

TESIS

**KEABSAHAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN**

***THE LEGITIMACY OF THE EXONERATION CLAUSE IN THE
HOUSING SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT***



OLEH:

MUH AIDIL BATARA YUSWANDA

B022191031

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**KEABSAHAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN**

***The Legitimacy of the Exoneration Clause in the Housing Sale and
Purchase Binding Agreement***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**MUH AIDIL BATARA YUSWANDA
B022191031**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

TESIS

**KEABSAHAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN**

Disusun dan diajukan oleh:

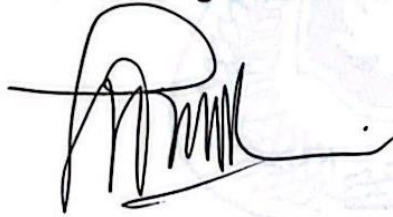
MUH. AIDIL BATARA YUSWANDA

B022191028

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 4 Agustus 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama



Dr. Padma D. Liman S.H., M.H.
NIP. 195912051987032001

Pembimbing Pendamping



Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.K.n.
NIP. 197906092009121001

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin**



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : MUH AIDIL BATARAYUSWANDA

NIM : B022191031


Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **KEABSAHAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 4 Agustus 2023

yang membuat pernyataan,



MUH AIDIL BATARA YUSWANDA
B022191031

KATA PENGANTAR

“Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh”

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena dengan berkah dan limpahan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga tesis yang berjudul **“KEABSAHAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan suatu karya ilmiah tidaklah mudah, oleh karena itu tidak tertutup kemungkinan dalam penyusunan tesis ini terdapat kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan masukan, saran, dan kritikan yang bersifat membangun guna kesempurnaan tesis ini.

Proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari berbagai rintangan, mulai dari pengumpulan data penelitian sampai pada tahap penulisan. Namun dengan kesabaran dan ketekunan yang dilandasi dengan rasa tanggung jawab selaku mahasiswa dan juga bantuan dari berbagai pihak, baik material maupun moril, maka tesis ini bisa diselesaikan saat ini.

Olehnya itu dalam kesempatan ini izinkanlah penulis mengucapkan *Jazakumullahu Khairan katsira* kepada yang terhormat kedua Orang Tua saya {MUH. YUNUS S.Sos, dan drs. WALININGSIH M. Si.}, yang senantiasa memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan studi yang telah mencurahkan kasih sayang, dorongan moril. cinta, kasih sayang, cucuran keringat dan air mata, untaian doa serta pengorbanan tiada henti, yang hingga kapanpun penulis takkan bisa membalasnya. Semoga keselamatan dunia akhirat selalu menyertai dan semoga Allah selalu menyapa dengan Cinta-Nya. terselesaikannya tesis ini juga tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Kepada jajaran pimpinan Universitas Hasanuddin yaitu Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor, Bapak Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Bapak Prof. Subehan, S.Si.,

M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi, dan Bapak Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis atas kesempatan yang diberikan untuk mengemban pendidikan di Universitas Hasanuddin.

2. Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P
Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, dan Kemahasiswaan.
Prof. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni.
Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi.
3. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Hasanuddin beserta jajarannya.
4. Ibu Dr. Padma D. Liman, S.H., M.H., selaku Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn., selaku Pembimbing Pendamping , yang telah meluangkan waktunya dengan penuh perhatian dan kesabaran meluangkan waktunya, memberikan sumbangsih ilmu, dorongan, bimbingan, saran, serta arahan yang sangat bermanfaat dan membantu penulis selama penulisan tesis ini.
5. Prof. Dr. H. Anwar Borahima, S.H., M.H, Prof. Dr. Farida Patittingi S.H., M. Hum, Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. selaku tim penguji yang telah banyak memberikan masukan dan saran dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang dengan tulus, ikhlas dan sabar

memberikan ilmu pengetahuan serta pengalaman yang dimilikinya selama perkuliahan berlangsung, sehingga banyak manfaat yang diperoleh penulis.

7. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Teman-teman Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2019 semester ganjil, terimakasih atas kebersamaan dan persaudaraannya selama ini. Terutama sahabat sahabat penulis, Bima Ikroom Jalal S.H., M.Kn, Hamka J, S.H., M.Kn., Irmanzah, S.H., M.Kn dan Iqromulyo Nugroho, S.H., M.Kn, dan Muh. Faiz S.H., M.Kn.
9. Sahabat teman saudara seperjuangan yang selama ini telah memberikan motivasi, dan dukungan untuk studi penulis ini drg. Aftsani Firsa Tiffany, Tenri Dendra Batara Yuswanda S.T, kakanda Reinaldy Yudha S.H., M.Kn, dan kakanda Syamsul Rijaaal S.H., M.Kn.
10. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Selain itu, penulis juga mengucapkan permohonan maaf yang sedalam-dalamnya jika penulis banyak melakukan kesalahan dan kekhilafan, baik dalam bentuk ucapan maupun tingkah laku, sejak pertama kali di Universitas Hasanuddin hingga selesainya studi penulis. Semua itu adalah murni dari penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari kesalahan dan kekhilafan. Semoga kesemuanya ini dapat bernilai ibadah di sisi-Nya, Amiin. Sekian dan terima kasih. **Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Makassar, 4 Agustus 2023



Muh. Aidil Batara Yuswanda

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Tentang perjanjian	13
1. Pengertian Perjanjian	13
2. Asas-asas Hukum Perjanjian	15
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	19
4. Jenis-jenis Perjanjian	21
B. Tinjauan Umum Jual Beli	25
1. Pengertian Jual Beli	25
2. Unsur-unsur Jual Beli	27
3. Subyek dan Obyek Perjanjian Jual Beli.....	30
4. Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam BW	36
5. Pengikatan/Perjanjian Pendahuluan Jual Beli	38
C. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen	42
1. Asas-asas dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen	42
2. Pengertian Penjual dan Pembeli	46
3. Hak Penjual dan Pembeli	47
4. Kewajiban Penjual dan Pembeli	47
D. Tinjauan Umum Perjanjian Baku Berklausula Eksonerasi	49
1. Perjanjian Baku	49
2. Kontrak Baku Berklausula Eksonerasi	53

	Halaman
E. Landasan Teori	59
1. Teori Perjanjian	59
2. Teori Perlindungan Hukum	63
3. Teori Keadilan	66
E. Kerangka Pikir.....	68
F. Definisi Operasional	71
BAB III METODE PENELITIAN	74
A. Tipe Penelitian	74
B. Lokasi Penelitian.....	74
C. Populasi dan Sampel.....	74
D. Jenis dan Sumber Data	75
E. Teknik Pengumpulan Data.....	76
F. Metode Analisis Data	77
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	78
A. Keabsahan Pembuatan Perjanjian Jual Beli Perumahan yang memuat Klausula Eksonerasi menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen	78
B. Akibat Hukum Klausula Eksonerasi yang Terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	99
BAB V PENUTUP	124
A. Kesimpulan	124
B. Saran	125
DAFTAR PUSTAKA.....	

ABSTRAK

Muh. Aidil Batara Yuswanda (B022191031) dengan judul “**Keabsahan Klausulan Eksonerasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan**”. Dibawah bimbingan **Padma D. Liman** selaku Pembimbing utama, dan **Muhammad Aswan** selaku Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk Untuk mengetahui dan menganalisis tentang keabsahan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Klausula Eksonerasi yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris. Penelitian dilakukan di Kota Makassar dan Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan. Adapun data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder, dengan teknik wawancara disertai studi kepustakaan (Library Research), kemudian dianalisis secara deduktif – kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, (a) Klausula eksonerasi yang dicantumkan oleh pengembang dalam perjanjian jual beli rumah yang berisi ketentuan pengalihan tanggung jawab, tindakan berupa pembatalan sepihak dan pengembang tidak mengembalikan uang yang dibayarkan oleh pembeli adalah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf a, c, dan d Undang-Undang perlindungan konsumen. Selanjutnya menurut Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum. (b) Akibat hukum dari perjanjian baku berklausula eksonerasi adalah Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut dapat dikatakan cacat karena dilakukan dengan mengabaikan asas itikad baik dalam 1338 BW. Sehingga dapat dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi. Penyelesaian dapat dilakukan secara damai melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau di antara penjual-pembeli saja, dapat juga menempuh jalur hukum melalui pengadilan.

Kata kunci: Eksonerasi, Jual Beli, Konsumen.

ABSTRACT

Muh. Aidil Batara Yuswanda (B022191031) with the title "**The Legitimacy of the Exoneration Clause in the Housing Sale and Purchase Binding Agreement**". Supervised by **Dr. Padma D. Liman**, and **Dr. Muhammad Aswan**.

This research aims to determine and analyze the validity of the creation of a Sales and Purchase Agreement according to Law Number 8 of 1999 on Consumer Protection. It also aims to identify and analyze the legal consequences of the exoneration clause contained in the Sales and Purchase Agreement.

The research employed an empirical research design. It was conducted in the cities of Makassar and Gowa, South Sulawesi Province. The primary and secondary data were collected, and the research methodology included interviews and library research, followed by deductive-qualitative analysis.

