

**PENCANTUMAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI
DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUH
PERDATA) DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN
KONSUMEN (UUPK)**

Oleh:
T.R. Machdum Akbar Al Falah
NPM: 41151015180226

Skripsi

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2022**

***THE INCLUSION ON THE EXONERATION CLAUSE
TO THE PROPERTY PURCHASE AGREEMENT
RELATED TO THE BOOK III INDONESIA CIVIL CODE
(KUH PERDATA) AND THE LAW NO. 8 YEAR 1999
ABOUT THE CONSUMER PROTECTION***

***By:
T.R. Machdum Akbar Al Falah
NPM: 41151015180226***

Thesis

***To meet the requirements
for obtain a Bachelor of Law degree
in Law Studies Program***



***LAW FACULTY
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2022***

DEKAN



Dr. Hj. Hernawati RAS., S.H., M.Si

DOSEN PEMBIMBING

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized strokes that form a cursive representation of the name.

Dini Ramdania, S.H., M.H.

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : T.R. Machdum Akbar Al Falah

NPM. : 41151015180226

Bentuk Penulisan : Skripsi

Judul : **PENCANTUMAN KLAUSULA EKSONERASI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI
DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUH
PERDATA) DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN
KONSUMEN (UUPK)**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat, tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang saya buat dan nyatakan,



T.R. Machdum Akbar Al Falah
NPM. 41151015180226

ABSTRAK

Pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti bertentangan dengan hak konsumen untuk mendapatkan ganti kerugian, namun pencantuman klausula ini secara sepihak tidak dapat menghilangkan hak konsumen untuk mendapatkan ganti kerugian. Permasalahan dalam penelitian ini adalah pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti menurut Buku III KUH Perdata dan UUPK dan upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan konsumen terhadap perjanjian jual beli properti yang mengandung klausula eksonerasi.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan deskriptif analitis, dimana penelitian dilakukan dengan menggambarkan fakta-fakta dengan peraturan perundang-undangan, dan doktrin hukum yang berhubungan dengan perlindungan hukum konsumen terhadap pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti untuk kemudian dianalisis secara kualitatif terkait upaya perlindungan hukum konsumen terhadap pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti.

Berdasarkan hasil analisis pada penelitian ini dapat disimpulkan pencantuman klausula eksonerasi dalam transaksi jual beli properti menurut perspektif Buku III KUH Perdata dan UUPK merupakan seperangkat peraturan yang mengatur perlindungan hak-hak konsumen/pembeli beserta mekanisme perlindungannya yang menegaskan pembatasan tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) dalam perjanjian jual beli properti guna meminimalisir risiko yang dapat berakibat pada kerugian pembeli / konsumen karena ditempatkan pada posisi yang lemah karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak pada Pasal 1338 KUH Perdata, penjual (*developer*) sebagai pelaku usaha dapat membuat dan melaksanakan perjanjian sesuai dengan kehendaknya sendiri tanpa mengindahkan hak-hak konsumen yang ditegaskan dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 18 UUPK dan kerugian konsumen yang diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 UUPK. Upaya perlindungan hukum konsumen terhadap perjanjian jual beli properti yang mengandung klausula eksonerasi adalah pengintegrasian upaya pencegahan (*preventif*) terhadap potensi ketidakadilan yang dialami pembeli / konsumen melalui penguatan peran dan fungsi BNPK sebagai penyeimbang upaya hukum represif pada penyelesaian sengketa jual beli properti melalui putusan pengadilan (*litigasi*) karena selama ini keberadaan BPSK hanya menjalankan sifat represif dalam upaya perlindungan hukum konsumen tanpa didukung oleh upaya pembinaan dan pendidikan kepada konsumen maupun pelaku usaha, serta memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen yang bersengketa dengan pelaku usaha.

ABSTRACT

The inclusion of an exoneration clause in a property sale and purchase agreement is contrary to the consumer's right to obtain compensation, but the inclusion of this clause unilaterally cannot eliminate the consumer's right to obtain compensation. The legal issues in this research is the inclusion of exoneration clauses on the property sale and purchase agreement in the perspective of Book III of the Civil Code and UUPK and the legal protection measures that can be taken by consumers against sale and purchase agreements containing an exoneration clause.

The method used in this research is normative juridical, using a descriptive analytical approach, where the research is carried out by describing facts with laws and regulations, and legal doctrines related to consumer legal protection against the inclusion of exoneration clauses in property sales and purchase agreements for later analyzed qualitatively related to consumer legal protection efforts against the inclusion of exoneration clauses in property sale and purchase agreements.

Based on the analysis in this study, it can be concluded that the inclusion of an exoneration clause in a property sale and purchase transaction according to the perspective of Book III of the Civil Code and UUPK is a set of regulations that regulate the protection of the rights of consumers/buyers along with their protection mechanisms that emphasize the limitation of the seller's/developer's responsibilities in a property sale and purchase agreement in order to minimize risk. which can result in the loss of the buyer/consumer because it is placed in a weak position because based on the principle of freedom of contract in Article 1338 of the Civil Code, the seller (developer) as a business actor can make and carry out agreements according to his own will without heeding the rights of consumers as affirmed in Articles 8 to 18 of the UUPK and consumer losses as regulated in Articles 19 to 28 of the UUPK. Consumer legal protection efforts against property sales and purchase agreements containing an exoneration clause are the integration of preventive measures against potential injustices experienced by buyers/consumers through strengthening the role and function of BNPB as a counterweight to repressive legal efforts in resolving disputes over buying and selling property through court decisions (litigation).) because so far the existence of BPSK only carries out a repressive nature in efforts to protect consumers' law without being supported by efforts to foster and educate consumers and business actors, as well as provide legal protection for the rights of consumers who have disputes with business actors.

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT., atas anugerah dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir dalam bentuk Skripsi yang berjudul **Pencantuman Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen**. Penulisan Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis selama menyelesaikan Skripsi ini maupun selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung. Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Pembimbing Skripsi, yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan Skripsi ini.

Selanjutnya, penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana Bandung Bandung.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati R.A.S., S.H., M.H., selaku Degan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Degan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
5. Bapak Dr. Dani Durahman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung dan selaku Dosen Pembimbing.
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
8. Ibu Diliya Mariam Rinjani, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
9. Bapak Ari Wibowo, S.H., M.H., selaku Ketua Lab. Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
10. Bapak H. Atang Hidayat, S.H., M.H., selaku Penguji dalam Seminar Usulan Penelitian Skripsi dan Ujian Sidang Skripsi.
11. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
12. Teman-teman seangkatan penulis pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Terima kasih juga disampaikan kepada kedua orang tua tercinta ibu Cut Resmiati, S.E., dan ayahanda T.R. Fahsul Falah, S.Sos., M.Si, atas segala dukungan, perhatian, do'a yang diberikan kepada penulis.

Akhir kata, semoga Allah SWT., membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis selama ini. Penulis berharap semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca pada umumnya dan penulis sendiri pada umumnya. Amin.

Bandung, Juni 2022

Penulis,



T.R. Machdum Akbar Al Falah

NPM. 41151015180226

DAFTAR ISI

Halaman:

LEMBAR PERNYATAAN

LEMBAR PENGESAHAN

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi Masalah 8

C. Tujuan Penelitian 8

D. Kegunaan Penelitian 9

E. Kerangka Pemikiran 9

F. Metode Penelitian 13

BAB II TINJAUAN UMUM KLAUSULA EKSONERASI DALAM

PERJANJIAN JUAL BELI DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN

A. Pengertian Perlindungan Konsumen 15

B. Pengertian Perjanjian Jual Beli 25

 1. Pengertian Perjanjian 25

 2. Pengertian Perjanjian Jual Beli 30

C. Hukum Perlindungan Konsumen 36

D. Klausula Eksonerasi	48
------------------------------	----

BAB III KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI

A. Pengaturan Klausula Eksonerasi Menurut Buku III KUH Perdata dan UUPK.....	65
B. Kerugian Konsumen Akibat Pencantuman Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti.....	73
C. Contoh Kasus Penerapan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti	78
1. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1035 PK/Pdt/2020 .	95
2. Putusan Pengadilan Negeri Sleman 153/Pdt.G/2021/PN.Smn .	103

BAB IV PENCANTUMAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUH PERDATA) DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (UUPK)

A. Pencantuman Klausula Eksonerasi dalam Transaksi Jual Beli Properti menurut Perspektif Buku III KUH Perdata dan UUPK	94
B. Upaya Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Perjanjian Jual Beli Properti yang Mengandung Klausula Eksonerasi	100

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	110
B. Saran	111

DAFTAR PUSTAKA	112
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	115

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan dan perkembangan perekonomian telah menghasilkan berbagai jenis barang dan jasa yang dapat dikonsumsi, selain itu globalisasi dan perdagangan bebas yang didukung oleh kemajuan teknologi informasi telah memperluas transaksi barang dan/atau jasa yang melintasi batas wilayah negara. Aspek yang mendukung perkembangan ekonomi terlihat dengan maraknya kegiatan jual-beli barang melalui media internet, sehingga menimbulkan banyak berdirinya perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang jasa pengangkutan barang dalam melaksanakan jual-beli barang tersebut.¹⁾ Maraknya kegiatan tersebut melibatkan lebih dari satu pihak yang menggunakan suatu perjanjian untuk bentuk kesepakatan. Dengan adanya suatu kata sepakat antara kedua belah pihak tersebut maka terjadilah perjanjian yang dianggap kedua belah pihak tersebut telah memiliki itikad baik, untuk dapat melaksanakan kewajiban serta hak-hak yang telah disepakati.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, perjanjian sebagai aspek yang sangat penting dalam kegiatan bisnis baik yang dilakukan antar individu dalam satu negara maupun hubungan antar perusahaan yang bersifat lintas batas negara. Perjanjian-perjanjian tersebut terlahir dengan adanya kesepakatan antara minimal dua pihak

¹⁾ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 37

yang terkait, sudah dapat dipastikan bahwa adanya kesepakatan tersebut didasarkan pada kebebasan berkontrak para pihak yang terkait. Kebebasan berkontrak diartikan sebagai kebebasan para masyarakat untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, kebebasan untuk menentukan dengan siapa mengadakan perjanjian dan kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menegaskan kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian dalam Pasal 1338 yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.²⁾

