

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN  
TERKAIT ADANYA KLAUSULA EKSONERASI DALAM  
PERJANJIAN BAKU JUAL-BELI PERUMAHAN GRIYA  
MESARI LOVINA-SINGARAJA\***

Oleh:

Made Aprilia Widia Kristianti\*\*

R.A Retno Murni\*\*\*

A.A. Gede Agung Dharma Kusuma\*\*\*\*

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

**Abstrak**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya Klausula Eksonerasi dalam perjanjian baku dalam perjanjian jual-beli Perumahan Griya Mesari Lovina-Singaraja yang mengakibatkan pada pembatasan tanggung jawab pengembang perumahan terhadap hak yang diterima konsumen. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum kepada konsumen terkait adanya klausula eksonerasi dalam perjanjian baku (standar) dalam perjanjian jual-beli perumahan dan tanggung jawab pengembang terkait dengan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual-beli Perumahan Griya Mesari Lovina-Singaraja. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen yang merasa dirugikan dan untuk mengetahui pertanggungjawaban pengembang Perumahan Griya Mesari Lovina-Singaraja apabila terdapat konsumen yang dirugikan. Metode dalam penulisan penelitian ini adalah metode penelitian hukum yang bersifat empiris dengan pendekatan *socio-legal*. Perlindungan hukum tersebut sudah ada dan diatur dalam UUPK yaitu berupa berhak mendapat advokasi dan penggantian ganti rugi terkait dengan adanya cacat tersembunyi serta perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum karena mengandung

---

\*Penulisan karya ilmiah yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terkait Adanya Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Jual-Beli Perumahan Griya Mesari Lovina-Singaraja, Jurnal Ini Merupakan Ringkasan Skripsi.

\*\*Made Aprilia Widia Kristianti, (1503005084), Mahasiswa S1 Reguler Pagi, E-mail: [apriawidia70@gmail.com](mailto:apriawidia70@gmail.com) .

\*\*\*Prof. R.A. Retno Murni, SH.,MH.,Ph.D, Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Udayana.

\*\*\*\*A.A Gede Agung Dharma Kusuma, SH.,MH, Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Udayana.

klausula yang dilarang oleh Undang-Undang. Namun konsumen belum pernah memanfaatkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tersebut sebagai sarana untuk mendapatkan perlindungan hukum. Pembatasan tanggung jawab yang terdapat dalam perjanjian jual-beli perumahan bertentangan dengan KUHPer, UUPK dan Undang-Undang Jasa Konstruksi maka berdasarkan hal tersebut pengembang haruslah bertanggung jawab terhadap segala bentuk kerugian yang terjadi pada konsumen.

**Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Konsumen, Klausula Eksonerasi, Perjanjian Baku (Standar), Jual-Beli**

### **ABSTRACT**

*This research is motivated by the existence of an Exoneration Clause in the Standard Agreement of the sale and purchase agreement of Griya Mesari Lovina-Singaraja Housing which results in the limitation of the housing developer's responsibility to the rights that should be enjoyed by consumers. The problems raised in this study are legal protection to consumers related to the existence of exoneration clauses in standard agreements of housing purchase agreements and developer responsibilities related to the exoneration clause in the sale and purchase agreement of Griya Mesari Lovina-Singaraja Housing. This study aims to determine the legal protection that can be given to consumers who feel disadvantaged and to find out the responsibility of Griya Mesari Lovina-Singaraja Housing developers if there shall be consumers who are damaged. The method used in writing this study is an empirical legal research method with a socio-legal approach. The legal protection already exists and is regulated in the Consumer Protection Act, namely in the form of having the right to get advocacy and compensation related to the existence of hidden defects as well as that the agreement could be declared null and void should it contains a clause that is prohibited by law. However, consumers have never utilized the provisions of the legislation as a means to obtain legal protection. Limitation of responsibilities contained in the housing sale agreement is contrary to the Civil Code, the Consumer Protection Act and the Construction Services Act, and therefore the developer is responsible for the loss felt by consumers.*

**Keywords: Legal Protection, Consumers, Exoneration Clause, Standard Agreement, Sell and Purchase**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada umumnya dalam praktek jual beli perumahan perjanjian yang digunakan adalah perjanjian baku. Terdapat faktor-faktor penyebab terjadinya perjanjian baku oleh pelaku usaha diantaranya :<sup>1</sup>

1. Kebutuhan pengusaha untuk mempersiapkan isi perjanjian terlebih dahulu agar memudahkan penyediaan setiap saat.
2. Pengusaha mengikutsertakan perjanjian baku dengan maksud untuk mengatur tanggung jawabnya jika terjadi wanprestasi dikemudian hari.