The research findings indicate that (a) the exoneration clause stipulated by developers in the house sales and purchase agreement, which includes provisions for transferring responsibilities, unilateral cancellation actions, and the developer's failure to refund the payment made by the buyer, violates Article 18 paragraph (1) letters a, c, and d of the Consumer Protection Law. Furthermore, according to Article 18 paragraph (3) of the Consumer Protection Law, any standard clause established by businesses in documents or agreements that fulfill the requirements stated in paragraphs (1) and (2) of the Consumer Protection Law is deemed legally void. (b) The legal consequence of a standardized agreement with an exoneration clause is that the Sales and Purchase Agreement can be considered defective as it disregards the principle of good faith under Article 1338 of the Civil Code. Thus, it can be declared legally void and without binding force, and the aggrieved party has the right to claim compensation. Dispute resolution can be pursued amicably through the Consumer Dispute Settlement Body or between the seller and the buyer, or it can be resolved through legal proceedings in court.

Keywords: Consumer, Exoneration, Sales and Purchase.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Cita-cita luhur bangsa Indonesia yang telah digariskan oleh para pendiri Negara dicantumkan dalam alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya di sebut UUD 1945), sebagai berikut:

kemudian dari pada itu membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan Kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada ketuhanan yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan dan perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Untuk menjabarkan arti dari kalimat "*melindungi segenap bangsa Indonesia...dan untuk memajukan kesejahteraan umum*" tersebut, dituangkanlah dalam pasal-pasal melalui ketentuan yang berhubungan dengan hak asasi manusia dalam Bab X huruf A UUD 1945 Amandemen yang Ke IV, yang terdiri dari Pasal 28 huruf A sampai Pasal 28 huruf J.

Sesuai UUD 1945 tujuan Bangsa Indonesia mendirikan Republik Indonesia ini dalam mencapai kemerdekaannya adalah membentuk suatu

kehidupan yang sejahtera *meteriil* maupun *immateriil*. Pembangunan bangsa Indonesia secara utuh yang pada akhirnya akan mewujudkan kesejahteraan rakyat/masyarakat, salah satu indikatornya adalah terpenuhinya kebutuhan rakyat akan perumahan. Dalam mencapai tujuan yang dimaksud, maka tidak ada pilihan lain bagi Bangsa Indonesia selain melaksanakan pembangunan, termasuk di dalamnya adalah pembangunan di bidang perumahan. Perumahan merupakan salah satu dari kebutuhan masyarakat yang mendasar/hakiki/ asasi yaitu sandang, pangan, dan papan/ rumah tinggal/ perumahan, kesehatan dan pendidikan.

Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Pembangunan perumahan disamping untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja, serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.¹ Dikarenakan Posisi pembangunan perumahan sebagai titik strategis maka, Pemerintah Republik Indonesia segera mencanangkan program penyediaan perumahan yang terutama ditujukan kepada masyarakat menengah dan berpenghasilan rendah melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas dan Lembaga-lembaga terkait lainnya. Akan tetapi, kuantitas unit yang disiapkan oleh

¹Arie S. Hutagalung, 2002, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, Hal. 175.

pemerintah jauh lebih kecil dibandingkan dengan jumlah kebutuhan masyarakat. Tingginya permintaan ini mengakibatkan banyaknya pelaku usaha yang bergerak di bidang pengembang perumahan bermunculan. Semakin banyaknya pengembang-pengembang/perusahaan-perusahaan di bidang perumahan memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih pengembang/pengusaha yang sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing. Namun, fenomena ini pada akhirnya menuntut pemerintah untuk membuat regulasi yang jelas dan melaksanakan pengawasan terhadap para pelaku usaha yang bergerak di bidang pengembang perumahan ini.

Secara umum dalam dunia bisnis itu diperlukan adanya etika, terlebih lagi usaha-usaha pemerintah maupun swasta yang bergerak pada bisnis properti khususnya di bidang perumahan ini harus berlandaskan etika ekonomi maupun bisnis. Etika ekonomi dan bisnis tersebut dimaksudkan agar prinsip-prinsip dan perilaku ekonomi dan bisnis dapat melahirkan kondisi serta realitas ekonomi yang mempunyai ciri-ciri persaingan jujur, berkeadilan, mendorong berkembangnya etos kerja, daya tahan ekonomi dan kemampuan bersaing sehingga terciptanya suasana kondusif untuk pemberdayaan ekonomi yang berpihak pada rakyat kecil. Etika mencegah terjadinya praktik-praktik monopoli serta kebijakan yang mengarah pada perbuatan korupsi, kolusi, dan nepotisme, diskriminasi yang berdampak negatif terhadap efisiensi, persaingan usaha yang kuat dan keadilan serta menghindarkan perilaku yang menghalalkan

segala cara dalam memperoleh keuntungan.

Hubungan antara para pelaku usaha dengan konsumen dalam dunia bisnis akan berorientasi pada efisiensi sehingga dalam merealisasikan hubungan tersebut cenderung dicari bentuk atau model hubungan yang praktis. Hukum senantiasa mencoba untuk mengatasi kehidupan dan pekerjaan yang kompleks, dengan menyederhanakannya dalam wujud beberapa kategori. Misalnya dalam permasalahan jual beli perumahan.² Pebisnis properti di bidang perumahan dalam memasarkan rumah termasuk tanah selalu membuat format perjanjian baku yang substansinya tidak seragam antara pengembang yang satu dengan pengembang yang lain. Pada saat pemesanan rumah, terkadang calon konsumen diminta menandatangani surat pemesanan yang telah di persiapkan terlebih dahulu oleh perusahaan pengembang perumahan.

Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan secara sepihak dan ketentuan-ketentuan penandatanganan atas dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan lebih awal oleh pengembang, tercantum dalam surat pemesanan yang sering di sebut perjanjian baku.³ Perjanjian semacam itu cenderung secara substansi hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak pada pihak yang membuat perjanjian baku. Oleh

² Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum*, Edisi Kedua, Kencana, Jakarta, Hal.2

³Perjanjian baku adalah suatu bentuk perjanjian yang memuat syarat-syarat tertentu, dan dibuat hanya oleh satu pihak. Perjanjian baku, artinya sama dengan perjanjian adhesi yang sifatnya bergantung kepada satu pihak apakah berminat melakukan perjanjian atau membatalkannya.

karena itu, pada prakteknya pengembang properti di bidang perumahan sering menetapkan klausula eksonerasi yang isinya mengurangi tanggung jawab akan tetapi juga terkadang membebaskan diri dari tanggung jawab atau pengalihan tanggung jawab yang tujuannya adalah mengarah kepada perolehan keuntungan sehingga terabaikan hak-hak konsumen.

Untuk melindungi kepentingan masyarakat dalam transaksi pembelian rumah inden, perlu adanya perlindungan yang lebih baik. Pertama, pemerintah dan lembaga terkait harus melakukan pengawasan yang lebih ketat terhadap praktik perjanjian baku dalam industri real estate. Hal ini mencakup memastikan kesetaraan dan keadilan dalam perjanjian, serta menghindari penyalahgunaan klausula-klausula yang merugikan konsumen. Oleh karena itu, berbagai peraturan perundang-undangan diadakan serta dalam perkembangannya yang terakhir sudah disahkan oleh pemerintah berupa Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya di sebut juga UUPK) sebagai payung hukum dalam 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 pengembang dengan pembeli rumah sampai saat ini belum terlaksana dengan baik.

Beberapa prinsip perlindungan bagi pembeli rumah diatur dalam

Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 dalam Pasal 12 ayat (1), salah satunya menentukan bahwa “Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja”.

Ini merupakan upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat selaku pembeli rumah, rumah susun dan atau rumah deret. Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menyebutkan bahwa hak pembeli paling sedikit memuat:

1. Memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai Rumah;
2. Mengetahui syarat dan ketentuan dalam jual beli Rumah sebelum melakukan pembayaran atas harga Rumah;
3. Menerima serah terima Rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan;
4. Mengajukan klaim perbaikan atas kondisi fisik Rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan;
5. Mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk;
6. Melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum;
7. Hak untuk membentuk perhimpunan penghuni dan pemilik Sarusun dalam pembangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

8. Hak lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan.

Prinsip-prinsip dan lampiran yang memuat perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dari Peraturan Menteri di atas sejalan dengan UUPK di mana dalam dalam Pasal 1 Ayat (1) mengatur bahwa “Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen” dan Pasal 2 “Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.”

Klausula eksonerasi pada pembuatan kontrak baku berkaitan dengan bisnis Properti atau Pengikatan Perjanjian Jual beli yang dibuat di bawah tangan berpotensi merugikan pihak Konsumen.

Praktek pengembangan properti di bidang perumahan sering menerapkan klausula eksonerasi tidak hanya yang isinya mengurangi tanggung jawab akan tetapi bertujuan untuk mengalihkan bahkan membebaskan dari tanggung jawab, dengan demikian maka dipandang penting untuk melakukan penelitian dengan judul **“KEABSAHAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dirumuskan pokok

permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana keabsahan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan yang memuat klausula eksonerasi menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimana Akibat Hukum Klausula eksonerasi yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang keabsahan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Klausula Eksonerasi yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

D. Manfaat Penulisan

1. Manfaat Teoretis:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata;
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pemikiran dalam penelitian yang sesuai dengan bidang penelitian.
2. Manfaat Praktis:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi hukum dan instansi terkait tentang perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang

memuat klausula eksonerasi;

- b. Dengan dibuatnya penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pemerintah, bank, kantor asuransi dan masyarakat dalam hal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli perumahan.

