris wajib



melakukan pemeriksaan dokumen dan data secara cermat dan seksama sebelum membuat akta. Notaris juga wajib memberikan penjelasan dan nasihat kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak sesuai dengan isi akta. Apabila Notaris tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, maka Notaris dapat dinyatakan melanggar kode etik profesi Notaris, akan tetapi pertanggungjawaban Notaris ini tidak bersifat mutlak atau absolut. Notaris dapat membuktikan bahwa telah bertindak dengan itikad baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Perihal adanya perbedaan luas bangunan tersebut di luar kewenangan dan tanggung jawabnya. Notaris hanya bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya, bukan terhadap objek transaksi itu sendiri yang mana merupakan tanggung jawab pelaku usaha properti. Pelaku usaha properti wajib memberikan informasi yang benar dan jelas mengenai luas bangunan kepada pembeli, dan sebaliknya pembeli juga wajib melakukan survey dan verifikasi mengenai kondisi fisik bangunan sebelum menandatangani PPJB.

Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN Nomor 2 Tahun 2014 menegaskan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris dapat berperan sebagai mediator, konsultan, dan penasihat hukum bagi para pihak yang hendak membuat akta perjanjian termasuk PPJB dalam transaksi properti. Notaris wajib memberikan perlindungan hukum kepada konsumen sebagai pihak yang lemah dalam perjanjian jual beli properti yang memuat klausula baku. Namun harus tetap menjaga keseimbangan terhadap tindakannya yakni tidak berpihak. Notaris juga dapat memberikan penjelasan dan nasihat kepada konsumen mengenai hak dan kewajibannya sesuai dengan isi akta, wajib memberitahukan kepada konsumen mengenai adanya klausula baku yang pada beberapa kasus dapat berpotensi merugikan konsumen dan memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menolak atau menawar klausula baku tersebut. Notaris tidak boleh hanya menjadi alat atau juru tulis bagi pelaku usaha dalam membuat akta perjanjian melainkan Notaris harus menjaga keadilan dan kewajaran antara pelaku usaha dan konsumen.

D. KESIMPULAN

Perlindungan hukum konsumen atau pembeli properti dimuat dalam UUPK dan khusus untuk konsumen atau pembeli perumahan termasuk rumah susun, terdapat perlindungan hukum yang telah diatur dalam UU Rumah Susun, serta PP UURS yang beberapa ketentuan tersebut membebaskan kewajiban kepada penjual atau pelaku usaha properti untuk memenuhi persyaratan



teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administratif maupun pidana.

Upaya Notaris dalam melindungi hak konsumen terhadap jual beli properti yaitu secara preventif melalui penyuluhan hukum kepada pembeli properti dan memastikan hak-hak konsumen yang menjadi penghadap. Notaris wajib melakukan penilaian terhadap akta yang dibuatnya, sehingga dapat menjamin kepastian hukum sesuai dengan norma dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai bentuk kemandirian jabatan Notaris dan cermin dari kode etik.

Penyelesaian sengketa yang timbul dalam hal ini antara pelaku usaha properti dengan konsumen akibat adanya klausula baku pada jual beli properti yang dapat merugikan salah satu pihak, Notaris dapat berperan sebagai mediator, yaitu sebagai pihak netral yang membantu para pihak mencapai kesepakatan damai secara sukarela, adil, dan berkeadilan. Notaris juga dapat berperan sebagai arbiter, yaitu sebagai pihak yang ditunjuk oleh para pihak untuk memutuskan sengketa secara final dan mengikat. Notaris dapat melakukan mediasi atau arbitrase sesuai dengan kesepakatan para pihak atau ketentuan peraturan perundang-undangan.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Nyoman Serikat Putra Jaya, *Politik Hukum*, Universitas Diponegoro Press, Semarang, 2014.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.

JURNAL

- Amborowati, Y. (2020) 'KEKUTAN HUKUM PERJANJIAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG BELUM TERDAFTAR Oleh':, *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan Sustainability (Switzerland)*, 18(1), pp. 302–319.
- Pesa, K.A. (2023) 'Kewenangan Majelis Pengawas Pu-Sat Menjatuhkan Hukuman dan Hak Notaris Melakukan Pembelaan Diri', *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 21(2), pp. 552–569.
- Ufatih, N.A. (2021) 'PENDAFTARAN AKTA JAMINAN FIDUSIA SECARA ONLINE', *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 18(3), pp. 622–631.
- Victor Cahyadi Handojo, Drajat Muhamat Suardi, M.R.M.N.M. dan D.A. (2019) 'Akibat Hukum Perjanjian Fidusia Bawah Tangan Bagi Masyarakat Yang Menunggak Pembayaran Cicilan Hutang Kendaraan', *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), pp. 1689–1699.
- Pebry Dirgantara, "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. pISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 7.
- Vina Akfa Dyani, "Pertanggungjawaban Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte," *Lex Renainssance Vol. 2 No. 2017*: 10.
- Sardis Pata'dungan, Juweni Mangiri, "Kedudukan Klausula Baku Dalam Proses Jual Beli Antara Konsumen dan Pelaku Usaha Pada Perusahaan Property Perumahan", *Paulus Law Journal*, Vol 4 No.2, Maret 2023.
- Eman Ramelan, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun / Strata Title / Apartemen", *Laksbang Mediatama, Yogyakarta*, 2014.



SITUS WEB

Mirza M. Haekal, Kontrak Baku: Ciri-ciri, Bentuk, dan Contohnya, mekarisign.com.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

