

ABSTRAK

Lim Sang Hong (01659210077)

“PENGUNAAN KLAUSULA BAKU DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) MENURUT HUKUM INDONESIA”

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penggunaan Klausula Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut hukum Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan, study kasus PPJB serta putusan pengadilan. Analisis dilakukan terhadap pengaturan PPJB di dalam proses pendaftaran hak atas tanah dan pengaturan terkait klausula baku di dalam PPJB, serta dampaknya terhadap perlindungan konsumen. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang mempersiapkan dan memperkuat perjanjian pokok yaitu Akad Jual Beli (AJB). PPJB merupakan suatu terobosan terhadap permasalahan persyaratan yang dibutuhkan untuk membuat AJB, serta dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak penjual dan pembeli, namun PPJB tidak dapat dijadikan alas hak untuk proses balik nama. Penggunaan klausula baku di dalam PPJB seringkali tidak disadari oleh konsumen pada saat proses kesepakatan dan tanda tangan PPJB. Karena PPJB dianggap oleh konsumen sebagai suatu hal yang lazim dan merupakan suatu perjanjian standard yang berlaku umum. Konsumen tidak dalam posisi yang mengerti dan seimbang dalam menentukan isi PPJB karena PPJB dipersiapkan secara sepihak oleh pihak pelaku usaha. Hal tersebut dapat menciptakan ketidakseimbangan kepentingan antara penjual dan pembeli, serta membatasi hak-hak pembeli. Beberapa klausula baku yang kerap ditemui dalam PPJB dapat dianggap merugikan hak konsumen serta melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Kata kunci: klausula baku, perjanjian pengikatan jual beli, hukum Indonesia, kebebasan berkontrak, perlindungan konsumen

ABSTRACT

Lim Sang Hong (01659210077)

"THE USE OF STANDARD CLAUSES IN PRELIMINARY SALE AND PURCHASE AGREEMENTS UNDER INDONESIAN LAW"

This study aims to analyze the use of standard clauses in Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB) according to Indonesian law. The research adopts a normative legal approach, referring to legislation, PPJB case studies, and court decisions. The analysis focuses on the regulation of PPJB in the land title registration process, the inclusion of standard clauses in PPJB, and their impact on consumer protection. The findings reveal that PPJB serves as a preliminary agreement that prepares and strengthens the main agreement, namely the Deed of Sale and Purchase (AJB). PPJB represents a breakthrough in addressing the requirements for creating AJB and provides legal certainty for both sellers and buyers. However, PPJB cannot be used as a basis for the transfer of ownership. The inclusion of standard clauses in PPJB often goes unnoticed by consumers during the agreement process and PPJB signing. Consumers consider PPJB a common and universally applicable standard agreement, unaware that they may lack understanding and balance in determining the contents of PPJB since it is unilaterally prepared by business entities. This situation can create an imbalance of interests between sellers and buyers and restrict buyers' rights. Several standard clauses commonly found in PPJB can be deemed detrimental to consumer rights and in violation of consumer protection laws.

Keywords: standard clauses, preliminary sale and purchase agreement, Indonesian law, contractual freedom, consumer protection.