Menurut Mariam darus Badruzaman, asas kebebasan berkontrak tidak mempunyai arti tidak terbatas, akan tetapi terbatas oleh tanggung jawab para pihak, sehingga kebebasan berkontrak sebagai asas diberi sifat sebagai asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab. Asas ini mendukung kedudukan yang seimbang di antara para pihak sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keunrungan bagi kedua belah pihak.³⁾

Banyaknya kebebasan yang diberikan kepada anggota masyarakat akan membuat perjanjian berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka kebebasan yang

²⁾ Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 16

³⁾ Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku Klausula Eksonerasi Dan Konsumen : Sebuah Diskripsi Tentang Landasan Normatif, Doktrin, dan Praktiknya*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Sukoharjo, 2005, hlm. 9

erat hubungannya dan sering kali terpengaruh dengan pencantuman suatu syarat tertentu dalam suatu perjanjian, adalah adanya kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian yang akan mereka buat.⁴⁾ Dalam hal ini, akan berpengaruh pada adanya kebebasan untuk membuat perjanjian yang sepihak atau sering disebut dengan perjanjian baku (klausula baku)

Perjanjian baku telah mencantumkan hak dan kewajiban konsumen serta hak dan kewajiban pelaku usaha yang tertuang dalam bentuk baku (standar). Sebagian besar perjanjian dalam dunia bisnis berbentuk perjanjian baku atau perjanjian standar (*standard contract*). Isi perjanjian baku telah dibuat oleh satu pihak sehingga pihak lainnya tidak dapat mengemukakan kehendaknya secara bebas. Singkatnya, tidak terjadi tawar-menawar mengenai isi perjanjian sebagaimana menurut asas kebebasan berkontrak. Dengan demikian, dalam perjanjian baku berlaku *adagium "take it or leave it contract"*. Maksudnya, apabila setuju silakan ambil, dan bila tidak tinggalkan saja, artinya perjanjian tidak dilakukan.⁵⁾

Ketentuan Pasal 1 Angka 10 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), menyebutkan 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.

⁴⁾ *Ibid.*, hlm. 7

⁵⁾ Man S. Sastrawidjaja, *Bunga Rampai Hukum Dagang*,: Alumni, Bandung, 2005, hlm. 177.

Pencantuman klausula baku dalam aktivitas bisnis dan ekonomi, hampir terjadi diseluruh perjanjian yang dilakukan antara pelaku usaha dan konsumen, baik dibidang perdagangan, termasuk dalam hal ini perdagangan jual beli rumah, rumah toko (ruko), kantor, dan sebagainya (selanjutnya disebut properti) yang ditawarkan oleh pihak penjual / pengembang (*developer*).

Beberapa permasalahan terkait penggunaan perjanjian baku dalam transaksi bisnis dan ekonomi pencantuman klausula eksonerasi pada perjanjian jual beli properti yang cara-cara pemasaran dan penjualan properti, kiat promosi, serta pencantuman klausula eksonerasi yang berpotensi merugikan konsumen. Misalnya dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1035 PK/Pdt/2020, akibat adanya klausula eksonerasi terkait kondisi properti yang ditawarkan dalam formulir pemesanan. Tergugat dinyatakan wanprestasi karena tidak dapat melaksanakan janjinya kepada Penggugat untuk menyerahkan 2 (dua) unit Apartement dengan 1 (satu) unit kantor yang dipesan oleh Penggugat, transaksi tanggal 28 Juni 2015 dimana pada saat ini Tergugat belum melakukan pembangunan Menara Jakarta.

Selain hal tersebut di atas, permasalahan serupa terdapat pada sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 153/Pdt.G/2021/PN.Smn. Penggugat menganggap adanya *Addendum* Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah / Ruko Nomor 17/PP/DBA/VSR/X/YK/2019 tanggal 10 Oktober 2019, dan *addendum* surat

perjanjian pengikatan pembelian rumah merupakan bentuk perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi.⁶⁾

Meskipun telah banyak yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa perjanjian baku yang berisi pengalihan tanggung jawab pelaku usaha (klausula eksonerasi) merupakan perjanjian yang bercacat hukum dan pelaku usaha bertanggung jawab apabila terjadi kehilangan atau kerusakan yang menimbulkan kerugian konsumen, namun faktanya sampai saat ini belum dapat melindungi Konsumen dalam transaksi jual beli dalam *marketplace* dan dikirimkan melalui jasa layanan ekspedisi. Beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 124 PK/PDT/2007 dan Putusan Kasasi MARI Nomor 1264 K/PDT/2003 dan Putusan Kasasi MARI Nomor 2078 K/Pdt/2009 yang menyatakan bahwa pencantuman perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi bertentangan dengan ketentuan UUPK dan KUH Perdata.

Apabila memperhatikan keadaan demikian, banyak isi perjanjian baku yang memberatkan atau merugikan konsumen. Sebagaimana diketahui, lazimnya syarat-syarat dalam perjanjian baku memuat hal-hal mengenai:⁷⁾

1. Cara mengakhiri perjanjian;
2. Cara memperpanjang berlakunya perjanjian;
3. Cara penyelesaian sengketa; dan
4. Klausula eksonerasi.

⁶⁾ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 153/Pdt.G/2021/PN.Smn.*, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaec4384d6b67902a5fd313335303335.html>, diunduh pada hari Jumat, 26 Maret 2022.

⁷⁾ Man S. Sastrawidjaja, *Loc.cit.*

Salah satu hal penting dalam upaya perlindungan konsumen adalah larangan pencantuman klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli. Undang-undang memberikan hak kepada setiap orang untuk secara bebas membuat dan melaksanakan perjanjian, sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Ini merupakan seolah-olah perwujudan asas kebebasan berkontrak. Fungsi pencantuman klausula baku dalam suatu perjanjian dimaksudkan untuk dapat lebih mengefektifkan waktu dalam bertransaksi, selain itu untuk memberikan kemudahan bagi pihak yang bersangkutan. Menurut Darus Badruzaman, klausula eksonerasi sebagai klausula yang berisi pembatasan pertanggungjawaban dari kreditur, terhadap risiko dan kelalaian yang mesti ditanggungnya.⁸⁾

Larangan penggunaan klausula eksonerasi ini dapat ditemui yaitu dalam Pasal 18 UUPK yang menyebutkan klausula eksonerasi sebagai salah satu bentuk klausula baku yang dilarang oleh undang-undang. Dalam Pasal 18 ayat (1) UUPK menyebutkan tujuan dari larangan pencantuman klausula baku adalah untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Ketentuan Pasal 7 huruf g UUPK disebutkan bahwa kewajiban pelaku usaha salah satunya adalah kewajiban untuk “memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.” Berdasarkan pasal tersebut, maka konsumen berhak

⁸⁾ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 140.

untuk meminta ganti rugi dan/atau pengembalian barang kepada pihak penjual dengan kesepakatan dari kedua pihak tersebut.

Pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti bertentangan dengan hak konsumen untuk mendapatkan ganti kerugian, namun pencantuman klausula ini secara sepihak tidak dapat menghilangkan hak konsumen untuk mendapatkan ganti kerugian. Jika konsumen merasakan kuantitas dan kualitas barang dan jasa yang dikonsumsinya tidak sesuai dengan nilai tukar yang diberikan. Untuk itu diperlukan suatu sarana bagi peningkatan perlindungan terhadap penggunaan klausula eksonerasi dalam suatu perjanjian jual beli.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti. Dua diantaranya berjudul:

1. Tema : Perlindungan Konsumen dalam Jual Beli Perumahan menggunakan (Terhadap) Perjanjian Baku.
Nama : Salomo Gosyen Bukit Tua Simarmata.
Universitas : Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, 2019.
2. Tema : Klausula Eksonerasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square di Yogyakarta.
Nama : Winda Ayu Swastika.
Universitas : Program Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Islam Indonesia, 2016.

Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai pencantuman klausula eksonerasi dalam transaksi jual beli properti menurut perspektif Buku III

KUH Perdata dan UUPK serta upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan konsumen terhadap perjanjian jual beli yang mengandung klausula eksonerasi, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasa mengenai pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, Penulis tertarik untuk menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan mengambil judul **PENCANTUMAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KUH PERDATA DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN.**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan hal yang telah diuraikan pada latar belakang, penulis mencoba mengidentifikasi permasalahan hukum antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pencantuman klausula eksonerasi dalam transaksi jual beli properti menurut perspektif Buku III KUH Perdata dan UUPK?
2. Bagaimanakah upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan konsumen terhadap perjanjian jual beli properti yang mengandung klausula eksonerasi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pencantuman klausula eksonerasi dalam transaksi jual beli menurut perspektif Buku III KUH Perdata dan UUPK.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan konsumen terhadap perjanjian jual beli yang mengandung klausula eksonerasi.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian atas pokok bahasan yang diambil adalah :

1. Secara teoritis

Hasil penulisan diharapkan dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum yang berhubungan dengan pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli dan memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan hukum perikatan dan perlindungan konsumen.

2. Secara praktis

Hasil penulisan diharapkan dapat menjadikan masukan bagi para pihak terkait termasuk masyarakat luas dalam penerapan hukum perjanjian.

E. Kerangka Pemikiran

Ketentuan Pasal 1 angka 1 UUPK memberikan pengertian perlindungan konsumen sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Salah satu kegiatan yang membutuhkan perlindungan bagi konsumen adalah dalam kegiatan jual beli. Konsumen dijelaskan melalui Pasal 1 angka 2 UUPK, yakni setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk

diperdagangkan, sedangkan pelaku usaha tercantum dalam Pasal 1 angka 3, yakni setiap orang perseorangan 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. Barang dan jasa dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 dan angka 5 UUPK.

