

ANALISIS KEABSAHAN KLAUSULA JUAL PAKSA DALAM PERJANJIAN TRANSAKSI PROPERTI FRAKSIONAL PT. PROPERTI GOTONG ROYONG

Muhammad Apridal Patriot Armada*

Ari Hernawan**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan klausula jual paksa dalam perjanjian transaksi properti fraksional ditinjau dari ketentuan dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tujuan lain dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pencantuman klausula jual paksa yang diterapkan dalam perjanjian transaksi properti fraksional.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang bersifat deskriptif. Penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder atas berbagai bahan hukum premier, sekunder, dan tersier. Penelitian ini didukung wawancara dengan narasumber yang berkompeten menggunakan alat berupa pedoman wawancara. Data hasil penelitian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menyimpulkan, Pertama, Keabsahan klausula jual paksa dalam perjanjian transaksi properti fraksional ditinjau dari ketentuan dalam UUPK merupakan klausula yang tidak sah dan batal demi hukum. Klausula ini tergolong sebagai klausula yang dilarang karena memberikan hak sepihak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau kekayaan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 ayat (2) huruf f UUPK. Kedua, Pelindungan hukum terhadap konsumen dalam pencantuman klausula jual paksa yang diterapkan dalam perjanjian transaksi properti fraksional tidak terpenuhi secara *preventif*. Secara *preventif*, pelindungan diberikan melalui peraturan yang dibentuk secara spesifik, pengawasan dari pihak yang berwenang, edukasi konsumen dan kewajiban pelaku usaha untuk menyediakan informasi dan tindakan yang adil dan transparan. Secara *represif*, konsumen dapat mengajukan gugatan non-litigasi melalui BPSK dan litigasi melalui pengadilan untuk membatalkan perjanjian atau menuntut ganti rugi.

Kata kunci: Keabsahan, Klausula Baku, Jual Paksa, Perjanjian Transaksi Properti Fraksional, Pelindungan Hukum.

*Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara.

**Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Desa Karangmalang, Kecamatan Caturtunggal, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

***ANALYSIS OF THE VALIDITY OF THE FORCED SALE CLAUSE IN THE
FRACTIONAL PROPERTY TRANSACTION AGREEMENT OF
PT. PROPERTI GOTONG ROYONG***

Muhammad Apridal Patriot Armada*

Ari Hernawan**

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the validity of forced sale clauses in fractional property transaction agreements reviewed from the provisions of Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Another objective of this study is to determine and analyze legal protection for consumers regarding the inclusion of forced sale clauses applied in fractional property transaction agreements.

This research is a descriptive normative study. The research was conducted through literature studies to obtain secondary data from various primary, secondary, and tertiary legal materials. This research is supported by interviews with competent sources using interview guidelines. The research data were analyzed qualitatively and presented descriptively.

The results of this study conclude that, First, validity of the forced sale clause in the fractional property transaction agreement reviewed from the provisions of the UUPK is an invalid clause and is null and void by law. This clause is classified as a prohibited clause because it gives unilateral rights to business actors to reduce the benefits of services or consumer assets as regulated in Article 18 paragraph (2) letter f of the UUPK. Second, Legal protection for consumers in the inclusion of forced sale clauses applied in fractional property transaction agreements is not fulfilled preventively. Preventively, protection is provided through specifically established regulations, supervision from authorized parties, consumer education and the obligation of business actors to provide fair and transparent information and actions. Repressively, consumers can file non-litigation lawsuits through BPSK and litigation through the courts to cancel the agreement or demand compensation.

Keywords: *Validity, Standard Clauses, Forced Sale, Fractional Property Transaction Agreements, Legal Protection.*

*Kelurahan Bonggoeaya, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara.

**Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Desa Karangmalang, Kecamatan Caturtunggal, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.