E. Orisinalitas Penulisan

1. Tesis Magister Hukum Antar Masyarakat, Universitas Indonesia, dengan judul "*Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box Pada Bank International Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor:21/Pdt.G/2009/PN.JKT.PST.)*", oleh Dewi Iriani pada tahun 2010.

Adapun rumusan masalah pada tesis ini adalah: *Pertama*, Apakah perjanjian sewa menyewa *Safe Deposit Box* Bank International Indonesia merupakan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian penitipan barang? dan *Kedua*, Bagaimana penerapan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian *Safe Deposit Box* Bank International Indonesia? dan *Ketiga*, Bagaimana keberadaan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa *Safe Deposit Box* Pada Bank International Indonesia terkait Putusan Nomor:21/Pdt.G/2009/PN.JKT.PST.? Hasil penelitian dalam tesis tersebut adalah:

- a. Perjanjian Sewa Menyewa *Safe Deposit Box* (SDB) Bank International Indonesia (BII) adalah perjanjian baku

mengenai jasa penyewaan kotak (box) dengan ukuran tertentu untuk menyimpan barang atau surat berharga untuk jangka waktu tertentu di bank sesuai Pasal 6 huruf h UU Perbankan. Pada perjanjian sewa menyewa SDB ini tidak semua unsur dalam Bab Ke Tujuh BW tentang sewa menyewa terpenuhi, salah satunya adalah pemeliharaan dan penguasaan SDB oleh penyewa, dimana SDB berada di bank. Pada perjanjian sewa menyewa SDB, sesuai Pasal 1564, 1565 dan 1566 BW, kerugian menjadi tanggung jawab penyewa. Hal tersebut berbeda dengan Kustodian yang menerapkan perjanjian penitipan barang dimana bank bertanggung jawab terhadap kerugian atas barang yang dititipkan, sesuai Pasal 9 ayat (1) dan (2) UU Perbankan.

- b. *Safe Deposit Box* bertujuan untuk menghindari hilangnya perhiasan/barang berharga lainnya dari bahaya kecurian atau perampokan, namun dalam isi perjanjian sewa menyewa SDB pasal 3 angka 8 dan 13, Bank tidak bertanggung jawab atas kerugian yang timbul terhadap SDB, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa SDB BII ini merupakan perjanjian baku yang didalamnya terdapat klausula eksonerasi. Hal ini merupakan pengalihan tanggung jawab Bank kepada Penyewa dan bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) a UUPK.

- c. Berdasarkan dalil yang dikemukakan Penggugat, Tergugat telah memenuhi syarat PMH sesuai Pasal BW sehingga dapat diminta ganti kerugian.

Perbedaan mendasar penelitian penulis dengan Dewi Iriani adalah terkait dengan fokus isu pada jenis perjanjian, dimana tesis penulis memfokuskan pada perjanjian jual beli rumah sedangkan Dewi Iriani memfokuskan tesisnya pada perjanjian sewa menyewa. Perbedaan penting lainnya adalah jenis penelitian dimana penulis lebih kepada penelitian normatif sedangkan Dewi Iriani pada pendekatan studi kasus.

2. Tesis Magister Hukum Kenotariatan, Universitas Indonesia, dengan judul *“Perjanjian Jual Beli Perumahan Yang Memuat Klausula Eksonerasi Di Kabupaten Bekasi”* Oleh I Made Mustapa pada tahun 2008.

Adapun rumusan masalah pada tesis ini adalah: *Pertama*, Apakah perjanjian jual beli perumahan yang memuat Klausula Eksonerasi Di Kabupaten Bekasi memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut BW? dan *Kedua*, Apakah sah perjanjian jual beli perumahan yang memuat Klausula Eksonerasi Di Kabupaten Bekasi menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?. Hasil penelitian dalam tesis tersebut adalah:

- a. Klausula eksonerasi yang terdapat dalam perjanjian jual-beli

perumahan di kabupaten Bekasi dalam perspektif kebebasan membuat perjanjian (*freedom of contract*) tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 BW dengan demikian secara yuridis material perjanjian baku tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat.

- b. Klausula eksonerasi yang dicantumkan oleh pengembang dalam perjanjian jual beli rumah yang berisi ketentuan pengalihan tanggung jawab, mengembalikan uang dibayarkan oleh pembeli adalah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf a, c dan d Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Perbedaan mendasar penelitian penulis dengan I Made Mustapa adalah terkait dengan fokus isu pada lokasi penelitian, dimana tesis penulis tidak membatasi area penelitian sedangkan I Made Mustapa membatasi area penelitiannya pada wilayah Bekasi saja. Perbedaan penting lainnya adalah fokus masalah dimana penulis memfokuskan penelitian pada keabsahan Klausula Eksonerasi dalam perjanjian jual beli rumah dan akibat hukumnya sedangkan I Made Mustapa hanya fokus pada keabsahannya saja.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian menurut hukum perdata diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat BW) Pasal 1233 hingga Pasal 1456, konsep perjanjian secara mendasar termuat dalam Pasal 1313 BW yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Buku ketiga BW menganut sistem terbuka yang memberikan kebebasan dan keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur pola hubungan hukumnya. Sifat terbuka tersebut terlihat dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yang mengandung asas kebebasan berkontrak, yakni setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, dan sesuai dengan syarat perjanjian yang berlaku.

Pengertian perjanjian yang dirumuskan oleh pembentuk Undang-Undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 BW menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau

lebih. Terhadap rumusan tersebut Badruzaman, berpendapat bahwa walaupun definisi perjanjian tersebut sudah otentik namun rumusannya disatu sisi adalah tidak lengkap karena hanya menekan pada perjanjian sepihak saja dan di sisi lain terlalu luas karena dapat mengenai hal-hal yang berhubungan dengan janji kawin yaitu sebagai perbuatan yang terdapat dalam bidang hukum keluarga.⁴

Akibat tidak lengkap dan terlalu luasnya rumusan perjanjian yang diberikan oleh pembentuk Undang-Undang tersebut maka muncullah berbagai pandangan mengenai definisi yang diberikan oleh para penulis hukum. Di antaranya adalah Subekti yang berpandangan bahwa istilah kontrak lebih memiliki makna yang sempit daripada perjanjian. Subekti lebih condong menyamakan istilah perjanjian dengan persetujuan, ditegaskan sebagai berikut:

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. suatu perjanjian juga di namakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.⁵

Pendapat subekti pada intinya telah menegaskan istilah kontrak hanya dapat digunakan untuk perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Suatu perjanjian yang tidak dibuat secara tertulis (hanya menggunakan lisan) di sebut sebagai perjanjian atau persetujuan.

⁴ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis, Cetakan I*, Penerbit Alumni, Bandung, Hal.18.

⁵ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, Hal. 1.

Pengertian perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo, adalah:

Hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak-hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk di taati atau dijalankan.⁶

Di samping kedua definisi di atas yang menekankan perjanjian sebagai melahirkan kewajiban bertimbal balik, Munir Fuady memberikan definisi lebih luas bahwa kontrak adalah: "Suatu kesepakatan yang diperjanjikan di antara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan, memodifikasi atau menghilangkan hubungan hukum".⁷

Dari berbagai definisi tersebut diatas maka dapat disimpulkan perjanjian adalah perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya dengan satu orang lain atau lebih yang bertujuan untuk melahirkan, memodifikasi atau mengakhiri hubungan hukum yang terletak di bidang harta kekayaan.

2. Asas - asas Hukum Perjanjian

Asas hukum merupakan pikiran dasar yang bersifat umum dan terdapat dalam hukum positif atau keseluruhan perundang-undangan atau putusan-putusan hakim yang merupakan ciri umum dari peraturan kongkrit. Dalam Pasal 1338 ayat (1) BW, menyatakan bahwa semua

⁶Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi 4 Cetakan 2, Liberty, Yogyakarta, Hal.110.

⁷ Munir Fuady, 1999, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 4.

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, dengan demikian dalam Pasal 1338 ayat (1) BW tersebut mengandung 4 (empat) asas utama dalam perjanjian, yakni:

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak, kebebasan berkontrak ini memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian. Hal ini tidak terlepas dari sifat buku ketiga BW yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpinginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap Pasal-Pasal tertentu yang sifatnya memaksa.⁸Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan yang sebebaskan-bebasnya kepada individu untuk melakukan perjanjian, akan tetapi tetap ada batasan atas berlakunya asas kebebasan berkontrak tersebut. Asas kebebasan berkontrak mengandung lima makna, yakni:

- 1) Setiap orang bebas mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
- 2) Setiap orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja;
- 3) Setiap orang bebas menentukan bentuk perjanjian yang

⁸ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 4.

dibuatnya;

- 4) Setiap orang bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya;
- 5) Setiap orang bebas untuk mengadakan pilihan hukum.