Perjanjian baku seringkali menjadi perdebatan karena di satu sisi dengan alasan kebebasan para pihak dalam asas kebebasan berkontrak untuk membuat perjanjian sedangkan di sisi lain dengan alasan kebebasan tersebut hanya dimiliki secara sepihak oleh pelaku usaha adalah melanggar hak-hak konsumen.

Menurut Janus Sidabalok, dalam UUPK terdapat larangan untuk menggunakan standar kontrak karena berkaitan dengan 2 (dua) hal antara lain; isi dan bentuk penulisannya. Dilihat dari segi isinya, pelaku usaha dilarang menggunakan standar kontrak yang memuat klausula yang tidak adil. Sedangkan, dilihat dari segi bentuk penulisannya, klausula-klausula itu harus dituliskan dengan sederhana, kalimat yang jelas, dan terang sehingga dapat dimengerti dan dibaca dengan baik oleh konsumen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Anak Agung Adi Lestari, 2016, "Perjanjian Baku Dalam Jual Beli Kredit Sepeda Motor Ditinjau Dari Unang-Undang Nomor 8 Tahun 1999", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 5, No. 2, ISSN 2302-528x, h. 338. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/22445/15663>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019.

<sup>2</sup> Janus Sidabalok, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 22

Suatu perjanjian baku biasanya terdapat klausula eksonerasi atau suatu klausula yang terdapat dalam perjanjian yang mana dapat membebaskan salah satu pihak dari tuntutan atau tanggung jawab dikemudian hari. Secara sederhana, klausula eksonerasi diartikan sebagai klausula pengecualian atau pembatasan kewajiban dalam perjanjian.

PT Krisna Agung merupakan salah satu developer atau pengembang Perumahan yang ada di Kabupaten Buleleng. Sudah banyak perumahan yang di bangun oleh PT Krisna Agung salah satunya Perumahan Griya Mesari yang terletak di Kalibukbuk, Lovina. Perumahan Griya Mesari dibangun pada tahun 2017 dan langsung dipasarkan kepada masyarakat, sebagian besar pembelinya adalah masyarakat Kabupaten Buleleng. Sampai saat ini unit pada Perumahan Griya Mesari sudah seluruhnya terjual. Seperti yang sudah dijelaskan diatas bahwa apabila ada konsumen yang ingin membeli unit di perumahan tersebut maka baik konsumen maupun pelaku usaha terikat pada suatu perjanjian. Perjanjian yang dikeluarkan PT Krisna Agung kepada konsumennya merupakan suatu perjanjian yang di dalamnya mengandung klausula eksonerasi.

Didalam perjanjian itu, terdapat klausula yang melepas tanggung jawab pengembang ketika pihak konsumen mengalami kerugian, misalnya apabila terjadi kerusakan terhadap property ataupun kehilangan maka hal tersebut menjadi tanggung jawab konsumen. Sehingga dari klausula tersebut dapat terlihat apabila timbul suatu permasalahan maka merupakan tanggung jawab konsumen.

Berdasarkan uraian diatas, maka akan dikaji suatu masalah dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terkait

Adanya Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Jual-Beli Perumahan Griya Mesari Lovina-Singaraja”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

- 1.2.1 Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen terkait adanya klausula eksonerasi dalam perjanjian baku jual-beli perumahan ?
- 1.2.2 Bagaimana tanggung jawab pengembang terhadap konsumen terkait adanya klausula eksonerasi dalam perjanjian baku jual-beli perumahan ?

## **1.3 Tujuan Penulisan**

Penulisan jurnal ilmiah ini dimaksudkan untuk mengetahui perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen yang dirugikan dan untuk mengetahui pertanggungjawaban pengembang Perumahan Griya Mesari Lovina-Singaraja apabila terdapat konsumen yang dirugikan.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode Penelitian**

Penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yaitu penelitian berdasar pada efektifitas hukum di dalam masyarakat.<sup>3</sup> Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan fakta (*The fact approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*The statute approach*).<sup>4</sup> Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yakni data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan

---

<sup>3</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 10

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2009, *Buku Pedoman Pengenalan Bahan Hukum*, Fakultas Hukum Unud, Denpasar, h. 80

narasumber di lapangan. Sedangkan, Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif.