Ketentuan hukum tentang pencantuman klausula baku terdapat dalam Pasal 18 UUPK ayat (1), (2) dan (3), yang mana pada ayat (1) huruf a dinyatakan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pada konsumen atau dikenal dengan klausula eksonerasi. Klausula eksonerasi merupakan klausula yang mengandung kondisi yang membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen atau penyalur produk (penjual).⁹⁾

Pasal 18 ayat (3) menyatakan setiap klausula baku yang telah ditetapkan pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Doktrin *caveat venditor* yang berarti bahwa produsen harus berhati-hati menghendaki agar produsen atau pelaku usaha dalam memproduksi dan memasarkan produknya harus hati-hati dan mengindahkan kepentingan masyarakat

⁹⁾ *Ibid.*, hlm. 140.

luas, termasuk penggunaan klausula baku dalam perjanjian khususnya klausula eksonerasi.¹⁰⁾

Doktrin *caveat emptor* yang menyatakan bahwa konsumen harus berhati-hati. Hal ini berarti, bahwa sebelum konsumen memberi sesuatu, maka ia harus waspada terhadap kemungkinan adanya cacat pada barang. Menurut doktrin ini, pelaku usaha dibebaskan dari kewajiban untuk memberi pengetahuan kepada konsumen tentang hal yang bersangkutan dengan barang dan/atau jasa yang hendak diperjualbelikan.¹¹⁾

Transaksi tidak terlepas dari perikatan dan perjanjian. Definisi perikatan tidak dapat dalam undang-undang, tetapi dirumuskan dalam ilmu pengetahuan hukum. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dalam hal ini pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain wajib memenuhi prestasi. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

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

Perjanjian tidak terlepas dari syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

¹⁰⁾ *Ibid*

¹¹⁾ *Ibid.*

3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua sebagai syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹²⁾ Dengan demikian apabila dalam suatu perjanjian tidak terpenuhinya syarat tentang adanya kesepakatan diantara para pihak yang terlibat didalamnya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Pada praktiknya, perjanjian umumnya dilaksanakan dalam bentuk perjanjian baku (*standard contract*).¹³⁾ Hal ini didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata tentang asas kebebasan berkontrak, yang mana dinyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Tujuan dibentuknya perjanjian baku adalah untuk memberikan kemudahan bagi para pihak yang bersangkutan. Mariam Darus Badruzaman mendefinisikan perjanjian standar sebagai perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.¹⁴⁾

Jual beli diatur dalam Pasal 1475 sampai dengan Pasal 1472 KUH Perdata. Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“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”.

¹²⁾ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 161

¹³⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 1

¹⁴⁾ *Ibid.*, hlm. 139.

Dewasa ini, suatu perjanjian jual beli tidak hanya dilakukan secara konvensional, yang mana antara penjual dan pembeli bertemu secara langsung dan membuat kesepakatan diantara mereka. Jual beli dapat dilakukan dengan tidak bertemunya penjual dan pembeli secara langsung, contohnya dalam perjanjian jual beli rumah, rumah toko (Ruko), perkantoran dan sebagainya (selanjutnya disebut Properti), dimana penjual menentukan harga secara sepihak dan berlaku umum sehingga pembeli hanya memiliki hak pilih menerima atau menolak perjanjian tersebut.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan metode sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian dilakukan secara deskriptif analitis, yang mana penelitian dilakukan dengan melukiskan dan menggambarkan fakta-fakta baik berupa data sekunder bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, data sekunder bahan sekunder berupa doktrin serta data sekunder bahan tertier seperti kamus hukum yang berhubungan dengan upaya perlindungan hukum konsumen terhadap pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dilakukan secara yuridis normatif, yaitu metode yang mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, asas atau dogma, dalam hal ini dilakukan penafsiran hukum, konstruksi hukum dan filsafat hukum.¹⁵⁾ secara

¹⁵⁾ Hetty Hassanah, *Penyusunan Karya Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Komputer Indonesia*, disampaikan pada “*Up-Grading Refresing Course-Legal Research Methodology*” Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung, 12 Februari 2011, hlm. 5.

gramatikal yaitu penafsiran yang dilakukan terhadap kata atau tata kalimat yang digunakan pembuat undang-undang dalam peraturan perundang-undang tertentu.

3. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan dengan pengambilan data dari berbagai literatur tertulis serta *browsing* pada situs *internet* yang berhubungan dengan perlindungan hukum konsumen terhadap pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, artikel dan lain-lain, serta *browsing* atau *internet* yang berhubungan dengan pokok bahasan.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara yuridis kualitatif normatif untuk mencapai kepastian hukum, dengan memperhatikan hirarki peraturan perundang-undangan sehingga tidak tumpang tindih serta menggali nilai yang hidup dalam masyarakat baik hukum tertulis maupun tidak tertulis.

BAB II

TINJAUAN UMUM KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN

A. Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen (Pasal 1 Angka 1 UUPK). Berdasarkan pengertian tersebut, diketahui bahwa perlindungan konsumen terkait dengan perlindungan hukum terhadap konsumen. Jadi, berbicara tentang perlindungan konsumen berarti berbicara tentang hukum perlindungan konsumen.

Secara umum dapat dikatakan bahwa hukum perlindungan konsumen merupakan seperangkat peraturan yang mengatur tentang hak-hak konsumen. Dalam peraturan tersebut, ditentukan hak-hak konsumen dan mekanisme perlindungannya. Terkait dengan hukum perlindungan konsumen, dalam *Black's Law Dictionary* dikatakan:

“consumer-protection law. A state or federal statute designed to protect consumers against unfair trade and credit practices involving consumer goods, as well as to protect consumers against faulty and dangerous goods”.¹⁶⁾

(terjemahan bebasnya: Hukum perlindungan konsumen dirancang untuk melindungi konsumen dari praktik perdagangan dan kredit yang tidak adil yang melibatkan barang-barang konsumen, serta untuk melindungi konsumen dari barang-barang yang rusak dan berbahaya).

Saat ini, perlindungan konsumen di Indonesia telah diatur dalam undang-undang yang secara khusus mengatur tentang perlindungan konsumen, yaitu

¹⁶⁾ Bryan A. Garner (Editor in Chief), *Black's Law Dictionary*, Ninth Edition, West Publishing Co., St. Paul-Minn, 2009, hlm. 359.

UUPK. Dengan berlakunya UUPK, tidak berarti bahwa permasalahan perlindungan konsumen dapat diselesaikan. Masih banyak hak konsumen yang tidak dapat dijangkau oleh undang-undang tersebut.

UUPK dimaksudkan untuk melindungi konsumen, dan bukan untuk mematikan usaha dari pelaku usaha. Bagi pelaku usaha, keberadaan UUPK pada dasarnya merupakan pendorong untuk menciptakan iklim usaha yang sehat sekaligus melahirkan perusahaan yang tangguh dan mandiri dalam menghadapi persaingan, yaitu dengan menyediakan barang atau jasa yang berkualitas.

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa dalam transaksi perdagangan barang atau jasa, secara umum terkait dua pihak yang saling membutuhkan, yaitu konsumen dan pelaku usaha. Hubungan saling membutuhkan itu terjadi karena kedua belah pihak mempunyai kepentingan yang sama terhadap barang atau jasa. Di satu pihak, konsumen bergantung pada kepuasan dan pemenuhan kebutuhan yang dihasilkan oleh pelaku usaha, dan di lain pihak, pelaku usaha bergantung pada kemampuan dan daya beli konsumen demi memperoleh keuntungan.

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai hubungan konsumen dan pelaku usaha, terlebih dahulu akan dikemukakan pengertian konsumen dan pelaku usaha. Secara harfiah konsumen adalah orang yang memerlukan, membelanjakan atau menggunakan; pemakai atau pembed. Adapun istilah konsumen berasal dari bahasa Inggris yaitu "*consumer*", atau dalam bahasa Belanda yaitu "*consument*".¹⁷⁾ Konsumen pada umumnya diartikan sebagai

¹⁷⁾ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Op.cit*, hlm. 22.

pemakai terakhir dari produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengusaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan atau diperjual belikan lagi.¹⁸⁾

Sementara itu, Pasal 1 Angka 2 UUPK mengatur 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 diperdagangkan.”

Pengertian “setiap orang” mencakup orang dalam arti alamiah (manusia) dan orang dalam arti hukum (badan hukum dan bukan badan hukum). Terkait dengan pengertian konsumen dalam UUPK, menurut kepustakaan ekonomi dikenal “konsumen akhir” dan “konsumen antara”. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Konsumen yang dimaksud dalam UUPK adalah konsumen akhir.

Selanjutnya, mengenai pelaku usaha. Pasal 1 Angka 3 UUPK menyatakan:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan 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”.

¹⁸⁾ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 17.

Menurut Penjelasan Pasal 1 Angka 3 UUPK, pengertian pelaku usaha termasuk perusahaan, korporasi, badan usaha milik negara (BUMN), koperasi, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain.

Pelaku usaha merupakan penghasil barang atau jasa yang akan dikonsumsi oleh konsumen, dan konsumen adalah pihak yang membeli atau membutuhkan barang atau jasa yang dihasilkan pelaku usaha. Dengan demikian, antara konsumen dan pelaku usaha terdapat hubungan saling kebergantungan. Secara umum dan mendasar, hubungan antara konsumen dan pelaku usaha merupakan hubungan yang berkesinambungan.

Hubungan tersebut terjadi karena keduanya saling membutuhkan dan mempunyai tingkat kebergantungan yang cukup tinggi antara satu dengan yang lain. Dalam hal ini, pelaku usaha sangat membutuhkan dan sangat bergantung atas dukungan konsumen sebagai pelanggan. Tanpa dukungan konsumen, tidak mungkin pelaku usaha dapat menjamin kelangsungan usahanya, dan sebaliknya pemenuhan kebutuhan konsumen sangat bergantung dari hasil produk pelaku usaha.

Saling kebergantungan karena kebutuhan tersebut dapat menciptakan hubungan yang tidak terputus. Hubungan antara konsumen dengan pelaku usaha yang berkelanjutan terjadi sejak proses produksi, distribusi di pasaran, dan penawaran. Rangkaian kegiatan tersebut merupakan rangkaian perbuatan yang mempunyai akibat hukum dan yang tidak mempunyai akibat hukum, baik terhadap semua pihak maupun hanya terhadap pihak-pihak tertentu saja.

Pada awalnya, transaksi perdagangan dalam masyarakat terjadi secara langsung antara konsumen dan pelaku usaha. Seiring dengan terjadinya Revolusi Industri, maka transaksi usaha tersebut berkembang ke arah hubungan yang tidak langsung, yaitu melalui suatu mata rantai perdagangan, antara lain melalui pelaku usaha seperti distributor dan grosir.

Menurut Ernest Barker, agar hak-hak konsumen itu sempurna harus memenuhi 3 (tiga) syarat, yakni hak itu dibutuhkan untuk perkembangan manusia, hak itu diakui oleh masyarakat dan hak itu dinyatakan demikian dan karena itu dilindungi dan dijamin oleh lembaga negara.¹⁹⁾ Di Indonesia hak-hak konsumen diatur didalam Pasal 4 huruf b UUPK, yang menyatakan “hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan”, dan huruf c menyatakan bahwa “hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf b dan c UUPK, maka dapat diketahui bahwa konsumen berhak atas segala janji yang dijanjikan oleh pelaku usaha dalam mempromosikan barang dan/atau jasa serta berhak atas segala informasi terkait dengan barang dan/atau jasa. Untuk itu dapat dikatakan bahwa pelaku usaha disisi lain berkewajiban untuk menepati janji-janji serta memberikan segala informasi terkait barang dan/atau jasa.