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 BW. Perjanjian ini tidak memerlukan formalitas lain sehingga dikatakan sebagai perjanjian bebas bentuk dikarenakan perjanjian tersebut telah terbentuk dengan tercapainya kata sepakat (*consensus*) diantara para pihak. Jika perjanjian dituangkan ke dalam bentuk tertulis, maka tulisan tersebut merupakan alat bukti saja dan bukan syarat untuk terjadinya perjanjian, perjanjian tersebut dinamakan perjanjian konsensual.

c. Asas *pacta sunt servanda*

Asas pacta sunt servanda ini berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak bersifat mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, sesuai yang tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) BW. Dalam Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Dapat diartikan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (2)

menyatakan bahwa “perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.” Ketentuan tersebut berarti perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan adanya kata sepakat dari kedua belah pihak. Karena terdapat larangan bagi semua pihak termasuk di dalamnya hakim untuk mencampuri isi perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak tersebut, maka asas *pacta sunt servanda* di sebut juga sebagai asas kepastian hukum.

d. Asas itikad baik

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 BW yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, asas ini berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian yang berlaku bagi para pihak di dalam perjanjian. Pengertian itikad baik menurut Subekti dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subjektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW (pengertian objektif).⁹ Pengertian subjektif yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang, sedangkan pengertian objektif mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan. Asas ini didasarkan pada pelaksanaan perjanjian dengan dasar kepercayaan para pihak, dan keinginan untuk

⁹Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, Hal 42.

melaksanakan segala bentuk maksud serta tujuan dari suatu perjanjian dengan sungguh-sungguh.

3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diketahui suatu perjanjian dalam salah satu sumber hukum perdata yang secara tertulis di sebutkan, bahwa hukum perjanjian dari BW menganut sistem konsensualisme. Artinya: hukum perjanjian dari BW itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan dengan perjanjian itu terjadi perikatan yang ditimbulkan karenanya sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus. Sebagaimana dimaksud diatas, pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik yang lain baik yang kemudian atau sebelumnya.¹⁰

Ada dua syarat sahnya perjanjian yaitu pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sementara dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri dari obyek perbuatan hukum yang dilakukan.¹¹

Dalam hal mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu

¹⁰Subekti, 1975, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.3.

¹¹Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, Hal. 1.

mengikat juga, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi.¹²

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan. Pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang di sepakati.
2. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian. Pasal 330 BW menyatakan bahwa seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi telah menikah. Kemudian berdasarkan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada dibawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun.
3. Mengenai suatu hal tertentu, maksud dari suatu hal tertentu

¹²*Ibid*, Hal. 20.

adalah hal bisa ditentukan jenisnya maupun obyeknya. Pasal 1333 BW menentukan “Bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.” Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

4. Suatu sebab yang halal, maksud dari sebab yang halal Jika objek dalam perjanjian itu illegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Sebagai contoh perjanjian untuk membunuh seseorang mempunyai objek tujuan yang illegal, maka kontrak ini tidak sah.¹³

Perjanjian baru dapat dikatakan sah jika telah dipenuhinya semua ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1320 BW.

4. Jenis – jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari 2 (dua) macam yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non obligatoir.¹⁴

a. Perjanjian Obligatoir

¹³ Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Press, Jakarta, Hal.80.

¹⁴ Komariah, 2008, *Hukum Perdata (Edisi Revisi)* UMM Press, Malang, Hal. 169.

Perjanjian obligatoir adalah suatu perjanjian dimana mengharuskan/mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, misalnya penjual harus menyerahkan barang. Menurut BW perjanjian saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase baru ini merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan). Perjanjian obligatoir ada beberapa macam, yaitu;¹⁵

- 1) Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak lain. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai.
- 2) Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.
- 3) Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan tiada mendapatkan minat dari padanya. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah.
- 4) Perjanjian Atas Beban adalah perjanjian yang mewajibkan

¹⁵*Ibid*, Hal. 169 – 170.

masing-masing pihak memberikan prestasi (memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu). Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa.

- 5) Perjanjian Konsensuil adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak. Perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan.
- 6) Perjanjian Riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak dengan kata sepakat. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian barang dan perjanjian pinjam pakai.
- 7) Perjanjian Formil adalah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli tanah harus dengan akta PPAT.
- 8) Perjanjian Bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dan di sebutkan dalam BW Buku III Bab V sampai dengan Bab XVII dan dalam KUHD. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian

penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, dan perjanjian pinjam pakai.

- 9) Perjanjian Tak Bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dan tidak di sebutkan dalam BW maupun dalam KUHD.
- 10) Perjanjian Campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, perjanjian ini tidak diatur dalam BW maupun KUHD. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli (gabungan sewa menyewa dan jual beli).

b. Perjanjian Non Obligatoir

Perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/memserahkan sesuatu.

Perjanjian non obligatoir ada beberapa macam yaitu :¹⁶

- 1) *Zakelijk Overeenkomst* adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain, objeknya adalah hak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah.
- 2) *Bevifs Overeenkomst* adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu. Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.
- 3) *Liberatoir Overeenkomst* adalah perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban. Misalnya A berhutang kepada B, kemudian B mengadakan

¹⁶*Ibid*, Hal.171.

perjanjian liberatoir yakni mulai sekarang A tidak usah membayar hutang tersebut.

- 4) *Vaststelling Overeenkomst* adalah perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan. Contoh perjanjian ini adalah dading (perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan).

B. Tinjauan Umum Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan kata lain, perikatan adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di lain pihak.¹⁷

Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena suatu perjanjian maupun karena Undang-Undang (Pasal 1233 ayat (1) BW). Jika dirumuskan secara berlainan, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, dengan membuat

¹⁷ Satrio J, 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.2.

perjanjian maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang dijanjikan.¹⁸

Jual beli merupakan suatu perbuatan yang sering dilakukan dalam aktifitas kehidupan sehari-hari. Adapun pengertian dari perjanjian jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Demikian kira-kira di sebutkan di dalam Pasal 1457 BW.

Menurut Pasal 1457 BW, 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. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang di sebut harga.¹⁹

Jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli. Pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama dan pembeli mengikatkan diri membayar harga barang yang disetujui bersama.²⁰

Dari Pasal 1457 BW di atas dapat diartikan, bahwa perjanjian

¹⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 47.

¹⁹Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, Hal. 243.

²⁰ Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, FH UI Press, Yogyakarta, Hal. 2-3.

jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya. Dari definisi Pasal tersebut menurut penulis kurang efektif karena tidak adanya peralihan hak milik. Pada hakekatnya tujuan dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa alat pembayaran yang sah yaitu antara barang dengan uang atau alat pembayaran lainnya yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Apabila suatu perjanjian prestasinya berupa barang dengan barang atau uang dengan uang di sebut dengan perjanjian tukar-menukar.

2. Unsur-Unsur Jual Beli

Persetujuan jual beli dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang “keadaan benda” dan “harga” barang tersebut sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Jual beli tiada lain daripada “persesuaian kehendak” (*will overeenstemming*) antara penjual dan pembeli mengenai “barang” dan “harga”. Barang dan hargalah yang menjadi unsur essentialia perjanjian jual beli, tanpa ada barang yang hendak dijual tidak mungkin terjadi jual beli, sebaliknya jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap

tidak ada.²¹

Di dalam perjanjian jual beli ada beberapa unsur-unsur yang harus dipenuhi yaitu :

a. Barang/benda yang diperjualbelikan

Istilah benda merupakan terjemahan dari kata *zaak* (Belanda). Benda dalam arti ilmu pengetahuan hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum yaitu sebagai lawan dari subjek hukum. Objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum (manusia atau badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok (objek) suatu hubungan hukum, karena sesuatu itu dapat dikuasai oleh subjek hukum. Pengertian benda (*zaak*) secara yuridis menurut Pasal 499 BW adalah segala sesuatu yang dapat di haki atau menjadi objek hak milik. Oleh karena itu, yang dimaksud dengan benda menurut Undang-Undang hanyalah segala sesuatu yang dapat di haki atau yang dapat dimiliki orang. Maka segala sesuatu yang tidak dapat dimiliki orang bukanlah termasuk pengertian benda.²² Sebagaimana diatur dalam BW, benda dapat dibedakan sebagai berikut :²³

²¹*Ibid.*, hal. 181.

²²Titik Triwulan Tutik, 2010, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, Hal. 142-143.

²³Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2008, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty : Yogyakarta, cet ke 7, hal 19-20.

1. Barang yang berwujud (*lichamelijk*) dan barang yang tak berwujud (*onlichamelijk*);
2. Barang yang bergerak dan barang yang tak bergerak ;
3. Barang yang dapat dipakai habis (*verbruikbaar*) dan barang yang tak dapat dipakai habis (*onverbruikbaar*) ;
4. Barang yang sudah ada (*tegen woordige zaken*) dan barang yang masih akan ada (*toekom stige zaken*);
5. Barang yang dapat dibagi dan barang yang tak dapat dibagi;
6. Barang dalam perdagangan (*zaken in de handel*) dan barang yang di luar perdagangan (*zaken buiten de handel*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1332 BW, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. Apa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah sesuatu yang berwujud benda/barang (*zaak*).²⁴ Mengingat barang adalah salah satu unsur pokok dalam jual beli, maka perjanjian jual beli tidak terjadi jika tidak adanya barang. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1472 Ayat (1) BW yang mengatur bahwa, jika pada saat penjualan barang yang dijual sama sekali telah musnah maka pembelian adalah batal.