## **2.2 Hasil dan Analisis**

### **2.2.1 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terkait Adanya Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Jual-Beli Perumahan**

Perlindungan konsumen ialah istilah yang digunakan dalam menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya atau hak-haknya dari berbagai hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.<sup>5</sup>

Philipus M. Hadjon memberikan pendapat bahwasanya perlindungan hukum terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif.<sup>6</sup> Perlindungan hukum preventif yakni bentuk perlindungan hukum yang berasal dari keputusan yang dibuat oleh aparat pemerintah yang lebih rendah yang dilakukan sebelumnya. Artinya, tindakan preventif adalah berupa tindakan pencegahan. Sedangkan, yang dimaksud dengan perlindungan hukum represif yaitu perlindungan akhir berupa pemberian sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

---

<sup>5</sup> Zulfam, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Predana Media Group, Jakarta, h.21

<sup>6</sup> Philipus M.Hadjon et. al., 2002, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, (introduction to the Indonesian Administrative Law)*, cetakan kedelapan, Gajah Mada University, Yogyakarta, h. 3

“Dalam konteks perlindungan konsumen, hak bagi konsumen adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha. Tidak bias dihindari bahwa pelanggaran atas kewajiban dari pelaku usaha merupakan pelanggaran atas hak konsumen.”<sup>7</sup>

Perjanjian jual-beli perumahan biasanya berbentuk perjanjian baku atau perjanjian standard artinya setiap aturan dan syarat-syarat dalam perjanjian yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak yang kemudian aturan dan syarat-syarat tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Berdasarkan penjelasan dari Saudari I Gusti Agung Ratih K.P, direktur PT Krisna Agung Property yang merupakan pengembang dari Perumahan Griya Mesari sebelum terlaksananya perjanjian jual-beli antara pengembang perumahan griya mesari dan konsumen, maka terlebih dahulu konsumen diberikan perjanjian pengikatan pra jual-beli yang berbentuk perjanjian baku serta persyaratan administrasi agar dipenuhi sebagai syarat pengajuan KPR bersubsidi. (Wawancara pada hari Senin, 25 Maret 2019, pukul 10.00 WITA)

Pada perjanjian pengikatan pra jual-beli yang berbentuk perjanjian baku Perumahan Griya Mesari Lovina terdapat pasal yang mengandung klausula eksonerasi. Shidarta juga memberikan pendapat mengenai klausula eksonerasi adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak

---

<sup>7</sup> Ni Ketut Dewi Megawati, 2016,” Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Terhadap Perlindungan Hak Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan”, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 5, No. 1, ISSN 2302 528x, h. 20. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/19798/14435>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019.

produsen atau penyalur produk (penjual).<sup>8</sup> Klausula eksonerasi terdapat dalam Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Pra Jual Beli yang menyebutkan bahwa pelaku usaha dapat membatalkan secara sepihak apabila konsumen tidak dapat memenuhi kewajibannya. Hal ini tidak sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d yang melarang pelaku usaha untuk melakukan tindakan sepihak. Selain itu dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPer menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali atas kesepakatan kedua belah pihak. Pembatalan terhadap suatu perjanjian harus dimintakan ke pengadilan seperti yang disebutkan dalam Pasal 1266 ayat (1) dan (2) KUH Perdata. Selain itu dalam Pasal 6 ayat (4) Perjanjian Pengikatan Pra Jual Beli juga terdapat klausula eksonerasi yang menyebutkan bahwa :

“Masa pemeliharaan terhitung 1 (satu) bulan dari penandatanganan berita acara serah terima rumah”

Dapat dikatakan bahwa Pasal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK yang menyebutkan bahwa pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Pasal 65 ayat (2) UU Jasa Konstruksi juga menyebutkan bahwa suatu kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab penyedia jasa paling lama 10 (sepuluh) tahun setelah dilakukan serah terima.

Hal ini sesungguhnya dapat menyebabkan kerugian kepada konsumen karena apabila terdapat cacat tersembunyi yang baru diketahui konsumen setelah masa pemeliharaan, konsumen tidak bisa meminta pertanggung jawaban dari pengembang perumahan.

---

<sup>8</sup> Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* Cet.3, PT Grasindo, Jakarta, h. 19

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa perlindungan hukum ada 2 yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Bentuk perlindungan hukum preventif contohnya seperti yang terdapat di dalam Pasal 4 UUPK yaitu : Berhak atas informasi yang benar; Berhak untuk di dengar pendapat dan keluhannya; dan Berhak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Kemudian selain dalam pasal 4 UUPK, terdapat pula dalam Pasal 18 ayat (3) UUPK yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian mengandung klausula yang dilarang oleh Undang-Undang maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi. Sanksi hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia pada kegiatan masyarakat yang dibuat oleh badan resmi yang berwajib, bilamana pelanggaran terhadap suatu ketentuan peraturan yang dilakukan akan dilakukan tindakan yaitu dengan hukuman berupa pemebrian ganti rugi kepada konsumen.<sup>9</sup>

Ganti rugi yang diterima konsumen yaitu berhak mendapatkan ganti rugi dari pengembang, karena berdasarkan Pasal 65 ayat (1) dan (2) UU dan Pasal 67 Jasa Konstruksi yang menyatakan bahwa penyedia jasa bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan dengan memebrikan ganti rugi.