¹⁹⁾ Adrian Sutendi, *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, hlm. 50

Selain pengaturan mengenai hak-hak konsumen, diatur juga mengenai kewajiban dari pelaku usaha pada sebagaimana Pasal 7 huruf b UUPK menyatakan bahwa “kewajiban pelaku usaha memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, dimana kewajiban dari pelaku usaha tersebut dapat dilihat juga sebagai hak dari konsumen”.

Pelaku usaha dalam memberikan informasi barang atau jasa harus memperhatikan ketentuan dari Pasal 9 dan 10 UUPK bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar. Mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan sebelum konsumen membeli atau mempergunakan barang atau jasa yang ditawarkan oleh pelaku usaha.

Berkaitan dengan hal tersebut, hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen telah terjadi ketika pelaku usaha memberikan janji-janji serta informasi-informasi terkait barang dan/atau jasa, karena sejak saat itulah timbul hak dan kewajiban para pihak, baik pelaku usaha dan konsumen. Hubungan hukum tersebut didasarkan pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata, pelaku usaha telah sepakat terhadap apa yang dijanjikan pada saat memberikan janji-janji pada sebuah iklan, ataupun selebaran atau brosur, sehingga janji-janji tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Peristiwa hukum yang terjadi terhadap pelaku usaha dengan konsumen tersebut adalah perdagangan baik barang ataupun jasa.

Terkait dengan kedudukan konsumen dan pelaku usaha dalam suatu transaksi perdagangan barang atau jasa, perlu dikemukakan hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha. Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa hukum perlindungan konsumen, pada dasarnya mengatur perlindungan terhadap hak-hak konsumen. Namun demikian, dalam UUPK tidak hanya diatur hak-hak konsumen, tetapi juga kewajiban-kewajiban konsumen. UUPK juga mengatur hak dan kewajiban pelaku usaha sehingga bukan berarti kepentingan, hak, serta kewajiban pelaku usaha tidak menjadi perhatian. Hal tersebut perlu diatur demikian karena bagaimana pun keberadaan perekonomian nasional, banyak ditentukan oleh pelaku usaha.²⁰⁾

Sebagai salah satu pihak yang terkait dalam mata rantai hubungan produksi dan/atau perdagangan, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban. Secara umum dikenal empat hak dasar konsumen, yaitu hak untuk mendapatkan keamanan, hak untuk mendapatkan informasi, hak untuk memilih, dan hak untuk didengar. Selain itu, dalam lingkup yang lebih spesifik dikenal adanya hak untuk mendapatkan pendidikan konsumen, hak untuk mendapatkan ganti kerugian, dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

UUPK telah mengatur hak-hak konsumen yang dirinci dalam Pasal 4, yang meliputi:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa. Konsumen mempunyai hak serta jaminan bahwa barang

²⁰⁾ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.cit*, hlm. 1.

dan/atau jasa yang dibeli atau digunakan tidak dapat mengganggu kesehatan, keselamatan, dan kenyamanannya;

2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan. Konsumen mempunyai hak untuk memilih barang dan/atau jasa atas dasar keyakinan dan kemampuan diri sendiri. Mengkonsumsi suatu barang atau jasa harus didasarkan atas kebutuhan dan kecocokan konsumen;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang lengkap dan benar mengenai barang dan/atau jasa yang akan dikonsumsi dengan penuh kejujuran, khususnya mengenai kualitasnya. Informasi tersebut hendaknya tidak berlebihan dan menyesatkan, terutama jika barang dan/atau jasa tersebut mengandung unsur yang membahayakan keselamatan, keamanan, dan kenyamanan konsumen;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan. Konsumen mempunyai hak untuk didengar kepentingan, pendapat, dan keluhan atas penggunaan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian hukum yang diperlukan dalam upaya menyelesaikan masalah yang dihadapi apabila merasa dirugikan oleh pihak-pihak lain;
6. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;

7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif. Dalam hal ini, konsumen tidak boleh dibedakan berdasarkan suku, agama, budaya, daerah, pendidikan, kaya, miskin, atau status sosial lainnya;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti kerugian, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya; dan
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain mempunyai hak, konsumen juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan. Pasal 5 UUPK menyebutkan kewajiban-kewajiban konsumen sebagai berikut:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati; dan
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Hak dan kewajiban konsumen yang diatur dalam UUPK tersebut bersifat umum. Dalam hal ini, hak dan kewajiban tersebut berlaku untuk semua konsumen. Selain hak dan kewajiban yang bersifat umum tersebut, juga ada hak dan kewajiban yang bersifat spesifik sesuai dengan masing-masing bidang atau sektor, misalnya hak dan kewajiban konsumen di bidang jasa telekomunikasi.

Selanjutnya, mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha. Tidak hanya hak dan kewajiban konsumen yang diatur dalam UUPK, tetapi juga hak dan kewajiban

pelaku usaha. Pengaturan hak dan kewajiban pelaku usaha tersebut dimaksudkan untuk mengimbangi hak dan kewajiban konsumen.

Pasal 6 UUPK menyebutkan hak-hak pelaku usaha sebagai berikut:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik, apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian yang dialami konsumen tidak disebabkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; dan
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lain.

Mengenai kewajiban-kewajiban pelaku usaha, Pasal 7 UUPK menyebutkan sebagai berikut:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberikan penjelasan mengenai penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaannya;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur, serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu, serta memberikan jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti kerugian, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; dan
7. Memberi kompensasi, ganti kerugian, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Sebagaimana halnya hak dan kewajiban konsumen, hak dan kewajiban pelaku usaha yang diatur dalam UUPK juga bersifat umum, dalam arti berlaku bagi semua pelaku usaha. Selain hak dan kewajiban yang bersifat umum, juga terdapat hak dan kewajiban pelaku usaha yang bersifat spesifik sesuai dengan masing-masing bidang.

Di satu pihak, pengaturan hak-hak pelaku usaha dalam UUPK dan undang-undang sektoral lainnya, tentu saja dimaksudkan untuk memberikan perlindungan terhadap pelaku usaha. Di lain pihak, pengaturan kewajiban-dimaksudkan untuk menciptakan iklim usaha yang sehat.

B. Pengertian Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian

Kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap

dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain, sedangkan dalam arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksudkan oleh KUH Perdata

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Apabila kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam Bab II Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Perikatan”, yang lahir dari kontrak atau perjanjian” secara jelas terlihat bahwa undang-undang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan kontrak diartikan lebih kurang sama. Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak. Dalam hal ini penulis setuju dengan pengertian yang tercantum dalam judul Bab II Buku Ketiga KUH Perdata. Untuk itu dalam penelitian ini digunakan kata “perjanjian” untuk mewakili kata-kata perjanjian atau kontrak.

Adapun beberapa pengertian perjanjian menurut beberapa sarjana diantaranya:

1. Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang

menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.²¹⁾

2. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.²²⁾
3. Menurut Salim H.S, Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.²³⁾

Perjanjian sebagai suatu perbuatan atau tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau kepentingan pihak yang

²¹⁾ Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, cet 6, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 91.

²²⁾ Sudikno Mertokusumo, *Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hlm. 97

²³⁾ Salim H.S., *Op.cit.*, hlm. 27

satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Dalam setiap perjanjian terdapat 2 (dua) macam subjek yaitu pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu.²⁴⁾

Subjek yang berupa seorang manusia harus memenuhi syarat umum untuk dapat untuk melakukan perbuatan hukum secara syah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan hukum yang syah, seperti peraturan pailit, peraturan tentang orang perempuan berkawin dan sebagainya.²⁵⁾ Sedangkan objek adalah kebalikannya dari subjek. Objek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitor), dan hal terhadap mana pihak berhak (kreditor) mempunyai hak.²⁶⁾

Dalam perhubungan hukum perihal perjanjian mengenai suatu benda seperti hal jual beli, maka objek dari berbagai perjanjian itu lebih terang terwujudnya yaitu benda yang bersangkutan itu. Contoh perjanjian yang objeknya tidak berupa suatu benda adalah perjanjian perburuhan pemeliharaan anak. Tetapi secara tidak langsung perjanjian juga mengenai harta benda. Oleh karena hukum perjanjian masuk golongan hukum kekayaan harta benda, lain dari pada hukum kekeluargaan dan hukum perkawinan, pada umumnya objek

²⁴⁾ Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 13.

²⁵⁾ *Ibid.*

²⁶⁾ *Ibid*, hlm. 19.

dari perhubungan hukum perihal perjanjian hampir selalu berupa suatu harta benda.

Keabsahan perjanjian dapat dipastikan dengan mengujikannya terhadap empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya syarat yang pertama dan syarat kedua merupakan syarat subjektif, artinya jika suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu syarat atau kedua syarat subjektif tersebut, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak, sepanjang perjanjian belum dibatalkan para pihak, perjanjian dapat terus berlangsung. Sementara itu syarat yang ketiga dan keempat adalah syarat objektif, yang mana jika suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu atau kedua syarat objektif tersebut maka perjanjian batal demi hukum dan perjanjian dianggap tidak ada.

Adapun bagian dari perjanjian terdiri atas:²⁷⁾

a. Bagian *essentialia*

Adalah bagian dari perjanjian yang harus ada, dimana kata sepakat merupakan bagian *essentialia* yang harus ada, unsur mutlak, apabila bagian tersebut tidak ada, bukan merupakan perjanjian (bernama) yang dimaksudkan oleh para pihak, melainkan perjanjian lain. Kata sepakat merupakan *essentialia* yang harus ada pada perjanjian jual beli. Artinya, tanpa dijanjikan adanya harga, maka jual beli bukanlah perjanjian jual beli, melainkan perjanjian lain yang berbeda.

Pada perjanjian yang riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan *essentialia*, sama seperti bentuk tertentu merupakan *essentialia* dari perjanjian formal.

b. Bagian *naturalia*

Bagian perjanjian yang berdasarkan sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, bersifat mengatur termuat di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan untuk masing-masing perjanjian bernama.

²⁷⁾ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 67

Contoh bagian *naturalia* pada perjanjian jual beli adalah biaya penyerahan barang ditanggung oleh penjual jika tidak telah diadakan persetujuan lain (Pasal 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli mengenai penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram dan terhadap adanya cacat-cacat barang yang tersembunyi (Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), jika benda yang dijual berupa barang yang sudah ditentukan barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya (Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

c. **Bagian Accidentalialia**

Adalah bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, seperti termin (jangka waktu) pembayaran, pilihan domisili, pilihan hukum dan cara penyerahan barang. Suatu perjanjian yang sudah dibuat tapi tidak dapat dilaksanakan yaitu karena keadaan memaksa atau *overmacht* dan wanprestasi. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. Sedangkan wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian inilah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi.

2. **Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang dijual.

Subekti mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik

atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁸⁾

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, mengatakan 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.

Menurut Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, sehingga dengan lahirnya “kata sepakat” maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut perjanjian *obligatoir*.

Mengenai resiko dalam perjanjian jual beli, KUH Perdata mengatur hal-hal sebagai berikut :

1. Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang itu saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya (Pasal 1460 KUH Perdata);

²⁸⁾ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm 1.

2. Jika barang-barang itu dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, maka barang-barang itu tetap atas tanggungan si penjual hingga barang-barang tersebut ditimbang, dihitung atau diukur (Pasal 1461 KUH Perdata);
3. Jika barang yang dijual menurut tumpukan, maka barang-barang itu adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun belum ditimbang dihitung atau diukur (Pasal 1462 KUH Perdata);
4. Biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1466 KUH Perdata).²⁹⁾

Ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan bahwa perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perjanjian itu.³⁰⁾ Di dalam asas kebebasan berkontrak yang dijelaskan melalui rumusan Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan di dalam ayat (3) disebutkan persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengertian ini berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda* yang artinya bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan.³¹⁾

Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. kecakapan untuk membuat perjanjian,

²⁹⁾ Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 356.

³⁰⁾ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asamara Putra, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali, hlm. 28

³¹⁾ *Ibid.*, hlm. 47

- c. suatu hal tertentu,
- d. suatu sebab yang halal.

Dalam pengertian sepakat pada salah satu unsur Pasal 1320 KUH Perdata adalah syarat amat penting dalam sahnya suatu perjanjian. Sepakat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara:

- a. tertulis;
- b. lisan;
- c. diam-diam;
- d. simbol-simbol tertentu.

Oleh sebab itu, jelas bahwa perjanjian lisan/Tidak Tertulis merupakan perjanjian yang sah karena memenuhi unsur kata sepakat yang terdapat di dalam rumusan Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga para pihak yang mengadakan perjanjian lisan diwajibkan melaksanakan prestasi dari apa yang telah disepakati, seperti yang terdapat di dalam rumusan Pasal 1234 KUH Perdata yang menyebutkan “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.”³²⁾ Apabila ada salah satu pihak yang tidak memenuhi prestasi tersebut, ia telah melakukan wanprestasi.

Perjanjian jual beli diatur dalam ketentuan Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, 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.

³²⁾ *Ibid.*, hlm. 34

Selain itu, perjanjian jual beli menurut Salim H.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.³³⁾

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara tersebut diatas, dapat dipahami bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUH Perdata).

Sebagaimana pengertian jual beli di atas dapat diketahui bahwa terdapat dua pihak dalam jual beli, antara lain:

1. Pihak penjual adalah pihak yang menyerahkan hak milik atas suatu barang
2. Pihak pembeli adalah pihak yang membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Kedua belah pihak tersebut dalam hal ini tentu harus melaksanakan kewajiban-kewajiban. Pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang kepada konsumen atau pembeli. Sebaliknya konsumen juga wajib

³³⁾ Salim H.S., *Op.cit.*, hlm. 49

melakukan pembayaran kepada penjual sesuai dengan kesepakatan mengenai harga dan barang tersebut.

Para pihak dalam jual beli tersebut merupakan bagian dari subyek hukum. Subyek hukum adalah segala sesuatu yang menjadi pendukung hak dan kewajiban. Para pelaku usaha di sini dapat dilihat dari bentuk-bentuk usahanya. Jika dilihat dari pemilikinya, terdiri dari perusahaan perseorangan dan perusahaan persekutuan. Perusahaan perseorangan adalah perusahaan swasta yang didirikan dan dimiliki oleh penguasa perseorangan yang bukan berbadan hukum, dapat berbentuk perusahaan dagang, perusahaan jasa, dan perusahaan industri, sedangkan perusahaan persekutuan adalah suatu perusahaan yang dimiliki oleh beberapa orang pengusaha yang bekerjasama dalam satu persekutuan. Perusahaan persekutuan di sini terdiri dari perusahaan persekutuan bukan badan hukum, diantaranya persekutuan perdata, persekutuan firma dan persekutuan komanditer., koperasi, dan yayasan. Sedangkan persekutuan bukan berbadan hukum dapat berupa persekutuan terbatas.³⁴⁾

Adapun yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli yakni adanya barang dan harga. Menurut Pasal 1517 KUHPperdata, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata “harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah

³⁴⁾ Elsi Kartika Sari, *Hukum dalam Ekonomi*, (Edisi II), Gramedia Widiasarana, Jakarta, 2007, hlm. 49

perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjianannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang.

Oleh karenanya, objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya, sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:

1. Benda/barang orang lain
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang
3. Bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan.³⁵⁾

Selain itu, sesuai dengan pasal 499 KUH Perdata, juga menyatakan obyek jual beli dapat disebut sebagai *zaak*. *Zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

C. Hukum Perlindungan Konsumen

Transaksi perdagangan barang atau jasa selalu melibatkan konsumen dan pelaku usaha. Dalam hubungan konsumen dengan pelaku usaha terkait dengan transaksi jual beli barang atau jasa, pada umumnya konsumen berpotensi berada pada pihak yang lemah. Konsumen dapat menjadi objek aktivitas bisnis pelaku usaha untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya melalui cara-cara produksi dan pemasaran barang atau jasa, penguasaan pangsa pasar, kiat promosi,

³⁵⁾ Salim H.S., *Op.cit.*, hlm. 51

cara penjualan, serta penerapan perjanjian baku yang berpotensi merugikan konsumen.

Oleh karena kedudukan konsumen dan pelaku usaha yang tidak seimbang dan konsumen berpotensi berada pada posisi yang lemah, maka dalam kondisi demikian, konsumen perlu mendapatkan perlindungan. Tujuan perlindungan konsumen sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UUPK akan tercapai apabila dilakukan tindakan konkret untuk melindungi konsumen. Tindakan konkret untuk melindungi konsumen dapat dilakukan secara preventif dan represif.

Perlindungan konsumen secara preventif dilakukan sebelum terindikasi terjadinya pelanggaran terhadap hak-hak konsumen sehingga merupakan suatu tindakan pencegahan yang diharapkan dapat mengarahkan perilaku pelaku usaha agar tidak melakukan pelanggaran terhadap hak-hak konsumen. Perlindungan konsumen secara preventif tersebut dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat, dan konsumen itu sendiri untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan, pendidikan, dan memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen. Di sisi lain, perlindungan konsumen secara represif dilakukan setelah ada indikasi terjadinya pelanggaran terhadap hak-hak konsumen.

Secara umum, upaya perlindungan konsumen dapat dilakukan melalui perlindungan secara hukum dan secara nonhukum. Upaya perlindungan konsumen secara hukum dilakukan melalui peraturan perundang-undangan (*legislation*), penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan (*litigation*) atau di luar pengadilan (*nonlitigation*), serta melalui pengaturan secara mandiri (*voluntary self-*

regulation), sedangkan upaya perlindungan konsumen secara nonhukum dilakukan melalui niraksi (*do nothing strategy*) dan ragam aksi (*miscellaneous*).

Upaya perlindungan konsumen secara preventif dilakukan dengan cara menerbitkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan konsumen dan melalui pengaturan secara mandiri oleh pelaku usaha. Perlindungan konsumen secara represif dilakukan dengan menyelesaikan sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan.

Selanjutnya, penulis akan menguraikan tanggung jawab pelaku usaha. Selain mengatur kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pelaku usaha, UUPK mengatur perbuatan-perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha. Larangan-larangan tersebut diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 18 UUPK. Jika pelaku usaha melanggar ketentuan-ketentuan tersebut, maka akan menimbulkan tanggung jawab pada pihak pelaku usaha.

Tanggung jawab merupakan hal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam berbagai kasus pelanggaran terhadap hak-hak konsumen diperlukan kehati-hatian untuk menentukan pihak yang bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait.³⁶⁾

Untuk memahami bentuk tanggung jawab pelaku usaha, terlebih dahulu harus diketahui hubungan konsumen dan pelaku usaha. Dengan perkataan lain, pemahaman mengenai bentuk tanggung jawab pelaku usaha dimulai dari adanya

³⁶⁾ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Cet. Kedua (Edisi Revisi). Grasindo, Jakarta, 2004., hlm. 58-59.

hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha.³⁷⁾ Hubungan konsumen dan pelaku usaha dapat berupa hubungan kontraktual atau hubungan nonkontraktual. Dalam hubungan konsumen dan pelaku usaha, baik hubungan kontraktual maupun hubungan nonkontraktual, terkandung tanggung jawab pelaku usaha atas barang dan/atau jasa yang dihasilkannya. Hal ini berarti, apabila barang atau jasa yang dihasilkan pelaku usaha ternyata menimbulkan kerugian kepada konsumen, maka konsumen dapat meminta pertanggungjawaban pelaku usaha.

Dalam UUPK telah diatur tanggung jawab pelaku usaha terkait dengan kerugian yang dialami konsumen sebagaimana dirinci dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 28. Secara umum, tanggung jawab pelaku usaha tersebut mencakup tanggung jawab kontraktual, tanggung jawab produk, tanggung jawab profesional, dan tanggung jawab pidana.

1. Tanggung jawab kontraktual

Tanggung jawab kontraktual atau pertanggungjawaban secara kontraktual (*contractual liability*) adalah tanggung jawab perdata dari pelaku usaha (barang atau jasa) berdasarkan perjanjian/kontrak atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan pelaku usaha. Hal ini berarti bahwa dalam tanggung jawab kontraktual terdapat suatu perjanjian (secara langsung) antara konsumen dan pelaku usaha.

³⁷⁾ Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 321.

Perjanjian antara konsumen dan pelaku usaha pada umumnya menggunakan perjanjian yang berbentuk standar atau baku (*standard contract*). Dalam perjanjian standar tidak jarang terjadi pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya, kepada konsumen. Ketentuan semacam ini dalam perjanjian standar disebut klausula baku atau klausula eksonerasi yang pada umumnya sangat memberatkan atau cenderung merugikan konsumen. Kondisi ketidakseimbangan pengaturan hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha dalam perjanjian itulah yang diatur oleh Pasal 18 UUPK.