²⁴M. Yahya Harahap, *Op.Cit.* hal. 182.

b. Harga

Selain benda atau barang, harga merupakan salah satu unsur essentialia persetujuan jual beli. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga “dengan uanglah” yang bisa dikategorikan ke dalam jual beli. Harga yang berbentuk lain di luar uang, berada di luar persetujuan jual beli. Artinya apabila barang yang dibeli dibayar dengan benda lain yang bukan berbentuk uang, jelas persetujuan tersebut bukanlah jual beli tetapi yang terjadi adalah persetujuan tukar menukar barang (*ruil overeenkomst*).²⁵

Harga ditetapkan oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli dan pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli.

3. Subyek dan Obyek Perjanjian Jual Beli

a. Subjek Perjanjian Jual Beli

Sebelumnya, telah dijelaskan bahwa perjanjian timbul, disebabkan oleh adanya hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih. Pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu. Masing masing orang itu

²⁵*Ibid.*, hal. 182-183.

menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur, dan yang seorang lagi sebagai pihak debitur.

Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi. Beberapa orang kreditur berhadapan dengan seorang debitur atau sebaliknya, tidak mengurangi sahnya perjanjian atau jika pada mulanya kreditur saja berhadapan dengan debitur, juga tidak mengurangi nilai sahnya perjanjian.

Dalam BW ditentukan hanya orang menjadi subjek hukum. Mengenai orang secara umum di atur didalam Buku I BW. Orang sebagai subjek dapat di bedakan menjadi dua pengertian, yaitu:

1. *Natuurlijke person*, yang di sebut orang sebagai manusia atau manusia pribadi yang berarti pembawa hak atau subjek hukum di dalam hukum;
2. *Rechtspersoon*, yang di sebut sebagai orang dalam bentuk badan hukum yang dimiliki hak-hak dan dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang seperti seorang manusia.

b. Obyek Perjanjian Jual Beli

Obyek jual beli merupakan suatu benda yang dapat nilai harganya. Karena dalam perjanjian jual beli, benda tersebut dijual dengan digantikan sejumlah uang yang diberikan oleh pembeli

kepada penjual. Dalam ilmu hukum, benda (*zaak*) di sebut dengan objek hukum. Objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum yang dapat dimiliki, dipindah tangankan atau dikuasai untuk sementara waktu melalui perbuatan hukum tertentu.²⁶

Objek dalam perjanjian merupakan sesuatu yang diperlukan oleh subjek untuk mencapai tujuan dalam perjanjian. “Jika Undang-Undang telah menetapkan subjek perjanjian yaitu para pihak pembuat perjanjian ialah perjanjian itu sendiri”.

Dalam Pasal 1320 ayat (3) BW menentukan, bahwa objek atau prestasi dalam perjanjian harus memenuhi syarat, yaitu objeknya harus tertentu, atau sekurang-kurangnya objek itu mempunyai jenis tertentu seperti yang dirumuskan Pasal 1333 BW:

Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit di tentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Dengan demikian dapat disimpulkan apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” sebagai syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu barang yang sudah ditentukan minimal sudah ditentukan jenisnya, termasuk juga barang yang baru dapat ditentukan atau dihitung kemudian, walaupun pada saat perjanjian dibuat belum ditentukan. Hakekat dan suatu perjanjian pada saat

²⁶Abdul Hakim Siagian, 2014, *Hukum Perdata*, USU Press, Medan, Hal.52.

perancangan suatu perjanjian adalah perumusan tentang adanya kesepakatan atau kesesuaian kehendak, rumusan tentang adanya janji-janji yang dibuat oleh masing-masing pihak sebagai imbalan atas janji-janji atau untuk kepentingan pihak yang lain, walaupun selalu ada kemungkinan dibuatnya kontrak yang berisi perjanjian sepihak. Namun dianjurkan untuk selalu memahami perjanjian yang timbal balik sehingga prestasi harus dilakukan oleh salah satu pihak selalu dipahami sebagai imbalan atas prestasi yang akan dilakukan oleh pihak lain.

Perumusan tentang pihak-pihak pembuat perjanjian dan informasi tentang kemampuan hukum dan para pihak untuk melakukan tindakan hukum dan mengikatkan di dalam kontrak dan perumusan tentang objek dan nilai ekonomis perjanjian yang menjadi transaksi di antara pihak. Syarat dan ketentuan yang biasanya disepakati oleh para pihak dalam suatu perjanjian adalah besarnya harga jual beli dan besarnya harga modal dasar yang disepakati, objek atau barang yang ditentukan, cara pembayaran, biaya yang harus dibayar masing-masing pihak kewajiban menutup asuransi jika diperlukan.

Menurut tradisi, untuk sahnya suatu perjanjian, maka objek perjanjian haruslah:

- a. Dapat ditentukan;
- b. Dapat diperdagangkan (diperbolehkan);

- c. Mungkin dilakukan;
- d. Dapat dinilai dengan uang.²⁷

Seperti yang dimaksud di dalam point (d), dengan dapat dinilai dengan uang, berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk “uang”. Pembayaran harga “dengan uanglah” yang dikategorikan ke dalam jual beli. Harga yang berbentuk lain di luar uang, berada di luar persetujuan jual beli. Apabila harga barang yang dibeli tadi dibayar dengan benda lain yang bukan berbentuk uang, jelas persetujuan itu bukan jual beli, melainkan yang terjadi adalah persetujuan tukar-menukar barang.

Harga barang itu harus yang benar-benar “sepadan” dengan nilai yang sesungguhnya. Kesepadanan antara harga dengan barang sangat perlu untuk dapat melihat hakekat persetujuan yang dibuat. Memang kesepadanan antara harga dengan nilai uang barang bukan merupakan syarat sahnya suatu persetujuan jual beli.

Akan tetapi kesepadanan harga ini dapat dikembalikan kepada tujuan jual beli itu sendiri, yaitu jual beli tiada lain bermaksud untuk mendapatkan pembayaran yang “pantas” atas barang yang dijual. Serta harga yang pantas atau sepadan perlu sebagai alat untuk melindungi penjual dari tindakan kekerasan atau pemaksaan harga yang rendah. Juga melindungi penjual atas salah sangka dan tipu muslihat. Oleh karena itu penjual dan pembelilah yang

²⁷Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 108.

menetapkan harga yang pantas tersebut. Merekalah yang paling utama berhak menentukannya.

Akan tetapi, jika di antara penjual dan pembeli tidak terdapat kesepakatan tentang harga yang pantas, kedua belah pihak dapat menyerahkan penentuan harga kepada “pihak ketiga”. Sekalipun boleh menyerahkan penentuan harga kepada pihak ketiga, nampaknya pihak ketiga tidak mutlak mesti menetapkan harga. Pihak ketiga bisa saja enggan menetapkan harga.

Kalau pihak ketiga enggan atau gagal menetapkan harga, persetujuan jual beli dianggap “tidak ada”. Hal ini membuktikan, hakekat memberi tugas kepada pihak ketiga untuk menetapkan harga, tiada lain berupa “nasehat”. Akibatnya, seandainya pihak ketiga tadi berhasil menetapkan harga, tetapi penjual atau pembeli tidak menyetujuinya, perjanjian jual beli tetap dianggap tidak ada. Kecuali telah disepakati dalam persetujuan bahwa harga yang ditetapkan pihak ketiga mengikat mereka, dengan sendirinya harga tersebut harus untuk mereka patuhi.²⁸

Tuntutan Undang-Undang adalah objek perjanjian haruslah tertentu. Setidaknya objek perjanjian cukup dapat ditentukan. Tujuan dari suatu perjanjian adalah untuk timbulnya atau terbentuknya, berubah atau berakhirnya suatu perikatan. Perjanjian tersebut

²⁸M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, Hal.183.

mewajibkan kepada (para) pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (prestasi). Pada akhirnya, kewajiban tersebut haruslah dapat ditentukan.

4. Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam BW

a. Kewajiban Penjual

Pengaturan kewajiban penjual diatur dalam bab V jual beli pada bagian kedua tentang kewajiban-kewajiban penjual. Berdasarkan Pasal 1473 BW sampai dengan Pasal 1512 BW, kewajiban utama penjual dapat ditemukan dalam Pasal 1474 BW, pada pokoknya kewajiban penjual menurut Pasal tersebut terdiri dari dua, yaitu :²⁹

1. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
2. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang merupakan tuntutan maupun pembebanan.