Perlindungan hukum bagi konsumen tentunya juga berkaitan dengan pertanggungjawaban pelaku usaha atas kerugian yang diderita oleh konsumen, tanggungjawab pelaku usaha ini

---

<sup>9</sup> Gde Manik Yogiarta, 2016, "Tanggungjawab Pelaku Usaha Terkait Dengan Jual-Beli Telepon Seluler Tanpa Garansi", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 5, No. 1, ISSN 2302-528X, h. 97. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/20613/14457>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019

sebagaimana tercantum dalam Pasal-Pasal UUPK dimulai dari Pasal 19 hingga Pasal 28 UUPK.<sup>10</sup>

### **2.2.2 Tanggung Jawab Pengembang Kepada Konsumen Terkait Adanya Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Jual-Beli Perumahan Griya Mesari**

Adanya Klausula eksonerasi dalam Perjanjian Baku Jual-Beli Perumahan tidak disadari oleh konsumen. Berdasarkan penjelasan dari Saudari Putu Noviani Widia Prashanti selaku konsumen pada Perumahan Griya Mesari, adanya klausula eksonerasi atau klausula baku dalam perjanjian pengikatan pra jual-beli sesungguhnya tidak disadari oleh konsumen Perumahan Griya Mesari karena selama ini konsumen belum mendapatkan hal yang dirasa merugikan konsumen. (Wawancara pada hari Jumat, 29 Maret 2019, pukul 13.00 WITA).

Namun tentunya hal ini akan merugikan konsumen karena telah terdapat pembatasan tanggung jawab pelaku usaha yang tertulis dalam perjanjian pengikatan pra jual-beli pada Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Pra Jual-Beli yang menyebutkan bahwa pelaku usaha berhak membatalkan perjanjian secara sepihak apabila konsumen tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti yang tercantum dalam perjanjian

Klausula dalam Pasal tersebut bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPK yang menyebutkan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula dalam perjanjian yang menyatakan untuk melakukan tindakan sepihak. Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang telah

---

<sup>10</sup> Ni Putu Januaryanti Pande, 2017, "Perlindungan Konsumen Terhadap Produk Kosmetik Impor Yang Tidak Terdaftar Di BPOM Denpasar", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 6, No. 1, ISSN 2302-528X, h. 21. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/22288/20922>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019

dibuat tidak dapat dibatalkan selain dengan kesepakatan kedua belah pihak. Selanjutnya, dalam Pasal 1266 ayat (1) dan (2) KUH Perdata menyebutkan bahwa pembatalan terhadap perjanjian harus dimintakan kepada hakim. Maka berdasarkan hal tersebut pelaku usaha atau dalam hal ini pengembang membatasi tanggung jawabnya, dimana apabila konsumen tidak melaksanakan kewajibannya perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak yang seharusnya pembatalan tersebut harus dimintakan kepada hakim.

Selain itu dalam Pasal 6 ayat (4) Perjanjian Pengikatan Pra Jual Beli juga terdapat klausula eksonerasi yang menyebutkan bahwa :

“Masa pemeliharaan dihitung 1 (satu) bulan dari penandatanganan berita acara serah terima rumah”

Namun Berdasarkan penjelasan dari Saudari I Gusti Agung Ratih K.P, direktur PT Krisna Agung Property yang merupakan pengembang dari Perumahan Griya Mesari mengatakan bahwa apabila ada konsumen yang *complain* maka dari pengembang akan langsung memberikan tanggapan. Biasanya yang di keluhkan oleh konsumen adalah masalah pintu macet dan langsung diperbaiki oleh pengembang selama masa pemeliharaan. Apabila masa pemeliharaan telah berakhir maka hal itu menjadi tanggung jawab konsumen. (Wawancara pada hari Senin, 25 Maret 2019, pukul 10.00 WITA). Maka, berdasarkan perjanjian yang telah disebutkan sebelumnya, pengembang Perumahan Griya Mesari tidak bertanggung jawab atas kemungkinan masih adanya cacat tersembunyi karena sesuai dengan isi perjanjian Pasal 6 ayat (4) yang mengandung klausula eksonerasi tersebut telah ditandatangani oleh konsumen dengan kata lain konsumen sudah

menyatakan kehendaknya untuk sepakat dengan ketentuan perjanjian yang diberikan.