Terkait dengan keberadaan klausula baku tersebut, UUPK telah membatasinya. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPK, dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila isi serta letak atau bentuknya memenuhi hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 18 UUPK.

Pelaku usaha yang mencantumkan klausula baku dengan isi serta letak atau bentuk seperti yang dikemukakan dalam Pasal 18 UUPK dalam dokumen atau perjanjian yang dibuatnya dapat dikenakan sanksi perdata maupun pidana sebagaimana diatur dalam UUPK.

2. Tanggung jawab produk

Tanggung jawab produk (*product liability*) adalah tanggung jawab perdata secara langsung (*strict liability*) dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen sebagai akibat mengkonsumsi barang dihasilkannya. Intisari

tanggung jawab produk adalah tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum (*tortious liability*) yang telah dimodifikasi menjadi *strict liability*. *Product liability* akan digunakan oleh konsumen untuk memperoleh ganti kerugian secara langsung dari pelaku usaha walaupun konsumen tidak memiliki hubungan kontraktual dengan pelaku usaha tersebut.³⁸⁾ Tanggung jawab produk diatur dalam Pasal 19 UUPK yang menyatakan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen sebagai akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkan atau diperdagangkan. Kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkan atau diperdagangkan dapat terjadi karena pelaku usaha melanggar larangan-larangan sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 UUPK, antara lain:

- a. Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang diisyaratkan dan peraturan perundang-undangan; tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau *netto*, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut; tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan, dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran sebenarnya; dan sebagainya;
- b. Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, dan mengiklankan suatu barang secara tidak benar dan/atau seolah-olah barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu

³⁸⁾ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005., hlm. 22.

tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu; barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru; barang tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, ciri-ciri kerja, atau aksesoris tertentu; barang tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan; atau afiliasi; dan sebagainya;

- c. Pelaku usaha dalam menawarkan barang yang akan diperdagangkan, dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan, dan/atau membuat pernyataan yang tidak benar dan menyesatkan mengenai harga atau tarif suatu barang; kegunaan suatu barang; kondisi, tanggungan, jaminan, hak, atau ganti kerugian suatu barang; tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan; dan bahaya penggunaan barang; dan
- d. Pelaku usaha dalam hal penjualan yang dilakukan dengan cara obral atau lelang, dilarang mengelabui atau menyesatkan konsumen dengan menyatakan bahwa barang tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu; menyatakan barang tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi; tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan, melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain; tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu dan/atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang lain; dan menaikkan harga atau tarif barang sebelum melakukan obral.

3. Tanggung jawab profesional

Selain tanggung jawab produk, tanggung jawab yang juga diakomodasi dalam UUPK adalah tanggung jawab profesional (*professional liability*).

Pengertian tanggung jawab profesional adalah tanggung jawab hukum pemberi jasa atau pengemban profesi atas jasa yang diberikan kepada penerima jasa atau jangung jawab hukum pemberi jasa terhadap pihak ketiga. Tanggung jawab pemberi jasa menurut hukum (perdata) dapat didasarkan pada tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau tanggung jawab perdata secara langsung (*strict liability*) atas kerugian yang dialami konsumen akibat memanfaatkan jasa yang diberikan pelaku usaha.³⁹⁾

Tanggung jawab secara langsung (*strict liability*) sebagaimana diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 28 UUPK yang berlaku bagi pemberi jasa mengatur bahwa pelaku usaha bertanggung jawab secara langsung untuk memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat pemanfaatan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Ketentuan Pasal 19 UUPK berlaku bagi pemberi jasa apabila antara pemberi jasa dan konsumen terdapat hubungan kontraktual, tetapi prestasi yang diberikan oleh pemberi jasa tidak terukur. Di lain pihak, *contractual liability* berlaku bagi pemberi jasa apabila antara pemberi jasa dan konsumen terdapat hubungan kontraktual dan prestasi yang diberikan oleh pemberi jasa dapat diukur.

Berdasarkan hal tersebut, pelaku usaha harus memberikan ganti kerugian atas dasar *strict liability* apabila prestasinya tidak dapat diukur dan kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan karena pelaku usaha melanggar larangan-

³⁹⁾ *Ibid.*, hlm. 49-50.

larangan sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 UUPK, antara lain:

- a. Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, dan mengiklankan suatu jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, ciri-ciri kerja, atau aksesori tertentu; jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan, atau afiliasi; jasa tersebut tersedia; secara langsung atau tidak langsung merendahkan jasa lain; menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, dan lain-lain; serta menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti;
- b. Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu jasa dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa jasa lain secara cuma-cuma dengan maksud tidak memberikannya atau memberikannya tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan jasa pelayanan kesehatan dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang; dan
- d. Pelaku usaha dalam menawarkan jasa, dilarang melakukan dengan cara pemaksaan atau cara lain yang dapat menimbulkan gangguan fisik maupun psikis terhadap konsumen.

Selanjutnya, pemberi jasa harus memberikan ganti kerugian atas dasar *contractual liability* apabila prestasi pemberi jasa dapat diukur dan kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat memanfaatkan jasa yang

dihasilkan atau diperdagangkan karena pelaku usaha ingkar terhadap janji sebagaimana (dianggap) tercantum di dalam perjanjian seperti diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 UUPK, antara lain:

- a. Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang diisyaratkan dan peraturan perundang-undangan; tidak sesuai dengan kondisi jaminan, keistimewaan, atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan pada label, etiket, atau keterangan jasa tersebut; tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, biaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan jasa tersebut; dan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan jasa tersebut;
- b. Pelaku usaha dalam menawarkan jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, ternyata menawarkan, mempromosikan, mengiklankan, atau membuat pernyataan yang tidak benar dan menyesatkan mengenai harga atau tarif suatu jasa; kegunaan suatu jasa; kondisi, tanggungan, jaminan, hak, atau ganti kerugian suatu jasa; dan bahaya penggunaan jasa;
- c. Pelaku usaha dalam hal penjualan yang dilakukan melalui cara obral atau lelang, mengelabui dan menyesatkan konsumen dengan menyatakan jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu; menyatakan jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi; tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan

maksud menjual jasa lain; dan menaikkan harga atau tarif jasa sebelum melakukan obral; dan

- d. Pelaku usaha menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu jasa dengan harga atau tarif khusus dalam waktu dan jumlah tertentu, ternyata pelaku usaha tersebut tidak bermaksud untuk melaksanakannya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan.

Terhadap pelaku usaha yang memproduksi barang atau pelaku usaha yang memberikan layanan jasa tertentu dan kemudian ternyata barang atau jasa tersebut menimbulkan kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian pada badan, jiwa, dan barang milik konsumen, maka pelaku usaha dapat dikenakan sanksi perdata maupun sanksi pidana sebagaimana diatur dalam UUPK.

4. Tanggung jawab pidana

Terkait dengan tanggung jawab pelaku usaha, dalam UUPK juga diatur tanggung jawab pidana (*criminal liability* atau *criminal responsibility*). Tanggung jawab pidana adalah tanggung jawab dari pelaku usaha (barang atau jasa) atas terganggunya keselamatan dan keamanan masyarakat (konsumen).⁴⁰⁾ Tanggung jawab ini timbul berkaitan dengan hubungan pelaku usaha dengan negara, yaitu menyangkut kewajiban pelaku usaha untuk memelihara keselamatan dan keamanan masyarakat.

Sehubungan dengan tanggung jawab pidana tersebut, Pasal 62 UUPK telah mengatur sanksi pidana terhadap pelaku usaha. Sanksi pidana tersebut

⁴⁰⁾ *Ibid.*, hlm. 56.

terkait dengan tanggung jawab kontraktual, tanggung jawab produk, dan tanggung jawab profesional dari pelaku usaha.

Hal baru yang terkait dengan tanggung jawab pidana tersebut adalah diaturnya pembuktian terbalik dalam kasus pidana sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 62 UUPK, yaitu pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud Pasal 19 Ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 UUPK merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembuktian.

Berdasarkan ketentuan tersebut, diketahui bahwa UUPK memperkenankan dilakukannya pembuktian terbalik. Hal ini merupakan suatu langkah maju dalam rangka perlindungan konsumen mengingat keterbatasan pengetahuan dan kemampuan konsumen dalam pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana.

Selain itu, Pasal 63 UUPK mengatur “hukuman tambahan” terhadap pelaku usaha. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, terhadap sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 62 UUPK, dapat dijatuhkan “hukuman tambahan” berupa:

- a. Perampasan barang tertentu;
- b. Pengumuman putusan hakim;
- c. Pembayaran ganti kerugian;
- d. Perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen;
- e. Kewajiban penarikan barang dari peredaran; atau
- f. Pencabutan izin usaha.

Pengaturan tanggung jawab pelaku usaha tersebut di atas merupakan konsekuensi logis dari pengaturan larangan-larangan bagi pelaku usaha dalam UUPK. Hal ini berarti, apabila pelaku usaha melanggar larangan-larangan yang diatur dalam UUPK, maka kepadanya dapat diminta pertanggungjawaban. Konsumen dapat meminta tanggung jawab pelaku usaha sesuai dengan kasus yang dihadapinya. Bentuk atau jenis tanggung jawab apa yang dapat diminta bergantung pada karakteristik kasus yang dialami konsumen.

D. Klausula Eksonerasi

Klausula baku (klausula eksonerasi/klausula eksemsi) tidak dapat dipisahkan dari pembicaraan mengenai perjanjian baku. Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa perjanjian baku adalah perjanjian yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha sehingga segala sesuatu menyangkut isi perjanjian lebih mengutamakan kepentingan dan keamanan pihak yang membuatnya. Pelaku usaha tentu saja menggunakan konsep maksimalisasi dalam menetapkan target keuntungan yang akan dicapai. Selain itu, dalam menetapkan isi perjanjian baku, pelaku usaha selalu akan menghindarkan diri dari segala risiko yang mungkin timbul. Cara yang ditempuh adalah dengan membatasi tanggung jawab (*liabilities*) dirinya sendiri. Hal inilah yang dikenal dengan istilah “*exemption clause*” atau “*exoneration clause*”.

Klausula baku (klausula eksonerasi) tersebut merupakan klausula “pemaaf” yang membebaskan kreditor dari tanggung jawab yang seharusnya dipikulnya. Dengan perkataan lain, klausula baku berisi penghapusan atau pengalihan

kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawab pelaku usaha, kepada pihak konsumen (bukan pengalihan tanggung jawab kepada pihak ketiga yang tidak terkait dengan perjanjian).

UUPK menggunakan istilah “klausula baku” pada ketentuan Pasal 1 Angka 10 UUPK yang menyatakan:

“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.”

Pada dasarnya, makna klausula baku (klausula eksonerasi) adalah penghapusan atau pengalihan beban, biaya, atau tanggung jawab kepada pihak lain. Menurut Rijken, klausula baku adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian, dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti kerugian seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.⁴¹⁾

Berdasarkan beberapa pengertian klausula baku di atas, diketahui bahwa klausula baku adalah klausula yang berisi penghapusan atau pengalihan tanggung jawab yang seharusnya menjadi tanggung jawab suatu pihak, diberikan kepada pihak lain. Klausula ini pada umumnya terdapat dalam perjanjian baku. Dalam konteks hubungan pelaku usaha dengan konsumen, klausula baku tersebut mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pelaku usaha. Konsumen “terpaksa”

⁴¹⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, hlm. 47.

menyetujui klausula tersebut karena posisinya yang lemah ketika berhadapan dengan pelaku usaha.

Klausula baku ini dapat terjadi atas kehendak satu pihak yang dituangkan dalam perjanjian secara individual atau secara massal. Hal yang bersifat massal ini bermakna telah disiapkan terlebih dahulu dan diperbanyak dalam bentuk formulir-formulir, yang dinamakan perjanjian baku atau perjanjian standar.

Oleh karena isi perjanjian baku telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha, maka pada umumnya isi perjanjian tersebut akan lebih banyak memuat hak-hak pelaku usaha dan kewajiban-kewajiban konsumen dibandingkan dengan hak-hak konsumen dan kewajiban-kewajiban pelaku usaha. Bahkan, tidak jarang pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya, kepada konsumen. Hal inilah yang dikenal dengan klausula baku (klausula eksonerasi/eksemsi). Klausula baku tersebut pada umumnya sangat membebaskan konsumen, bahkan cenderung merugikan konsumen.

Pada bagian lain dikatakan bahwa dalam menetapkan isi perjanjian baku, pelaku usaha selalu akan menghindarkan diri dari segala risiko yang mungkin timbul. Oleh karena pelaku usaha telah melindungi dirinya dari segala risiko yang mungkin timbul akibat berlakunya isi perjanjian baku tersebut, maka segala risiko menjadi tanggung jawab pihak konsumen terhadap barang atau jasa. Hal ini tentu saja tidak adil karena pelaku usaha hanya bersedia menanggung risiko kerugian. Dalam hal inilah letak peran strategis hukum perjanjian untuk menanggulangi ketidakadilan dalam praktik penggunaan perjanjian baku sebagai akibat adanya kebebasan berkontrak yang tidak dibatasi oleh kaidah hukum dan diawasi oleh

pemerintah. Apabila hukum tidak mampu menegakkan keadilan bagi masyarakat yang lemah, maka hukum tersebut sebenarnya sudah kehilangan fungsinya.

Dalam praktik dikenal beberapa jenis klausula baku (klausula eksonerasi). Menurut Johannes Gunawan terdapat 3 (tiga) jenis klausula baku, yaitu:⁴²⁾

1. Pengurangan atau penghapusan tanggung jawab terhadap akibat-akibat hukum, misalnya ganti kerugian akibat wanprestasi;
2. Pembatasan atau penghapusan kewajiban-kewajiban sendiri; atau
3. Penciptaan kewajiban-kewajiban yang kemudian dibebankan kepada salah satu pihak, misalnya penciptaan kewajiban memberi ganti kerugian kepada pihak ketiga yang terbukti mengalami kerugian.

Sebagaimana diketahui bahwa pada awalnya, transaksi perdagangan dalam masyarakat terjadi secara langsung antara konsumen dan pelaku usaha. Seiring dengan terjadinya Revolusi Industri di Inggris, maka transaksi tersebut berkembang ke arah hubungan yang tidak langsung, yaitu melalui suatu mata rantai perdagangan, antara lain melalui pelaku usaha seperti distributor dan grosir. Di sisi lain, Revolusi Industri juga telah melahirkan apa yang disebut perjanjian baku atau perjanjian standar dalam hubungan konsumen dengan pelaku usaha.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. E.H. Hondius menyatakan bahwa perjanjian baku adalah konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan pada umumnya dituangkan dalam perjanjian-perjanjian yang tidak terbatas jumlahnya,

⁴²⁾ David M.L. Tobing, *Klausula Baku: Paradoks dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Gramdeia Pustaka Utama, Jakarta, 2019., hlm. 66.

namun sifatnya tertentu.⁴³⁾ Sutan Remy Sjahdeini mengatakan, perjanjian baku (kontrak standar) adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.⁴⁴⁾

Menurut Lenhoff, perjanjian baku adalah perjanjian yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut:⁴⁵⁾

1. Transaksi dilakukan atas dasar formulir yang telah distandarisasi;
2. Formulir-formulir digunakan untuk memenuhi permintaan akan barang atau jasa secara massal;
3. Formulir-formulir dirancang dan ditawarkan kepada masyarakat umum atau sejumlah orang yang tidak tentu jumlahnya dan tidak secara perorangan;
4. Formulir-formulir dirancang oleh perusahaan-perusahaan dengan bidang usaha yang besar yang bergerak dalam produksi, distribusi, serta pemberian jasa secara massal; dan
5. Setiap *offeree* tidak memiliki posisi tawar (*bargaining position*), ia hanya dapat mengikatkan diri pada perjanjian atau menolak perjanjian tersebut.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian baku adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir-formulir yang isinya telah distandarisasi atau dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh

⁴³⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit.*, hlm. 47.

⁴⁴⁾ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993., hlm. 66.

⁴⁵⁾ David M.L. Tobing. *Op.cit.*, hlm. 67-68.

salah satu pihak. Perjanjian tersebut pada umumnya bersifat massal tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki pihak lainnya.

Perjanjian baku merupakan perjanjian yang disiapkan terlebih dahulu untuk digunakan secara umum dan penggunaannya berulang-ulang oleh salah satu pihak, biasanya pihak yang mempunyai posisi dominan. Penggunaan perjanjian baku tanpa didahului oleh negosiasi dengan pihak lawan.

Perjanjian baku digunakan dalam volume yang besar dan mencakup substansi yang umum ataupun khusus. Perjanjian baku digunakan untuk transaksi yang ditentukan oleh salah satu pihak dan persyaratan-persyaratan yang tertuang dalam perjanjian tersebut harus diterima oleh pihak lain secara keseluruhan tanpa adanya negosiasi di antara para pihak. Perjanjian baku yang dibuat oleh salah satu pihak akan mengikat pihak lainnya dengan adanya penerimaan. Perjanjian tersebut mengikat ketika ditandatangani.

Perjanjian antara pelaku usaha dengan konsumen pada umumnya menggunakan perjanjian baku. Dalam perjanjian baku tersebut tidak jarang terjadi pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya, kepada konsumen. Dalam perjanjian baku, ketentuan semacam ini disebut klausula baku (klausula eksonerasi) yang pada umumnya sangat memberatkan atau bahkan cenderung merugikan konsumen.

Kondisi ketidakseimbangan pengaturan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen dalam perjanjian itulah yang diatur dalam Pasal 18 UUPK.

Pasal ini pada dasarnya melarang pencantuman klausula baku dalam suatu perjanjian.⁴⁶⁾

Pasal 1 Angka 10 UUPK menyatakan, 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. Dalam pengertian klausula baku ini, yang ditekankan adalah prosedur pembuatannya yang dilakukan secara sepihak, bukan mengenai isinya. Padahal, pengertian klausula baku tidak sekadar mempermasalahkan prosedur pembuatannya, akan tetapi juga isinya yang bersifat pengalihan kewajiban atau tanggung jawab pelaku usaha.⁴⁷⁾

Pengertian klausula baku dalam UUPK sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 18 tidak semata-mata menekankan pada prosedur pembuatannya, tetapi juga isinya. Dalam hal ini, pengertian klausula baku dalam Pasal 1 Angka 10 UUPK harus dipahami dalam konteksnya sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 18. Jadi, makna klausula baku tersebut pada dasarnya sama dengan makna klausula eksonerasi.

UUPK telah mengantisipasi beberapa ketimpangan dalam hubungan konsumen dengan pelaku usaha. Salah satu hal yang mendapat perhatian dalam UUPK adalah kondisi ketidakseimbangan pengaturan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen dalam suatu perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 18 UUPK. Pasal ini pada dasarnya melarang pencantuman klausula baku di dalam

⁴⁶⁾ *Ibid.*, hlm. 69.

⁴⁷⁾ Shidarta, *Op. cit.*, hlm. 123.

suatu dokumen atau perjanjian. Pembatasan atau larangan untuk memuat klausula baku dalam dokumen atau perjanjian dimaksudkan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat yang pada akhirnya akan merugikan konsumen.

Larangan pencantuman klausula baku diatur dalam Pasal 18 UUPK. Menurut penjelasan pasal tersebut bahwa larangan pencantuman klausula baku dalam perjanjian dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Pasal 18 Ayat (1) Huruf a UUPK menyatakan bahwa dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila klausula baku tersebut menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Klausula baku tidak boleh dicantumkan dalam setiap dokumen atau perjanjian yang dibuat pelaku usaha apabila klausula baku tersebut:

1. Isinya:
 - 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 menyerahkan 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 objek jual beli jasa;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan, dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya; dan
- 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.

2. Letak atau bentuknya:

- a. Sulit terlihat;
- b. Tidak dapat dibaca secara jelas; dan
- c. Pengungkapannya sulit dimengerti.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 Ayat (3) UUPK bahwa setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha dalam dokumen dan/atau perjanjian yang dibuatnya dan memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana dikemukakan di atas, dinyatakan batal demi hukum. Khusus untuk pelaku usaha yang pada saat berlakunya UUPK telah mencantumkan klausula baku dalam dokumen dan/atau perjanjian yang digunakannya, wajib merevisi perjanjian tersebut agar sesuai

dengan ketentuan UUPK, dengan batas waktu sampai dengan 20 April 2000 (Pasal 18 Ayat (4) UUPK).

Pelaku usaha yang melanggar ketentuan Pasal 18 UUPK bahkan dapat dijatuhi sanksi perdata berdasarkan UUPK. Bahkan, dapat dikenakan sanksi pidana berupa pidana penjara atau pidana denda. Hal ini tampak dalam ketentuan Pasal 62 Ayat (1) UUPK.

Dengan berlakunya UUPK, potensi ketidakadilan yang dialami konsumen dapat diminimalisasi, termasuk ketidakadilan yang timbul sebagai akibat pencantuman klausula baku. Apabila berbagai klausula baku tidak lagi dicantumkan dalam dokumen atau perjanjian yang dibuat pelaku usaha, maka akan banyak hal yang dapat meringankan konsumen ketika konsumen mendapatkan barang atau jasa yang tidak diinginkan dan dibutuhkan atau memperoleh perlakuan yang tidak adil dari pelaku usaha. Larangan pencantuman klausula baku dalam UUPK akan menimbulkan beberapa implikasi, yaitu pelaku usaha tidak dapat mengalihkan tanggung jawabnya kepada konsumen, tidak dapat menolak pengembalian barang oleh konsumen, dan sebagainya. Pada gilirannya, hal tersebut dapat mencegah potensi kerugian yang dialami konsumen.

Salah satu bentuk dari perjanjian tertulis adalah adanya perjanjian baku, yaitu perjanjian yang sudah dibuat dalam bentuk baku, dan sudah disiapkan dalam bentuk formulir. Hal ini sebagai bentuk perkembangan yang dibutuhkan dalam dunia perekonomian yang menghendaki serba cepat dan serba praktis. Namun tidak jarang banyak ditemui perjanjian-perjanjian yang menggunakan klausula baku mencantumkan klausula pengalihan tanggung jawab (klausula eksonerasi).

Sluijter memberikan definisi perjanjian baku bukanlah perjanjian, sebab kedudukan pengusaha (yang berhadapan dengan konsumen) adalah seperti pembentuk undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*). Pitlo mengatakan kalau perjanjian baku merupakan perjanjian paksa, adapun Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa perjanjian baku sebenarnya adalah perjanjian yang isinya dibakukan syarat eksonerasi dan dituangkan dalam bentuk formulir.⁴⁸⁾

Dalam UUPK digunakan istilah klausula baku sebagai 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.

Terlepas dari beberapa pendapat dan kritikan tentang perjanjian baku, di era globalisasi sekarang ini kehadiran perjanjian baku sudah tidak bisa dihindarkan lagi. Dengan alasan kepraktisan dan efisiensi dari segi waktu, biaya dan tenaga, maka perjanjian baku sudah merupakan model perjanjian yang merupakan suatu wujud kebebasan individu (pelaku usaha) dalam menyatakan kehendaknya dalam sebuah perjanjian.

.⁴⁹⁾

Perjanjian baku selalu dipersiapkan oleh pihak kreditur secara sepihak di dalam kontrak. Di dalam kontrak itu biasanya dimuat syarat-syarat yang membatasi kewajiban kreditur. Syarat-syarat ini dinamakan dengan *exoneratie clausules* atau *exemption clause*. Syarat ini sangat merugikan debitur, tetapi debitur tidak dapat

⁴⁸⁾ David M. L. Tobing, *Parkir & Perlindungan Hukum Konsumen*, PT. Timpani Agung, Jakarta, 2007, hlm. 36

⁴⁹⁾ Moch. Isnaeni, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2013, hlm.18-19

membantah syarat tersebut, karena kontrak tersebut hanya memberikan 2 (dua) alternatif yaitu yaitu diterima atau ditolak oleh debitur (*take it or leave it*). Mengingat debitur sangat membutuhkan kontrak tersebut, maka debitur terpaksa menandatangani. Kontrak baku yang seperti ini dalam kepustakaan dikenal dengan istilah perjanjian paksa (*dwang contract*).⁵⁰⁾

Dalam perjanjian baku, syarat-syarat perjanjian yang merupakan pernyataan kehendak ditentukan sendiri secara sepihak oleh pelaku usaha atau organisasi pelaku usaha, karena syarat-syarat perjanjian tersebut ditentukan dan dimonopoli oleh pelaku usaha, maka sifatnya cenderung lebih menguntungkan pelaku usaha dari pada konsumen. Hal ini tergambar dalam klausula eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab pengusaha, tanggung jawab tersebut menjadi beban konsumen. Pembuktian oleh pihak pengusaha yang membebaskan diri dari tanggung jawab sulit diterima oleh konsumen karena ketidaktahuannya. Penentuan secara sepihak oleh pengusaha dapat diketahui melalui format perjanjian yang sudah siap dipakai.

Pencantuman klausula eksonerasi yang berisi pengalihan tanggung jawab dimungkinkan karena adanya yang memberikan kebebasan kepada para pihak dalam untuk menentukan apa saja yang mereka sepakati, bahkan bisa menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat pelengkap. Hal ini merupakan pencerminan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.

⁵⁰⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 285.

Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup, yaitu:

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian;
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat pelengkap (*aanvullend recht*).⁵¹⁾

Dalam perkembangannya asas kebebasan berkontrak memang mengalami pembatasan-pembatasan, faktor-faktor yang mempengaruhi pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak adalah:

1. Semakin menguatnya pengaruh ajaran itikad baik, dimana itikad baik tidak hanya ada pada saat pelaksanaan kontrak, tetapi juga harus ada pada saat dibentuknya kontrak;
2. Semakin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁵²⁾

Sejalan dengan pendapat di atas, Setiawan menyatakan bahwa pembatasan kebebasan berkontrak dipengaruhi oleh:

- a. Berkembangnya doktrin itikad baik;
- b. Berkembangnya doktrin penyalahgunaan keadaan;
- c. Makin banyaknya kontrak baku;
- d. Berkembangnya hukum ekonomi.⁵³⁾

Oleh karenanya, walaupun dalam hukum perjanjian diberikan kebebasan kepada para pihak dalam perjanjian untuk menentukan sendiri apa yang mereka inginkan, namun karena para pihak dalam perjanjian tidak selamanya mempunyai

⁵¹⁾ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama Yogyakarta, 2008, hlm. 95-96

⁵²⁾ Ridwan Khairandy, *I'tikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Pasca Sarjana FH UI, Jakarta, 2004, hlm. 2

⁵³⁾ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, hlm. 99

posisi yang seimbang dan ada kalanya satu pihak berada di posisi kuat dan pihak lainnya berada pada posisi lemah dan sangat membutuhkan perjanjian tersebut. Posisi pihak yang lemah ini seringkali dimanfaatkan oleh pihak yang mempunyai posisi lebih kuat untuk mengeruk keuntungan yang sebanyak-banyaknya tanpa memperhatikan apakah tindakannya tersebut akan menimbulkan kerugian kepada pihak lain. Melihat kenyataan ini diperlukan upaya perlindungan hukum konsumen mengingat posisi konsumen sebagai pihak yang lemah.

Salah satu bentuk perlindungan pemerintah terhadap pihak yang lemah adalah dengan diundangkannya UUPK. Dalam ketentuan Pasal 18 telah ditentukan berbagai larangan dalam membuat atau mencantumkan klausula baku dalam setiap dokumen dan/atau perjanjian sebagaimana tercantum berikut ini:

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/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 objek jual beli jasa;
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;

- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebaskan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dinyatakan batal demi hukum.
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Mencermati ketentuan Pasal 18 UUPK tersebut di atas, maka keabsahan dari perjanjian baku yang mencantumkan klausula pengalihan tanggung jawab pelaku usaha atau yang dikenal dengan istilah klausula eksonerasi berakibat klausula tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Peran pemerintah dalam hal ini diperlukan dalam pengawasan pencantuman klausula baku, dalam Pasal 52 huruf (c) UUPK pemerintah memberikan tugas dan kewenangan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku. Namun dalam pasal ini melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku berarti perjanjian baku disini sudah dicantumkan oleh pelaku usaha, dengan demikian perlindungan yang dilakukan oleh pemerintah disini hanya bersifat represif. Sebenarnya dalam rangka memberikan perlindungan yang lebih baik bisa dilakukan perlindungan hukum preventif sebagaimana yang berlaku di negeri Belanda. Di negeri Belanda sejak berlakunya *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) tahun 1992, terdapat suatu komisi yang sangat melindungi konsumen terutama konsumen dalam perjanjian baku, dimana komisi ini diberi kewenangan yang sangat besar antara lain untuk menetapkan, merubah dan mencabut suatu perjanjian baku yang dikenal dengan

istilah *standaardregeling* atau *standard contract* yang diatur dalam Pasal 6:5.1.2 NBW.⁵⁴⁾

Pembatasan terhadap perjanjian baku khususnya dalam transaksi jual beli memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Semakin menguatnya ajaran itikad baik dalam Pasal 1338, dimana itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain tetapi juga kepentingan pihak lainnya.⁵⁵⁾ Hal ini berarti berlakunya asas itikad baik bukan saja mempunyai daya kerja pada waktu perjanjian dilaksanakan tetapi mulai bekerja pada waktu perjanjian dibuat.
2. Semakin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Menurut ajaran ini jika salah satu pihak pada saat pembuatan perjanjian itu berada dalam posisi (khususnya ekonomis) yang lebih lemah dari pihak lawannya itu tadi, akan tetapi tetap mengikatkan diri dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang lemah dari pihak lawannya, maka perjanjian itu tadi bisa dimintakan kebatalannya oleh pihak yang dirugikan (yang berada dalam posisi yang lemah tadi).⁵⁶⁾

Apabila mencermati ketentuan Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 UUPK, maka pembebanan tanggung jawab produk (*product liability*) berdasarkan tanggung jawab langsung (*strict liability*) dapat dibebankan kepada penjual pelaku usaha yang mencantumkan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti dengan pembeli / konsumen. Hal ini tentunya mengingat unsur kerugian konsumen akibat pemanfaatan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.⁵⁷⁾ Adanya kerugian dalam penggunaan perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam

⁵⁴⁾ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 68

⁵⁵⁾ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), dikutip dari Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, hlm. 132

⁵⁶⁾ Setiawan, *Sistim Hukum Kontrak Nasional Dalam Perpektif Hukum Persaingan*, Varia Peradilan No. 161, hlm. 103-104

⁵⁷⁾ Munir Fuady *Perbuatan Melawan Hukum; Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm.133

transaksi jual beli properti dianggap merugikan pembeli / konsumen maka berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPK, haruslah dibatalkan.