Mengenai biaya penyerahan barang yang dijual, diatur dalam Pasal 1476 BW yaitu biaya penyerahan barang ditanggung oleh penjual dan biaya untuk pengambilan barang ditanggung oleh pembeli. Namun kedua belah pihak dapat mengatur diluar ketentuan tersebut, karena ketentuan

²⁹*Ibid.*, hal 190.

pembayaran biaya penyerahan barang yang dimaksud dalam Pasal 1476 BW berlaku sepanjang para pihak penjual dan pembeli tidak memperjanjikan hal yang lain.³⁰

Tempat penyerahan barang diatur dalam Pasal 1477 BW dimana penyerahan barang harus terjadi di tempat di mana barang yang terjual berada pada waktu penjualan apabila tidak ditentukan hal-hal lain di luar perjanjian. Apabila penjual lupa atau lalai dalam menyerahkan barang yang dibeli kepada pembeli, maka pembeli dapat menuntut pembatalan jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 BW dan Pasal 1267 BW yang menentukan bahwa syarat batalnya dianggap selalu tercantum dalam persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pihak terhadap siapa perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga. Akan tetapi pembatalan tersebut tidak dilakukan dengan sendirinya tetapi pembatalan harus diminta ke Pengadilan, karena syarat yang membatalkan tersebut bukan dengan sendirinya batal (*Van rechtwege nietieg*), tetapi karena sifatnya dapat diminta pembatalan (*vernietigbaar*).³¹

³⁰*Ibid*, hal 191.

³¹*Ibid.*, hal 192.

b. Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli diatur di dalam Pasal 1513 BW sampai dengan Pasal 1518 BW. Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak ada artinya tanpa pembayaran harga oleh karena itu dalam Pasal 1513 BW menentukan kewajiban utama pembeli adalah pembayaran harga terhadap suatu barang yang dibelinya.³²

Adapun tempat pembayaran pada prinsipnya bersamaan dengan tempat penyerahan barang, sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 1393 BW:

Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran mengenai suatu barang yang sudah ditentukan harus terjadi di tempat di mana barang itu berada sewaktu perjanjiannya dibuat.

5. Pengikatan / Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak memiliki perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian Pengikatan Jual beli lahir akibat adanya sifat terbuka dari BW, yang memberikan

³²*Ibid.*,hal 200.

kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat kita lihat dengan cara memisahkan menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat dalam pembahasan sebelumnya, sedangkan pengikatan jual beli pengertiannya menurut Prof. R. Subekti adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses atau karena belum terjadinya pelunasan harga.³³

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokok dikarenakan syarat-syarat untuk melakukan perjanjian jual beli belum terpenuhi semua.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan memiliki fungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lainnya perjanjian pokok.

³³ R. Subekti, *Op. Cit*, hal.75.

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya di sebut PPJB adalah kesepakatan antara Pelaku Pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.³⁴ Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya di sebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.³⁵ Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya di sebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.³⁶

Kesimpulannya perjanjian pengikatan jual beli adalah berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk

³⁴ Lihat *Pasal 1 angka 11 PermenPUPR 14/2021*

³⁵ *Pasal 1 angka 2 PermenPUPR 11/PRT/M/2019*

³⁶ *Pasal 1 angka 10 PP 12/2021 & Pasal 1 angka 1 PermenPUPR 11/PRT/M/2019*

melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seluruhnya.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk terlaksananya perjanjian utamanya, seperti contoh janji melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta oleh pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat ditanda tangani dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Perjanjian pengikatan jual beli yang telah disiapkan dalam bentuk baku oleh pengembang klausula-klausulanya harus tetap tunduk dengan Pasal 1335 dan 1337 BW. Pasal 1335 menyebutkan bahwa : "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum". Persetujuan tersebut dianggap tidak pernah ada dan mempunyai konsekuensi batal demi hukum. Kemudian di sebutkan dalam Pasal 1337 : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."

Alasan-alasan mengapa dibuat perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli dibuat wajib dicantumkan dalam perjanjian

pengikatan jual beli tersebut. Hal ini mengingat bahwa pihak penjual dan pembeli telah sepakat melaksanakan transaksi jual beli.

C. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen

1. Asas-asas Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu :

- a. Asas manfaat maksudnya adalah untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

Menyimak asas di atas dapat dimaknai pembentuk Undang-Undang tentang perlindungan konsumen ternyata sependapat dengan teori Jeremy Betham melalui penganalogian yang mengajarkan bahwa memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan adalah memberikan juga kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak sebagaimana tujuan hukum yang dikemukakannya.³⁷

³⁷ Dudu Duswara Machmudin, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa*, Refika Aditama, Bandung, Hal. 26.

- b. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil. Keadilan artinya memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi bagian atau haknya termasuk juga didalamnya adalah apa yang menjadi haknya atau bagiannya pembeli rumah yang akan menjadi konsumen akhir. Asas keadilan yang dianut oleh pembentuk Undang-Undang tentang perlindungan konsumen ini adalah justifikasi dari apa yang diperkenalkan oleh Aristoteles melalui teori etis yang maknanya bahwa keadilan jangan dipandang sebagai penyamarataan melainkan bukan penyamarataan yang kemudian dalam teorinya dijabarkan lebih lanjut mengenai keadilan distributif dan komutatif.
- c. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil maupun spiritual. Pengembang yang sudah mempunyai kemampuan ekonomi jauh lebih besar serta mempunyai posisi tawar yang dominan sudah seharusnya memperhatikan posisi tawar yang lemah dari pembeli. Pelaku usaha tidak hanya memperhatikan dari segi keuntungan belaka namun juga memperhatikan

kemampuan dari pembeli pada umumnya dan konsumen perumahan pada khususnya.

Asas keseimbangan dapat diproyeksikan lebih ke bawah lagi sehingga dapat dikemukakan asas yang lebih rinci yaitu :

- a. Asas perlindungan konsumen yaitu asas untuk melindungi konsumen terhadap mutu produk barang/jasa dari produsen yang tidak tanggung jawab misalnya membahayakan kesehatan, mutu di bawah standar, penipuan atau pemaksaan kehendak karena secara ekonomis produsen lebih kuat;
- b. Asas kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu hak asasi yang perlu ditegakkan agar tidak terjadi pemaksaan dari pihak yang satu terhadap pihak yang lain yang terutama sekali produsen tertentu kepada konsumen;
- c. Asas perlindungan terhadap kepentingan publik/umum yaitu masyarakat umum yang awam dalam hukum perlu dilindungi terhadap itikad buruk pelaku usaha umumnya atau produsen khususnya, sehingga perlu adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh perusahaan yang akan menawarkan produknya kepada masyarakat. Melalui asas keseimbangan ini Undang-Undang perlindungan konsumen berupaya memberikan keseimbangan kedudukan dari ketiga unsur yang ada yaitu antara konsumen, produsen dan pemerintah yang tujuannya adalah mewujudkan tujuan bersama yaitu kesejahteraan

umum/rakyat. Perjuangan lembaga konsumen dalam mewujudkan motto 3 M yaitu melindungi konsumen, menjaga martabat produsen dan membantu pemerintah kini mendapat porsi sebagai sebuah asas dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberika jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan jasa yang dikonsumsi atau digunakan. Asas ini adalah ditarik dari uraian tentang tanggung jawab produsen terhadap produksinya, karenanya konsumen berhak untuk mendapatkan perlindungan terhadap pemasaran barang dan jasa yang membahayakan bagi kesehatan dan keamanan tubuh manusia. Selanjutnya jika ditinjau dari tanggung jawab produk (*product liability*) dulu orang berkata biarkanlah pembeli yang harus waspada (*caveat emptor*) kini sudah menjadi kebalikannya biarkanlah penjual yang harus waspada (*caveat vendor*), merupakan tanggung jawab pelaku usaha atas produknya yang membahayakan keamanan dan keselamatan konsumen.
- e. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyalahgunaan perlindungan konsumen serta menjamin kepastian hukum. Asas ini berkaitan dengan teori utilitas

dikatakan bahwa dalam ketertibanlah setiap orang akan mendapat kesempatan untuk mewujudkan kebahagiaan karena apabila kepastian hukum terabaikan maka ketertiban niscaya akan terganggu.³⁸

2. Pengertian Penjual dan Pembeli

Pasal 1 angka (3) UUPK mengatur bahwa :

Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat menentukan bahwa :

Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama, melalui perjanjian, menyelenggarakan berbagai kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.

Dari kedua pengertian tersebut terdapat kesamaan dari pengertian pelaku usaha, baik menurut UUPK dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

³⁸ Dudu Duswara Macmudin, *op. cit*, hal. 27.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka (2) UUPK, dikemukakan pengertian konsumen sebagai berikut : Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk di perdagangkan.

3. Hak Penjual dan Pembeli

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 BW yang menyatakan: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Definisi Pasal diatas, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual.

4. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Berdasarkan Pasal 1474 BW ada dua kewajiban penjual yakni:(1) menyerahkan benda dan yang dijualnya; dan (2) menanggung atau menjamin. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si

penjual kepada si pembeli. Menurut BW, ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu diantaranya:³⁹

1. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 612 BW yang menyatakan: “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.” Dari ketentuan di atas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu penyerahan saja. Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama “*traditio brevi manu*” (bahasa latin) yang berarti penyerahan tangan pendek.

³⁹ Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, Hal. 79.

- 2 Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 616 BW dihubungkan dengan Pasal 620 BW. Segala sesuatu yang mengenai tanah, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam buku II BW, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No.5 Tahun 1960). Menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 BW, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau dengan membelinya dengan harga yang murah. Apabila terjadi cacat tersembunyi, pembeli tidak boleh membatalkan perjanjian. Batas waktu untuk menuntut cacat tersembunyi yaitu tiga bulan dihitung sejak barang diterima oleh pembeli.