Ketentuan ini tentunya bertentangan dengan Pasal 65 ayat (2) Undang-Undang Jasa Konstruksi, sehingga apabila masih ditemukan adanya cacat tersembunyi dalam bangunan, pengembang wajib bertanggung jawab atas hal tersebut.

Apabila dalam suatu hubungan antara konsumen dan pelaku usaha timbul suatu kerugian dari barang yang dihasilkan oleh pelaku usaha maka konsumen berhak untuk didengar keluhannya dan mendapatkan ganti rugi.<sup>11</sup>

Namun berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang lahur berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya. Maka berdasarkan hal tersebut pelaku usaha atau pengembang tidak dapat dimintai pertanggung jawaban karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dibuat masa pemeliharaan hanya selama 1 (satu) bulan, jika telah lewat dari waktunya, pengembang tidak dapat bertanggung jawab.

### **III. PENUTUP**

#### **3.1 Kesimpulan**

1. Perlindungan hukum yang diterima oleh Konsumen terkait adanya klausula eksonerasi dalam perjanjian baku jual beli perumahan ada 2 yaitu perlindungan hukum preventif

---

<sup>11</sup> Ni Komang Ayu Relies Rianti, 2017, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Dalam Hal Terjadinya Hortweighting Ditinjau Dari Undang-Undang RI No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 6, No. 4, ISSN 2302-528X, h. 529. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/37177/23057>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019

sebagaimana yang telah tercantum dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen diantaranya berhak mendapatkan advokasi, berhak untuk menyampaikan pendapat dan keluhan, berhak untuk mendapat informasi yang benar dan perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum apabila mengandung klausula yang dilarang oleh Undang-Undang. Kemudian perlindungan hukum represif yang diterima yaitu berupa pemberian ganti rugi.

2. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, pengembang tidak dapat dimintai pertanggung jawaban terhadap kerusakan yang dialami oleh konsumen karena hal tersebut telah melewati masa pemeliharaan seperti yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Pra Jual-Beli.

### **3.2 Saran**

1. Konsumen harus lebih teliti dalam membaca perjanjian yang ditawarkan oleh pengembang Perumahan Griya Mesari Lovina, tidak semata-mata menandatangani perjanjian tanpa mengetahui setiap ketentuan dalam perjanjian tersebut agar konsumen dapat melindungi pula hak yang diterimanya.
2. Perlu diadakannya sosialisasi yang diberikan oleh Lembaga Perlindungan Konsumen terkait dengan hak dan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen agar konsumen sadar akan hak yang diterimanya serta mengetahui perlindungan hukum yang diberikan sehingga apabila konsumen mendapatkan kerugian konsumen dapat melindungi dirinya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2009, *Buku Pedoman Pengenalan Bahan Hukum*, Fakultas Hukum Unud, Denpasar

Hadjon, Philipus M. et. al., 2002, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (introduction to the Indonesian Administrative Law)*, Cetakan Kedelapan, Gajah Mada University, Yogyakarta

Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta

Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta

Sidabalok, Janus, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

Zulfam, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Predana Media Group, Jakarta

### Jurnal

Anak Agung Adi Lestari, 2016, "Perjanjian Baku Dalam Jual Beli Kredit Sepeda Motor Ditinjau Dari Unang-Undang Nomor 8 Tahun 1999", *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 5, No. 2, ISSN 2302-528x. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/22445/15663>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019

Gde Manik Yogiarta, 2016, "Tanggungjawab Pelaku Usaha Terkait Dengan Jual-Beli Telepon Seluler Tanpa Garansi", *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 5, No. 1, ISSN 2302-528X, h. 97. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/20613/14457>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019

Ni Ketut Dewi Megawati, 2016, "Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Terhadap Perlindungan Hak Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan", *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 5, No. 1, ISSN 2302 528x. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/19798/14435>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019.

Ni Komang Ayu Relies Rianti, 2017, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Dalam Hal Terjadinya Hortweighting Ditinjau Dari Undang-Undang RI No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 6, No. 4, ISSN 2302-528X, h. 529. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/37177/23057>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019

Ni Putu Januaryanti Pande, 2017, "Perlindungan Konsumen Terhadap Produk Kosmetik Impor Yang Tidak Terdaftar Di BPOM Denpasar", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 6, No. 1, ISSN 2302-528X, h. 21. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/22288/20922>, diakses pada tanggal 17 Mei 2019

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin,S.H.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018.