

## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1. Kesimpulan

4.1.1. Pada dasarnya, ikatan jual beli *pre project selling* merupakan perjanjian yang sah selama perjanjian tersebut memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 BW. Dan oleh karenanya, perjanjian tersebut mengikat para pihak yang membuatnya.

4.1.2. Klausula pada Tanda Terima Sementara Pesanan Pembelian Satuan Unit Toko yang dibuat oleh penjual satuan unit toko Royal Plaza yang terlampir dalam skripsi ini, tidak mempunyai kekuatan mengikat karena tanda terima tersebut termasuk dalam salah satu klausula baku yang dilarang oleh UUPK untuk dicantumkan oleh pelaku usaha. Jadi, sesuai dengan ketentuan pasal 18 ayat 3 UUPK, "setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tersebut dinyatakan batal demi hukum.", maka klausula mengenai hak perseroan untuk melakukan perubahan nomor unit, ukuran, luas, penempatan *escalator*, kolom, *hydrant* dan lain-lain secara sepihak batal demi hukum. Karena klausula baku yang disebut dalam sub sub bab 4.1.2. di atas berdasarkan pasal 18 ayat 3 UUPK, batal demi hukum. Jadi, klausula tersebut tidak mempunyai akibat hukum sama sekali, sehingga apabila pelaku usaha ternyata melakukan suatu perubahan terhadap nomor unit, ukuran, luas, penempatan *escalator*, kolom, *hydrant*

dan lain-lain secara sepihak berarti pelaku usaha tersebut telah melakukan pelanggaran atas janjinya kepada konsumen mengenai satuan unit toko tersebut, yakni mengubah spesifikasi yang telah disepakati sebelumnya. Oleh karena itu, konsumen berhak untuk mendapat kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian karena satuan unit toko yang diterima olehnya tidak sesuai dengan perjanjian. Dan pelaku usaha wajib untuk memberikan kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian atas satuan unit toko tersebut (pasal 7 huruf g UUPK). Apabila pelaku usaha tidak mau memberikan ganti rugi, maka konsumen dapat memilih jalur penyelesaian sengketa yang disediakan oleh UUPK.

#### **4.2. Saran**

4.2.1. Seperti yang telah diketahui melalui uraian dalam bab 2 dan bab 3, sebenarnya ikatan jual beli pola *pre project selling* yang dibuat dalam bentuk kontrak baku tidak menjadi masalah, jadi hal tersebut sah untuk dilakukan. Namun, dalam prakteknya banyak pelaku usaha yang memanfaatkan kelemahan konsumen dalam praktek jual beli *pre project selling*. Pelaku usaha membuat kontrak baku yang semata-mata mengutamakan kepentingannya. Dalam kasus ini, pelaku usaha, yakni penjual satuan unit toko Royal Plaza membuat kontrak baku yang salah satu klausanya memberikan kuasa padanya untuk melakukan perubahan secara sepihak dan hal itu menimbulkan kerugian bagi konsumen yang dari semula tidak mengetahui sama sekali bahwa pihak Royal Plaza masih mempunyai rencana untuk melakukan perubahan secara keseluruhan