D. Tinjauan Umum Perjanjian Baku Berklausula Eksonerasi

1. Perjanjian Baku

Perjanjian baku dalam prakteknya dikenal ada berbagai sebutan untuk jenis perjanjian/kontrak semacam ini misalnya di Perancis digunakan *Contract d'adhesion*. Perjanjian baku

diartikan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda *standard contract* atau *standard voorwaarden*. Kepustakaan Jerman mempergunakan istilah *Allgemeine Geschäfts Bedingun* atau *standart vertrag*. Hukum Inggris menyebutkan *Standard contract*, sedangkan Mariam Darus Badruzaman menerjemahkannya dengan istilah perjanjian baku.⁴⁰

Latar belakang tumbuhnya perjanjian baku karena keadaan sosial ekonomi dan untuk efisiensi waktu. Agar proses pembuatan perjanjian dapat berlangsung dengan lancar dan cepat maka salah satu pihak terlebih dahulu mengusulkan syarat-syarat perjanjian yang dikehendaki. Selanjutnya pihak lawannya hanya menyetujui atau menolak perjanjian tersebut. Pengusul persyaratan hanya akan mengubah persyaratan yang diajukan jika terdapat keadaan dimana dirinya lebih menginginkan terjadinya perjanjian tersebut. Sedangkan jika Pihak lawannya yang lebih menginginkan terjadinya perjanjian dengan pihak pengusul persyaratan maka mereka hanya menerima apa yang disodorkan pengusul persyaratan. Akan tetapi jika pihak lawan merasa tidak terlalu membutuhkan kerja sama dengan pihak pengusul persyaratan maka pihak lawan akan menolak perjanjian tersebut jika dianggap tidak

⁴⁰Salim H.S., 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar BW*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 146.

menguntungkan dirinya.⁴¹

Dengan penggunaan perjanjian baku ini, maka pihak pengusaha akan memperoleh efisiensi dalam pengeluaran biaya, tenaga atau waktu. Pemerintah Indonesia secara resmi melalui Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 menggunakan istilah klausula baku sebagaimana dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal tersebut menyatakan bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Ada juga yang menyebutkan bahwa kontrak standar itu dikatakan perjanjian atau persetujuan yang dibuat oleh para pihak mengenai sesuatu hal yang telah ditentukan secara baku (standar) serta dituangkan secara tertulis.

Perjanjian baku (standar) itu sebagai perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan adalah beberapa hal lainnya yang sifatnya sangat spesifik dari obyek yang

⁴¹ *Ibid.*, Hal 149.

diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian baku (standar) adalah perjanjian yang diterapkan secara sepihak oleh produsen/pelaku usaha yang mengandung ketentuan yang berlaku umum (*massal*) sehingga pihak konsumen hanya mempunyai 2 (dua) pilihan saja, yaitu:⁴²

1. Apabila konsumen membutuhkan produk barang dan/atau jasa yang ditawarkan, maka stujuilah perjanjian dengan syarat-syarat baku yang telah ditentukan oleh pelaku usaha (*TakeIt*).
2. Apabila konsumen tidak menyetujui syarat-syarat baku ditawarkan oleh pelaku usaha tersebut, maka jangan membuat perjanjian dengan pelaku usaha yang bersangkutan (*LeaveIt*).

Sluijter mengatakan bahwa klausula baku bukan merupakan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah seperti pembentuk Undang-Undang swasta (*legio particuliere wetgever*). Syarat-syarat yang ditentukan pengusaha dalam klausula itu adalah Undang-Undang bukan perjanjian.⁴³

⁴²Nasution Az, 1995, *Konsumen Dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, Hal. 97.

⁴³Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana, Jakarta, Hal 76.

2. Kontrak Baku Berklausula Eksonerasi

Walaupun Undang-Undang Perlindungan Konsumen berusia lebih dari 8 (delapan) tahun ternyata implementasinya masih belum dapat dilihat secara signifikan. Berbagai ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang tersebut dengan mudah diabaikan. Salah satu contoh yang sampai saat ini masih terlihat jelas banyak terjadi pelanggaran adalah pada penetapan klausula baku berklausula eksonerasi, yaitu syarat-syarat untuk mengecualikan tanggung jawab.

Dalam Undang-Undang perlindungan konsumen secara tegas maupun tersurat tidak ada mencantumkan istilah syarat eksonerasi tersebut. Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 di dalamnya hanya mengatur tentang klausula baku sebagai setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Selanjutnya Bab V Ketentuan Pencantuman Klausula Baku Pasal 18 menentukan sebagai berikut:

Pasal 18 ayat (1) pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;

- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa itu;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Selanjutnya Pasal 18 ayat (20) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit dilihat atau tidak dapat di baca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Apabila dicermati dengan baik istilah klausula baku sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1 angka 10 UUPK, maka dapat dipahamami bahwa pembentuk Undang-Undang hanya menekankan pada proses pembuatannya dan itupun prosedurnya hanya ditetapkan secara sepihak sama sekali bukan mengenai isinya. Dengan kata lain pembentuk Undang-Undang hanya memberikan kualifikasi terhadap klausula baku tersebut. Padahal bila dikaji lebih mendalam maka pengertian klausula eksonerasi tidak berbicara tentang prosedur pembuatannya melainkan mengenai isinya yang bersifat membebaskan diri dari kewajiban kepada pihak lain dengan cara mengalihkan tanggung jawab atau mengurangi tanggung jawab pelaku usaha. Penjelasan terhadap Pasal demi Pasal dari Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen pembentuk Undang-Undang mengatakan secara tegas dengan kalimat pendek “cukup jelas” berhubung tidak adanya definisi tentang syarat eksonerasi secara otentik yang ditetapkan oleh pembentuk Undang-Undang maka masih perlu ditinjau beberapa pandangan para pakar.

Klausula eksonerasi yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri dari pemenuhan

kewajibannya untuk membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji ataupun perbuatan melawan hukum.⁴⁴

Dengan memaknai pandangan dari para pakar di atas maka klausula eksonerasi adalah pada dasarnya klausula semacam ini tujuannya adalah untuk membebaskan diri dari tanggung jawab melalui pengalihan tanggung jawab atau mengurangi tanggung jawab dari pihak pelaku usaha terhadap konsumen.

Karena tiadanya pengertian dan pengaturan klausula eksonerasi secara otentik dalam Undang-Undang perlindungan konsumen, apakah berarti klausula eksonerasi sama dengan klausula baku tersebut. Kalau diperhatikan dan dimaknai dengan cermat dan seksama, Pasal 18 ayat (1) huruf a khususnya yang berisi tentang pengalihan tanggung jawab dihadapkan pada Pasal 18 ayat (2) dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berisi tentang larangan pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang sulit dimengerti, letaknya sulit dilihat, tidak dapat dibaca secara jelas ataupun pengungkapannya sulit dimengerti. Dikatakannya lebih lanjut makna yang dikandung dalam kedua ketentuan di atas tersebut mempunyai perbedaan arti yang sangat mendasar. Oleh karena itu, kami berpendapat bahwa ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g, h merupakan syarat-syarat eksonerasi yang digunakan oleh pelaku usaha sebagai dalil untuk membebaskan

⁴⁴Badruzaman, 1983, *BW Buku II Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Bandung: Alumni, Hal. 47.

diri dari tanggung jawabnya melalui syarat-syarat pengalihan tanggung jawab ataupun mengurangi tanggung jawabnya terhadap konsumen. Pencantuman syarat eksonerasi oleh pelaku usaha (vide Pasal 18 ayat (1) huruf a sampai h) yang merugikan konsumen menurut Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum artinya syarat-syarat tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada. Ditinjau dari sanksinya bagi pelaku usaha yang mencantumkan klausula baku eksonerasi sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dapat dikenakan:⁴⁵

- a. Sanksi Perdata : perjanjian standar yang dibuatnya jika digugat di pengadilan oleh konsumen maka hakim membuat putusan declaratur bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum (vide Pasal 18 ayat (3) UUPK). Pelaku usaha yang pada saat ini telah mencantumkan klausula baku dalam dokumen atau perjanjiannya wajib merevisi perjanjian standar tersebut agar sesuai dengan UUPK sampai batas waktu tanggal 20 April 2000 (vide Pasal 18 ayat (4)UUPK).
- b. Sanksi Pidana : Dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (vide Pasal 62 ayat (1)UUPK).

Dengan lahirnya UUPK potensi ketidakadilan yang dialami

⁴⁵Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 123.

konsumen dapat diminimalisir sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen bahwa jenis klausula baku apalagi mengandung syarat-syarat eksonerasi dilarang digunakan oleh pelaku usaha sebenarnya sudah sangat berpihak kepada konsumen. Konsekuensinya adalah bila berbagai klausula baku yang ilegal itu tidak berlaku lagi maka akan banyak hal yang dapat meringankan konsumen ketika konsumen mendapatkan produk yang tidak diinginkan dan dibutuhkan atau memperoleh perlakuan yang tidak adil dari pelaku usaha. Berbagai implikasi dengan diberlakukannya peraturan tentang klausula baku dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen seperti misalnya karena pelaku usaha tidak dapat mengalihkan tanggung jawabnya, atau tidak dapat menolak pengembalian barang oleh konsumen maka konsumen terhindar dari potensi kerugian. Implikasinya adalah bagi konsumen dapat menukarkan barang tersebut dengan barang lain atau mengembalikan barang tersebut dengan menerima uang.

E. Landasan Teori

1. Teori Perjanjian

Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III BW tentang “Perikatan-Perikatan yang di Lahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang

menyatakan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Beberapa ahli hukum mencoba merumuskan defenisi perjanjian yang lebih lengkap, yaitu:

a. Subekti

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”

b. Abdul kadir Muhammad

“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.”

c. KRMT Tirtodiningrat

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan katasepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang.”

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu :

a. Adanya Kesepakatan.

Sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok

perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*) dimana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan baik secara bebas maupun diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk pula tidak adanya kekhilafan dan penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 BW, di jelaskan bahwa dikatakan tidak adanya paksaan itu apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga orang tersebut terpaksa menyetujui perjanjian. Akibat hukum tidak

adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim. Menurut ketentuan Pasal 1454 BW, bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya

b. Kecakapan Para Pihak.

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 BW, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya. Akibat hukum ketidak

cakapan perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian.

c. Suatu hal atau objek tertentu.

Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

d. Adanya suatu sebab yang halal.

Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 BW mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti "isi perjanjian itu sendiri" yang menggambarkan tetap berlaku.

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan kepada hak asasi manusia yang dirugikan dari pihak orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh

hukum. Atau dengan kata lain, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁴⁶

Perlindungan hukum sebagai perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.⁴⁷

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan

⁴⁶ Satjipto Raharjo, 2014, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 74.

⁴⁷ *Ibid*, Hal. 25.

perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.⁴⁸

Pada perlindungan hukum dibutuhkan suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Adapun sarana perlindungan hukum ada 2 (dua) macam, yaitu:

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum berkesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan Hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan

⁴⁸ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Hal. 20.

bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia termasuk perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat

dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.⁴⁹

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, perlindungan hukum yang dipaparkan oleh para ahli, penulis dapat menyimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk perlindungan yang diberikan terhadap individu yang hidup dalam suatu negara yang terkait dengan hak dan kewajiban individu tersebut guna untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan berbangsa dan bernegara serta berguna dalam menegakkan hak-hak asasi manusia itu sendiri, baik yang dilakukan dengan upaya preventif maupun represif.

3. Teori Keadilan

Ada dua citra hukum yang tidak boleh diabaikan dalam melakukan penegakan hukum, yaitu keadilan dan ketertiban. Akhir-akhir ini keadilan menjadi sesuatu yang sering diperbincangkan di masyarakat, keadilan dianggap sebagai Panglima dalam penegakan hukum sering diabaikan, sehingga terkesan hukum menjadi tajam di bawah dan tumpul di atas. Hukum dianggap hanyalah milik penguasa dan golongan tertentu yang memang mampu “membeli” hukum. Ironisnya kebenaran hukum dan keadilan selama ini mampu dimanipulasi dengan sistemik sehingga peradilan tidak dapat menemukan

⁴⁹Anonim. <http://suduthukum.com/2015/09/Perlindungan-hukum.html>, diakses pada tanggal 7 Mei 2021.

keadaan yang sebenarnya dan berjalan secara adil.

Kata *Justice* memiliki kesamaan dengan kata *Equity* yaitu keadilan yang dapat diartikan sebagai berikut:⁵⁰

- a. Keadilan (*justice*), tidak memihak (*impartial*), memberikan setiap orang haknya (*his due*);
- b. Segala sesuatu layak (*fair*), atau adil (*equitable*);
- c. Prinsip umum tentang kelayakan (*fairness*) dan keadilan (*justice*) dalam hal hukum yang berlaku.

Keadilan merupakan sesuatu yang abstrak, berada dalam dunia sollen tumbuh secara filsafati dalam alam hayal manusia, namun tidak bisa diingkari bahwa semua orang mendambakan keadilan.⁵¹ Keadilan juga merupakan bagian dari yang tidak terpisah dari tujuan hukum itu sendiri bersanding dengan kepastian dan kemanfaatan.

Baik Stamler maupun Kelsen menitik-beratkan keadilan sebagai tujuan hukum. Demikian pula Radbruch yaitu keadilan sebagai tujuan umum dapat diberikan arah yang berbeda-beda untuk mencapai keadilan sebagai tujuan dari hukum. Oleh karena fungsi hukum adalah memelihara kepentingan umum dalam masyarakat, menjaga hak-hak manusia, dan mewujudkan keadilan dalam hidup bersama. Ketiga tujuan

⁵⁰Munir Fuady, 2010, *Dinamika Teori Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, Hal. 91.

⁵¹Bahder Johan Nasution, 2015, *Hukum dan Keadilan*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 174.

tersebut tidak saling bertentangan, tetapi merupakan pengisian suatu konsep dasar, yaitu manusia harus hidup dalam suatu masyarakat dan masyarakat itu harus diatur oleh pemerintah dengan baik berdasarkan hukum.

Menurut Aristoteles (filsuf Yunani) dalam teorinya mengatakan bahwa ukuran keadilan adalah:⁵²

1. Seseorang tidak melanggar hukum yang berlaku, sehingga keadilan berarti "sesuai hukum" atau (*lawful*), yaitu hukum tidak boleh dilanggar dan aturan" hukum harus diikuti.
2. Seseorang "tidak boleh" mengambil lebih dari haknya, sehingga keadilan berarti "persamaan hak"(*equal*).

F. Kerangka Pikir

Kerangka pemikiran (*conceptual framework*) ini lahir dari ketentuan yang melarang pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian pengikatan jual beli. Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, penjual dan pembeli dituntut untuk melakukan perbuatan hukum dengan baik dan benar yang artinya perjanjian yang dibuat harus memenuhi kehendak hukum dan permintaan para pihak yang berkepentingan. Sehingga, dalam perjanjian

⁵²Munir Fuady, Op. Cit. Hal. 93.

pengikatan jual beli tersebut tidak boleh terdapat hal-hal yang tidak diperkenankan oleh Undang-Undang dan peraturan lain yang terkait.

Mengenai perjanjian pengikatan jual beli berklausula eksonerasi inilah yang akan diurai dari beberapa sumber terkait seperti UU Perlindungan Konsumen, BW, peraturan-peraturan khusus terkait perjanjian pengikatan jual beli, peraturan-peraturan lainnya yang relevan, dan data riil yang penulis temukan di lapangan. Aspek-aspek yang menjadi target penelusuran tersebut apakah terdapat klausula eksonerasi dalam perjanjian pengikatan jual beli berupa pengalihan tanggung jawab pelaku usaha; klausula bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen; dan Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Secara singkat kerangka pemikiran (*conceptual framework*) yang melatar belakangi minat penelusuran secara ilmiah dapat diketahui melalui bagan sebagai berikut:

**KEABSAHAN KLAUSULA EKSONERASI
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI PERUMAHAN**

Keabsahan pembuatan perjanjian jual beli perumahan yang memuat klausula eksonerasi menurut Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang PerlindunganKonsumen.

Indikator:

1. Keabsahan atau ketidakabsahan perjanjian jual beli perumahan yang memuat klausula eksonerasi.
2. Mekanisme dalam jual-beli perumahan yang memuat klasula eksonerasi.

Akibat hukum Klausula Eksonerasi yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Indikator:

1. Kedudukan perjanjian jual beli perumahan yang memuat klausula eksonerasi apabila tidak memenuhipersyaratan;
2. Kontrak baku jual-beli perumahan dalam klasula eksonerasi yang melanggar klasulabaku.

**TERWUJUDNYA KEPASTIAN HUKUM KLASULA
EKSONERASI DALAM PERLINDUNGAN
KONSUMEN**

G. Definisi Operasional

Adapun definisi operasional dari variabel penelitian dimaksud untuk memberikan kesimpulan dan batasan, pengertian, serta ruang lingkup penelitian yang akan digunakan sebagai acuan dalam penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat- syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.
2. Eksonerasi adalah membebaskan seseorang atau badan usaha dari suatu tuntutan atau tanggung jawab hukum.
3. Perumahan rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan sebagai sebuah pengembangan tunggal.
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli. Dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah/rumah secara hukum.
5. Pengikatan Jual Beli PJB adalah perjanjian yang menjelaskan kesepakatan Antara penjual untuk menjual property miliknya, kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris.

6. Akta Jual Beli adalah akta otentik yang di buat oleh pejabat yang berwenang untuk peralihan hak atas tanah atau bangunan.
7. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih(vide Pasal 1313 BW).
8. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul klausulnya di bakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.
9. Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga untuk telah dijanjikan (vide Pasal 1457 BW).
10. Klausula Eksonerasi (*Exemption Clause*) adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/penyalur produk(penjual).
11. Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik

Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi (vide Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen).

12. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan (vide Pasal 1 Angka 2 Undang- Undang Perlindungan Konsumen).
13. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen (vide Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen)