

**BAB III**  
**KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI**  
**PROPERTI**

**A. Pencantuman Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti**

Dalam transaksi jual beli properti seperti rumah, rumah kantor (Ruko) dan sebagainya (selanjutnya disebut Properti), biasanya telah disediakan bentuk perjanjian baku yang dibuat oleh pihak penjual atau pengembang (*developer*) guna menunjang efektifitas dan efisiensi dalam transaksi jual beli tersebut. Perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam transaksi jual beli properti yang harus dipenuhi baik oleh pihak pembeli dan penjual dan/atau pengembang (*developer*). Dalam perspektif UUPK, penggunaan perjanjian baku khususnya dalam dalam Perjanjian jual beli properti telah di atur dalam Bab V pada Pasal 18 UUPK.

Lahirnya penggunaan perjanjian baku dalam transaksi tidak terlepas dari perkembangan ekonomi global yang menuntut efisiensi dalam setiap transaksinya, tidak terkecuali dalam transaksi jual beli properti. Pengaturan penggunaan perjanjian baku dalam transaksi jual beli yang diatur dalam ketentuan Pasal 18 UUPK, diharapkan dapat memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap konsumen dalam memilih dan mendapatkan properti yang sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan, serta mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur atas kondisi dan jaminan properti tersebut sehingga dapat terpenuhi hak-hak konsumen atas segala janji yang dijanjikan oleh

pelaku usaha dalam mempromosikan dan informasi terkait dengan properti yang diperjualbelikan.

Sebagai bentuk perkembangan dari Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata, transaksi jual beli properti yang dituangkan dalam bentuk perjanjian baku memuat hubungan hukum antara pembeli atau konsumen dengan pelaku usaha dalam hal ini penjual atau pengembang (*developer*). Dalam pelaksanaannya, transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya, tidak terlepas dari permasalahan hukum yang disebabkan oleh ketimpangan kedudukan antara pembeli / konsumen dan penjual (*developer*) sebagai pelaku usaha. Hal ini mengingat setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang diperjanjikan dalam transaksi jual beli properti, telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha.

Tidak jarang hak-hak dasar konsumen seperti hak untuk mendapatkan keamanan, hak untuk mendapatkan informasi, hak untuk memilih, dan hak untuk didengar terabaikan menjadi terabaikan sebagai akibat dari ketidakseimbangan kedudukan antara pembeli / konsumen dan penjual (*developer*) dalam suatu perjanjian jual beli properti. Walaupun terdapat ketidakseimbangan kedudukan konsumen dan pelaku usaha, akan tetapi kepraktisan dan efisiensi dari segi waktu, biaya dan tenaga, maka perjanjian baku pada transaksi jual beli properti merupakan model perjanjian yang merupakan suatu wujud kebebasan individu (pelaku usaha) dalam menyatakan kehendaknya dalam sebuah perjanjian jual beli properti.

Ketidakseimbangan Sebagai salah satu pihak yang terkait dalam mata rantai hubungan produksi dan/atau perdagangan, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban. Hal ini menegaskan *adagium* “*take it or leave it contract*”. (apabila setuju silakan ambil, dan bila tidak tinggalkan saja) dalam berlaku pada setiap transaksi jual beli properti yang pelaksanaannya menggunakan perjanjian baku. Oleh karenanya, diperlukan penegasan dalam menjalankan pengaturan hak dan kewajiban pelaku usaha yang menggunakan perjanjian baku dalam usahanya sehingga tercipta iklim usaha yang sehat berdasarkan berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata serta Pasal 18 UUPK.

Mencermati akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti di atas, maka ketentuan perundang-undangan tetap menjadi kerangka dasar kalusul-klausul yang memuat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan transaksi jual beli properti. Ketentuan perundang-undangan harus mampu menutup karakter monopolistik yang cenderung lebih menguntungkan penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha daripada konsumen. Dalam hal ini, istilah perjanjian paksa (*dwang contract*) dalam perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti harus dapat diminimalisir atau dihilangkan.

Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata telah mensyaratkan penilaian keabsahan suatu perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti antara pembeli / konsumen dengan penjual / pengembang (*developer*). Penentuan secara sepihak oleh penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha dapat diketahui melalui format perjanjian baku yang sudah siap dipakai dalam transaksi jual beli properti. Hal ini tentunya dibuktikan dengan mengetahui bagian-bagian perjanjian

baku (unsur *essentialia, naturalia dan accidentalia*) dalam transaksi jual beli properti antara pembeli / konsumen dengan penjual / pengembang (*developer*).

Adapun pembuktian keabsahan suatu perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti, setidaknya memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Harus ada kata sepakat oleh pembeli / konsumen dan penjual / pengembang (*developer*) sehingga dapat menegaskan bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian jual beli properti yang meliputi jenis properti (rumah, rumah toko (Ruko), kantor dan sebagainya) dan penentuan harga. Apabila bagian ini tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak;
2. Harus memuat bersifat mengatur syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang termuat di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan untuk masing-masing perjanjian bernama, biaya penyerahan barang ditanggung oleh penjual jika tidak telah diadakan persetujuan lain (Pasal 1476 KUH Perdata), tanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, penguasaan properti yang dijual secara aman tanpa ada cacat yang tersembunyi (Pasal 1491 KUH Perdata), penyerahan / *levering* (Pasal 1460 KUH Perdata);
3. Harus memuat termin (jangka waktu) pembayaran, pilihan domisili, pilihan hukum dan cara penyerahan barang, keadaan kahar / *overmacht*, dan wanprestasi.

Selain hal tersebut di atas, berdasarkan sifat *obligatoir* dalam perjanjian pada Pasal 1458 KUH Perdata maka jual beli properti sudah dianggap terjadi antara pembeli / konsumen dengan penjual / pengembang (*developer*) seketika setelah

mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Apabila ditemukan klausula eksonerasi berupa pembebasan atau pengalihan tanggung jawab pengusaha kepada pembeli / konsumen maka berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti tersebut dapat dibatalkan berdasarkan hukum. Oleh karenanya, pengaturan perjanjian baku termasuk perjanjian jual beli properti memerlukan penegasan dalam pelaksanaannya agar terhindar dari pencantuman pengalihan tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) atau klausula eksonerasi yang dapat merugikan konsumen dalam transaksi jual beli properti.

Memaknai asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata sebagai landasan hukum perjanjian baku memerlukan pembatasan guna menghindari pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti mengingat karakteristik kesepakatan para pihak dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Mencermati pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian baku, maka pembeli / konsumen memiliki hak untuk membatalkan perjanjian jual beli yang memuat klausula eksonerasi. Pembatalan perjanjian jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi dapat dilakukan pembeli konsumen yang dirugikan dengan menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Ancaman pembatalan perjanjian jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi sebagai bentuk pembatasan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian baku berdasarkan asas itikad baik dan

penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 Ayat (1) UUPK yang menyatakan Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum .

Selain pembatalan perjanjian jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi di atas, konkretisasi upaya perlindungan hukum konsumen juga harus diarahkan guna mencegah (*preventif*) ketimpangan kedudukan hukum antara pembeli / konsumen dengan penjual / pengembang (*developer*) dalam perjanjian jual beli properti. Hal ini mengingat posisi konsumen sebagai pihak yang lemah yang sering dimanfaatkan oleh penjual / pengembang (*developer*) pihak yang mempunyai posisi lebih kuat untuk mengeruk keuntungan yang sebanyak-banyaknya tanpa memperhatikan apakah tindakannya tersebut akan menimbulkan kerugian kepada pembeli / konsumen. Pemerintah, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat, dan konsumen memegang peranan penting dalam upaya perlindungan hukum terhadap hak-hak pembeli konsumen dalam transaksi jual beli properti dengan mengarahkan perilaku pelaku usaha agar tidak melakukan pelanggaran terhadap hak-hak konsumen.

Tindakan seperti pembinaan, pendidikan, dan memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen yang bersengketa dengan pelaku usaha yang melakukan kegiatan usahanya menggunakan perjanjian baku sehingga terhindar dari praktik pencantuman klausula eksonerasi. Akan tetapi, pendelegasian kewenangan Pemerintah kepada BPSK dalam melakukan pengawasan transaksi-

transaksi bisnis properti yang menggunakan perjanjian baku berdasarkan Pasal 53 huruf c UUPK, masih bersifat represif.

Sebagai bagian dari upaya perlindungan hukum konsumen secara preventif, penegasan terhadap tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha dalam transaksi jual beli properti dapat dilakukan dengan pembentukan peraturan perundang-undangan (*legislation*), baik mengenai pengaturan perjanjian baku, hingga penyelesaian sengketa apabila terjadi kerugian yang dialami pembeli / konsumen dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku. Selain itu, Pemerintah juga dapat mendelegasikan kewenangannya melalui suatu lembaga negara yang melindungi konsumen terutama konsumen dalam perjanjian baku dengan menetapkan, merubah dan mencabut suatu perjanjian baku termasuk di perjanjian jual beli properti antara pembeli / konsumen dengan penjual / pengembang (*developer*).

Dalam pelaksanaannya, perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian jual beli properti masih dilakukan secara represif. Dalam beberapa yurisprudensi seperti Putusan PK 1035 PK/Pdt/2020, tanggal 16 Desember 2020, perlindungan hukum konsumen masih dilaksanakan apabila terjadi kerugian akibat pelaksanaan perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan bentuk formulir-formulir yang sudah disediakan penjual / pengembang (*developer*). Adanya bentuk perjanjian baku yang dituangkan dalam bentuk formulir tetap harus mengedepankan hak-hak pembeli / konsumen untuk mendapatkan informasi, hak untuk memilih, dan hak untuk didengar dalam membentuk perjanjian jual beli properti.

Hal tersebut di atas bertujuan untuk menghindari jual beli properti yang ditawarkan penjual / pengembang (*developer*) sebagai bentuk tanggung jawab pelaku usaha dalam hubungannya dengan pembeli / konsumen. Praktik yang terjadi sering mengabaikan hak-hak konsumen bahkan properti yang diperjualbelikan belum ada atau masih dalam tahap pembangunan. Walaupun perjanjian tersebut berdasarkan asas konsensualisme dalam Pasal 1338 KUH Perdata sudah terjadi, namun dalam perspektif Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 UUPK telah terjadi pengalihan tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) dalam transaksi jual beli properti.

Berdasarkan hal tersebut di atas, tanggung jawab kontraktual yang dibebankan kepada penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha masih menjadi acuan dalam upaya perlindungan hukum konsumen dalam transaksi jual beli properti termasuk dalam upaya penyelesaian sengketanya. Penjual / pengembang (*developer*) dianggap telah melakukan perbuatan wanprestasi atas pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti.

Selain hal tersebut di atas, penegakan hukum berdasarkan tanggung jawab pidana dalam upaya perlindungan hukum konsumen terhadap penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha yang menggunakan perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi termasuk perjanjian jual beli properti. Pembuktian berdasarkan tanggung jawab pidana (*criminal liability*) didasarkan pada pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Pembuktian terbalik atas kesalahan penjual / pengembang (*developer*)



dalam perjanjian jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 UUPK.

## **B. Kerugian Konsumen Akibat Pencantuman Klausula Eksonerasi pada Perjanjian Jual Beli Properti**

Ketentuan Pasal 18 Ayat (1) UUPK telah menegaskan larangan pencantuman klausula eksonerasi pada setiap transaksi perdagangan termasuk transaksi jual beli properti. Larangan pencantuman klausula eksonerasi dalam transaksi perdagangan termasuk jual beli properti adalah sebagai berikut:

1. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
2. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
3. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
4. 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;
5. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
6. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
7. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak

oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;

8. 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.

Selain hal tersebut di atas, pelaku usaha juga dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Larangan ini diharapkan dapat menyeimbangkan kedudukan konsumen terhadap pelaku usaha dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dan berpotensi merugikan konsumen. penggunaan perjanjian baku.

Apabila mencermati ketentuan Pasal 18 Ayat (1) dan (2) UUPK terkait larangan pencantuman klausula eksonerasi dalam transaksi perdagangan termasuk perjanjian jual beli properti, maka penggunaan perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti yang dituangkan dalam bentuk formulir harus dapat memberikan kemudahan bagi para pihak serta menjamin perlindungan hak-hak konsumen dalam transaksi jual beli properti. Dalam beberapa penerapan perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti ditemukan beberapa permasalahan dikarenakan perjanjian jual beli properti yang dibuat oleh penjual / pengembang (*developer*) lebih mengutamakan kepentingan dan keamanan pihak yang membuatnya dengan memaksimalkan penetapan target keuntungan yang akan dicapai serta menghindarkan diri dari segala risiko yang mungkin timbul dalam transaksi jual beli properti.

Hal tersebut di atas tentunya menempatkan kedudukan konsumen /pembeli dalam keadaan yang tidak seimbang karena karena tidak dapat membantah syarat dan ketentuan dalam perjanjian tersebut serta hanya memberikan 2 (dua) alternatif yaitu yaitu diterima atau ditolak oleh pembeli / konsumen (*take it or leave it*).

Ketidakseimbangan kedudukan pembeli / konsumen dalam transaksi jual beli properti tentunya tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 2 UUPK yang mendasarkan pada asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum dalam upaya perlindungan konsumen. Permasalahan hukum yang timbul seperti tidak adanya kepastian hukum dalam menentukan tanggung jawab pelaku usaha / *developer* sebagai akibat dari ketidakseimbangan kedudukan konsumen dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku, sebagaimana terjadi dalam Putusan PK Nomor 1035 PK/Pdt/2020, tanggal 16 Desember. Sebagai bentuk tanggung jawab pelaku usaha dalam hubungannya dengan pembeli / konsumen, transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya, sering mengabaikan hak-hak konsumen bahkan properti yang diperjualbelikan belum ada atau masih dalam tahap pembangunan.

Permasalahan hukum lainnya akibat tidak adanya kepastian hukum dalam menentukan tanggung jawab pelaku usaha / *developer* yakni adanya klausula yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha / *developer* terkait risiko terjadinya sengketa hukum dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya. Dalam Putusan PN Sleman No. 153/Pdt.G/20201/PN.Smn., tanggal 11 November 2021, pelaku usaha melalui Surat

Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko Nomor 17/PP/DBA/VSR/X/YK/2019 tanggal 10 Oktober 2019, dan *addendum* (perubahannya) telah menyebabkan kerugian bagi pembeli konsumen Proyek Vasana Residence. Selain itu, pelaku usaha / pengembang (*developer*) dalam Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko Nomor 17/PP/DBA/VSR/X/YK/2019 tanggal 10 Oktober 2019, dan *addendum* (perubahannya) pada Pasal 13 Poin 6 juga telah menentukan domisili hukum di kantor Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, padahal diketahui bahwa PT. Duta Bumi Adipratama, selaku pengembang (*develover*) berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Sleman.

Berdasarkan beberapa permasalahan yang timbul dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya, terdapat pengalihan risiko sebagai bentuk tanggung jawab pelaku usaha / pengembang (*developer*). Beberapa bentuk peralihan tanggung jawab pelaku usaha / pengembang (*developer*) dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya, diantaranya:

1. Kecenderungan tidak adanya itikad baik dari pelaku usaha/pengembang (*developer*) yang membuat perjanjian yang tidak seimbang dan hanya menguntungkan pelaku usaha / pengembang (*developer*) sehingga dapat merugikan konsumen / pembeli;
2. Memaksa konsumen/pembeli untuk tunduk pada isi perjanjian sekalipun perjanjian tersebut tidak menguntungkan bagi konsumen/pembeli;

3. Menerapkan sanksi bagi konsumen/pembeli jika terlambat membayar angsuran dan/atau membatalkan perjanjian (tanpa mempertimbangkan alasannya);
4. Memaksa konsumen/pembeli untuk tunduk pada perubahan / *addendum* perjanjian yang telah dibuat pelaku usaha / pengembang (*developer*) secara sepihak (seperti suku bunga, jangka waktu pembangunan, penyelesaian sengketa, dan lain sebagainya).

Mencermati beberapa bentuk pengalihan tanggung jawab pelaku usaha / pengembang (*developer*) dalam transaksi jual beli properti di atas, diperlukan kepastian hukum yang dapat menjamin perlindungan konsumen / pembeli dari kerugian-kerugian dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya. Selama ini perlindungan hukum bagi konsumen termasuk konsumen / pembeli dalam jual beli properti masih bersifat represif dengan memberikan kewenangan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai lembaga penyelesaian sengketa apabila terjadi kerugian terhadap konsumen. Peran BPSK dalam menjalankan kewenangannya berdasarkan Pasal 52 huruf (c) UUPK merupakan tonggak harapan bagi konsumen / pembeli yang mengalami kerugian tidak terkecuali kerugian yang diakibatkan dari pencantuman klausula eksonerasi dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya. .

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, upaya hukum pencegahan (preventif) juga perlu diupayakan guna mendukung upaya hukum represif dalam penyelesaian sengketa kerugian konsumen pada perjanjian jual beli properti yang mencantumkan

klausula eksonerasi. Apabila mencermati perkembangan, maka dirasakan perlu untuk mengoptimalkan peran Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) sebagaimana di amanatkan ketentuan Pasal 1 Angka 12 UUPK. Dalam hal ini, BPKN memiliki kewenangan untuk menetapkan, merubah dan mencabut suatu perjanjian baku yang dikenal dengan istilah *standaardregeling* atau *standard contract*, sebagaimana komisi perlindungan konsumen di Belanda yang dibentuk sejak diberlakukannya *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) tahun 1992.

### **C. Contoh Kasus Penerapan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti**

#### **1. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1035 PK/Pdt/2020**

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1035 PK/Pdt/2020, tanggal 16 Desember 2020, merupakan upaya hukum luar biasa atas Putusan Kasasi Nomor 3020 K/Pdt/2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 20/PDT/2019/PT. DKI Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 616/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

Putusan PK ini merupakan upaya hukum atas Gugatan yang diajukan oleh HENDRA T, (Termohon PK / Termohon Kasasi / Pembanding / Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi) mengajukan gugatan terhadap:

- 1) PT PRASADA JAPA PAMUDJA, selaku pengembang proyek Menara Jakarta, berkedudukan di Gedung Pusat Niaga, Lantai 5, Ruang Nomor 528 A, Arena PRJ Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, diwakili Nono Sampono, selaku Presiden Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anggadjaja, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor ASG

*Headquarter*, berkantor di Jalan Pantai Indah Kapok Boulevard, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2020 (selanjutnya disebut Pemohon PK / Pemohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi);

- 2) GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, berkedudukan Kantor Balaikota Jakarta, Jalan Medan Merdeka Selatan 8-9, Jakarta Pusat; Turut Termohon Peninjauan Kembali (selanjutnya disebut Turut Termohon PK / Turut Termohon Kasasi / Turut Terbanding / Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II)

Gugatan didasarkan pada formulir pemesanan sejumlah properti yang ditawarkan oleh Pemohon PK / Pemohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan rincian sebagai berikut:

- Formulir Pemesanan dengan nomor: 0004821 untuk pembelian 1 unit apartmen Azure di lantai 70, Type G, 3 kamar dengan luas 141 M2 di Menara Jakarta yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Wilayah Jakarta Pusat, dikenal sebagai Komplek Kota Baru Bandar Kemayoran Blok C-8, dengan kode unit MA-70-G tertanggal 28 Juni 2015;
- Formulir Pemesanan dengan nomor: 0004831 untuk pembelian 1 unit apartmen Azure di lantai 70, Type F, 3 kamar dengan luas 141 M2 di Menara Jakarta, yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari

Utara, Kecamatan Sawah Besar, Wilayah Jakarta Pusat, dikenal sebagai Komplek Kota Baru Bandar Kemayoran Blok C-8, dengan kode unit MA-70-F tertanggal 28 Juni 2015; dan

- Formulir pemesanan dengan nomor: 0005451 untuk pembelian 1 unit kantor (*office*) Fortune, di lantai 51, Type G, dengan luas 185 M2 di Menara Jakarta, yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Wilayah Jakarta Pusat, dikenal sebagai Komplek Kota Baru Bandar Kemayoran Blok C-8, dengan kode unit MF-51-G tertanggal 11 Juli 2015.

Menurut Termohon PK / Termohon Kasasi / Terbanding / Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, Formulir Pemesanan tersebut dibuat berdasarkan perjanjian baku dan berisi klausula-klausula eksonerasi. Sehingga Termohon PK / Termohon Kasasi / Terbanding / Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi menganggap bahwa tidak dilaksanakannya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Formulir tersebut, maka Pemohon PK / Pemohon Kasasi / Pemanding / Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi telah wanprestasi dan oleh karenanya formulir dan/atau perjanjian tersebut harus dibatalkan.

Atas gugatan tersebut Putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Register No. 616/Pdt.G/2017/PN.Jkt,Pst, menjatuhkan putusannya yang kemudian dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (selanjutnya disebut *Judex Factie*) dan mengadili sendiri perkara tersebut, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:



**Mengadili sendiri:**

- 1) Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.616/Pdt.G/ 2017/PN.Jkt.Pst. tanggal 27-September-2018

**Dalam Konpensasi****Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi dari Terbanding semula Tergugat.

**Dalam Pokok Perkara:**

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi;
- 3) Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembayaran 2 unit apartemen (kode unit MA-70-G dan MA-70-F) dan 1 unit kantor (kode unit MF-51-G) sebesar Rp.7.038.738.000,- (tujuh milyar tigapuluh delapan juta tujuh ratus tigapuluh delapan ribu Rupiah) kepada Penggugat;
- 4) Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

**Dalam Rekonpensasi:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensasi / Tergugat Konpensasi

**Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi:**

- Menghukum Tergugat/Penggugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat Banding sebesar Rp.150.000,- (seratus limapuluh ribu Rupiah) ;

Putusan *Judex Factie* tersebut, dikuatkan oleh Putusan Kasasi Nomor Pemohon PK / Pemohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mengajukan keberatan atas Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3020 K/Pdt/2019 (selanjutnya disebut *Judex Juris*) yang menyatakan bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang karena Penggugat telah memesan/membeli dengan menandatangani formulir pemesanan yaitu kode unit MA-70-G dan kode unit 70-F (dua unit apartemen dan 1 unit kantor dengan kode unit MF-51-G transaksi jual beli terjadi per 28 Juni 2015 di mana pada saat ini Tergugat belum melakukan Pembangunan Menara Jakarta. Oleh karenanya, *Judex Juris* dalam putusannya memutuskan sebagai berikut:

- 1) Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. PRASADA JAPA PAMUDJA tersebut;
- 2) Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Terhadap Putusan *Judex Juris*, Pemohon PK / Pemohon Kasasi / Pemanding / Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi menganggap terdapat kekehilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata untuk kemudian mengajukan permohonan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) kepada Mahkamah Agung pada tanggal 27 Mei 2020. Dalam permohonannya, Pemohon PK / Pemohon Kasasi / Pemanding / Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim Agung untuk memberikan putusan PK sebagai berikut:

- 1) Menerima permohonan peninjauan kembali dan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT. Prasada Japa Pamudja untuk seluruhnya;
- 2) Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3020 K/PDT/2019 tertanggal 30 Oktober 2019 yang di mohonkan Peninjauan Kembalinya; Mengadili Kembali:

**Dalam Konvensi:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menerima seluruh eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding I Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); Dalam Pokok Perkara:
- Menolak gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;

**Dalam Rekonvensi:**

- 1) Mengabulkan gugatan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I Terbanding/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya
- 2) Menyalakan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi I/ Pembanding/Tergugat Rekonvensi telah cidera janji/lalai/wanprestasi melakukan pembayaran cicilan angsuran Unit MA- 70F, MA-7CG dan MF51G kepada Penggugat Rekonvensi

- 3) Menyalakan sah dan berharga syarat dan ketemuan yang tercantum dalam Form Pemesanan Unit Apartemen dan Kantor Menara Jakarta Kemayoran tertanggal 28 Juni 2015 dan 11 Juli 2015 yang telah ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
- 4) Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Rekonvensi untuk membayar angsuran/cicilan ke-19 sampai ke-27 merupakan angsuran tertunggak yang sudah jatuh tempo sebesar Rp3.474.369.000,00 (tiga miliar empat ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah), dengan rincian:
  - a. Unit MA-70F dengan tunggakan cicilan sebesar @ Rp118.333.000,00 x 9 angsuran = Rp1.064.997.000,00 (satu miliar enam puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah);
  - b. Unit MA-70G dengan tunggakan cicilan sebesar @ Rp118.333.000,00 x 9 angsuran = Rp1.064.997.000,00 (satu miliar enam puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah).
  - c. Unit MF-51G dengan tunggakan cicilan sebesar @ Rp149.375.000,00 x 9 angsuran = Rp1.344.375.000,00 (satu miliar tiga ratus empat puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

- 5) Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan pembayaran angsuran/cicilan Apartemen Unit MA-70F dan MA-70G sampai angsuran ke-36 (untuk Apartemen) dan angsuran/cicilan kantor Unit MF-51G sampai angsuran ke-48 kepada Penggugat Rekonvensi;
- 6) Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi / Pembanding / Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan imaterial yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp100.200.000.000,00 (seratus miliar dua ratus juta rupiah);
- 7) Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000 000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan dilunasinya kewajiban Tergugat Rekonvensi;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I Termohon Kasasi I Pembanding/Penggugat Konvensi I Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya timbul dalam perkara ini;

**Atau**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim dalam Peninjauan Kembali berpendapat lain, maka:

**Subsidiar:**

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan karena tidak ditemukan adanya kekeliruan Hakim dalam putusan *judex juris*. Tergugat telah 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. Oleh karenanya, permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: PT PRASADA JAPA PAMUDJA tersebut harus ditolak.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung dalam amarnya memutuskan sebagai berikut:

- 1) Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: PT PRASADA JAPA PAMUDJA tersebut;
- 2) Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

## **2. Putusan Pengadilan Negeri Sleman 153/Pdt.G/2021/PN.Smn**

Putusan PN Sleman No. 153/Pdt.G/2021/PN.Smn merupakan putusan atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan 1365 KUH Perdata. yang diajukan oleh Penggugat terhadap:

- 1) PT. Duta Bumi Adipratama, yang beralamat di Ruko Casa Grande Ruko 103-104, Ring Road Utara, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta (selanjutnya disebut Tergugat).
- 2) Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman (selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I);
- 3) Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II).

Kejadian ini bermula pada bulan Oktober tahun 2019 (tanpa tanggal) di Yogyakarta antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Jual Beli dengan menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko Nomor 17/PP/DBA/VSR/X/YK/2019 (perjanjian tanpa tanggal) Proyek Vasana Residence, dengan spesifikasi 1 (satu) unit rumah berikut tanah proyek Vasana Residence dengan Kavling 707, Luas Bangunan 100 m<sup>2</sup> dan Luas tanah 110 m<sup>2</sup> , yang terletak di Dusun Kayen, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Utara: Tembok Pagar
- b. Barat : Rumah kav. 708
- c. Selatan : Jalan
- d. Timur : Rumah kav. 706.

Penggugat menganggap tidak dibuatnya atau tidak dilaksanakannya Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko proyek Vasana Residence

bernomor 17/PP/DBA/VSR/X/YK/2019 dengan itikad baik oleh Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian.

Selain hal tersebut di atas, menurut Penggugat *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 dengan uraian sebagai berikut:

- Pada tanggal 10 Oktober 2019, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani *Addendum* Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko bernomor 17/PP/DBA/VSR/X/YK/2019 tanggal 10 Oktober 2019. Salah satu klausul dalam *addendum* tersebut dinyatakan bahwa pelunasan dana sebesar Rp 180.500.000,- (seratus delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dibayarkan setelah sertifikat dan IMB rumah kavling 707 tersebut jadi. Dengan demikian, menurut *addendum* tersebut Penggugat berhak menahan dana sebesar Rp 180.500.000,- (seratus delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan sertifikat dan IMB rumah kavling 707 tersebut jadi.
- Berdasarkan pada ketentuan Pasal 4 ayat (4) Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko Nomor 17/PP/DBA/VSR/X/YK/2019 yang bunyinya sebagai berikut “Pembayaran harus dilakukan tepat waktu sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan, dan tidak dipengaruhi dengan progress pembangunan di lapangan”, maka melalui surat No. 06/DBA/COLL/YK/I/21 tertanggal 26 Januari 2021, Tergugat



memberlakukan ketentuan baru yang sebelumnya tidak diatur di dalam perjanjian yakni *termin* pembayaran dana pelunasan sebesar Rp 1.263.500.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan bunga 1% per bulan.

- Pada tanggal 27 April 2021 melalui surat bernomor 17/DBA/COLL/YK/IV/21 Tergugat telah memberikan surat peringatan I kepada Penggugat karena menurut Tergugat, Penggugat tidak membayar kewajibannya pada bulan Januari, bulan Februari, dan bulan Maret 2021. Bahkan tidak hanya tagihan atas kewajiban yang belum dibayarkan oleh Penggugat, dalam surat tersebut Tergugat juga meminta kepada Penggugat agar membayar seluruh dana yang belum dibayar secara tunai sekaligus yakni sebesar Rp 1.263.500.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) beserta dengan denda keterlambatan sebesar Rp 200.054.167,- (dua ratus juta lima puluh empat ribu seratus enam puluh tujuh rupiah). Sehingga total dana pelunasan dan denda adalah sebesar Rp 1.463.554.167,- (satu milyar empat ratus enam puluh tiga juta lima ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh tujuh rupiah);
- Surat Peringatan I ditindaklanjuti dengan Surat Peringatan II, yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya sekaligus yakni sebesar Rp 1.263.500.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) beserta dengan denda keterlambatan sebesar Rp 200.054.167,- (dua ratus juta lima puluh

empat ribu seratus enam puluh tujuh rupiah) sampai dengan tanggal 5 Mei 2021.

- Pasal 13 ayat (1) yang berbunyi “Surat Perjanjian Perikatan Rumah/Ruko ini harus sudah ditandatangani 7 (tujuh) hari sejak tanggal booking fee/tanda jadi untuk mengikat harga jual yang sudah disepakati kedua belah pihak dan pembeli/PIHAK KEDUA yang sudah tercantum dalam surat perjanjian ini tidak dapat diganti”, sementara di dalam perjanjian tidak dicantumkan tanggal kapan perjanjian ditandatangani. Kepastian mengenai harga dan pihakpihak adalah unsur esensialia perjanjian jual beli, Pasal 13 perjanjian mengatur bahwa harga objek tanah dan bangunan serta siapa pembeli belum mengikat karena belum jelas mengenai waktu kapan perjanjian ditandatangani (jika penandatanganan perjanjian melebihi 7 hari dari pembayaran tanda jadi, maka harga objek jual beli dan siapa pihak pembeli tidak mengikat), hal ini merugikan Penggugat selaku Pembeli.
- Pasal 4 ayat (4) perjanjian yang berbunyi “Pembayaran harus dilakukan tepat waktu sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan , dan tidak dipengaruhi dengan progress pembangunan di lapangan”, namun pada pelaksanaannya Tergugat menentukan sendiri aturan-aturan baru atau aturan-aturan tambahan tersebut (tidak ada kesepakatan dengan Penggugat), yang diantaranya adalah ketentuan mengenai termin pembayaran dana pelunasan, jumlah dana yang harus dibayarkan, dan denda keterlambatannya. Ketentuan Pasal ini dilarang menurut Pasal 18

Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, karena “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”;

- Pasal 5, Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (6) Perjanjian adalah pasal-pasal yang bertentangan dengan hukum karena menunjukkan tidak adanya itikad baik dari Tergugat sehingga memuat perjanjian yang tidak seimbang, hanya menguntungkan Tergugat dan merugikan Penggugat. Pasal 5, memaksa Penggugat untuk tunduk pada isi perjanjian sekalipun perjanjian tersebut tidak menguntungkan bagi Penggugat, karena ada sanksi bagi Penggugat jika terlambat membayar angsuran dan sanksi bagi Penggugat jika membatalkan perjanjian (tanpa mempertimbangkan alasannya).
- Pasal 7 ayat (1) Perjanjian, hanya mengatur secara umum kewajiban Tergugat melakukan pembangunan rumah sampai selesai sesuai desain, denah, dan spesifikasi tanpa mengatur kapan pembangunan tersebut harus selesai termasuk legalitasnya (SHGB dan IMB) dan sanksinya. Padahal pasal-pasal perjanjian banyak memberikan sanksi kepada Tergugat atas kegagalan Tergugat memenuhi prestasinya.
- Pasal 7 ayat (6) Perjanjian, mengatur bahwa Tergugat tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan yang disebabkan oleh bencana alam. Ketentuan pasal ini menutup kemungkinan Penggugat menuntut

kewajiban Tergugat menanggung kerugian apabila karena kualitasnya yang tidak baik, bangunan tersebut rusak ketika ada bencana alam. Ketentuan Pasal 7 ayat (6) ini termasuk dalam kategori klausul baku yang dilarang menurut Pasal 18 Undang-undang No. 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen karena berupa pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

- Pada tanggal 9 Oktober 2019 Penggugat telah membayar uang muka atau *booking fee* sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan menurut ketentuan Pasal 13 ayat (1) Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko proyek Vasana Residence bernomor 17/PP/DBA/VSR/X/YK/2019 harus ditanda-tangani maksimal 7 (tujuh) hari sejak pembayaran uang muka atau *booking fee* tersebut dengan konsekuensi harga tidak mengikat dan pembeli yang tercantum dalam perjanjian dapat diganti. Namun demikian, perjanjian yang dibuat Tergugat tidak mencantumkan tanggal sehingga belum jelas apakah penandatanganan perjanjian tersebut masih dalam waktu kurang dari 7 (tujuh) hari atau lebih dari 7 (tujuh) hari. Padahal apabila penandatanganan perjanjian tersebut melewati waktu 7 (tujuh) hari sejak pembayaran *booking fee* maka menurut Pasal 13 ayat (1) perjanjian, konsekuensi hukumnya adalah harga objek tanah dan bangunan sebagaimana dalam perjanjian dan kedudukan pihak pembeli adalah belum pasti.

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim pada PN Sleman berpendapat bahwa perkara aquo menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Yogyakarta sesuai

dengan domisili yang dipilih para pihak sebagaimana dalam Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko, Nomor: 17/PP/DBA/VSR/X/YK/2019, Proyek Vasana Residence, beserta addendumnya tanggal 10 Oktober 2019, Pasal 13, poin 6. yang berbunyi:

“Mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya dan pelaksanaannya, kedua belah pihak memilih tempat kediaman yang tetap dan semuanya di kantor Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta” (*vide*: Surat Perjanjian *a quo*).

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim pada PN Sleman dalam putusannya menyatakan:

- 1) Menerima eksepsi yang diajukan pihak Tergugat;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dengan Nomor Register 153/Pdt.G/2021/PN Smn, tanggal 23 Juni 2021;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.961.000,00 (sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah).

**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**

Ketentuan Pasal 18 Ayat (1) dan (2) UUPK telah memberikan pembatasan dan larangan terhadap pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian baku termasuk pada transaksi jual beli properti. Ketentuan ini diharapkan dapat memberikan perlindungan hak-hak konsumen/pembeli beserta mekanisme perlindungannya dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya. Perlindungan hukum yang diwujudkan dalam keseimbangan hak dan kewajiban antara pembeli / konsumen dengan pelaku usaha / pengembang (*developer*).

Adanya larangan pencantuman klausula eksonerasi pada Pasal 18 Ayat (1) dan (2) UUPK menjamin kepastian hukum dan melindungi pemenuhan hak-hak konsumen dalam memilih dan mendapatkan properti yang sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan, serta mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur atas kondisi dan jaminan properti tersebut sehingga dapat terpenuhi

hak-hak konsumen atas segala janji yang dijanjikan oleh pelaku usaha dalam mempromosikan dan informasi terkait dengan properti yang diperjualbelikan. Perjanjian baku yang dibuat oleh pihak penjual atau pengembang (*developer*) guna menunjang efektifitas dan efisiensi dalam transaksi jual beli tersebut, baik dalam bentuk (objek) rumah, rumah kantor (Ruko) dan sebagainya. Walaupun aturan atau ketentuan dan syarat-syarat transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh penjual / pengembang (*developer*), berdasarkan ketentuan Pasal 18 Ayat (1) dan (2) UUPK, akan tetap menjamin keseimbangan hak dan kewajiban antara pembeli / konsumen dengan pelaku usaha / pengembang (*developer*).

Pengaturan hubungan hukum pembeli / konsumen dengan pelaku usaha / pengembang (*developer*) dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya tidak terlepas dari terbukanya dan tingginya permintaan pasar properti sebagai akibat dari proses globalisasi ekonomi. Perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam transaksi jual beli properti yang harus dipenuhi baik oleh pihak pembeli dan penjual dan/atau pengembang (*developer*). Dalam perspektif UUPK, kegiatan seperti promosi, hak atas informasi terkait transaksi jual beli properti dengan perjanjian baku dalam pelaksanaannya dilakukan dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 4 huruf b dan c UUPK.,

Oleh karenanya pemenuhan hak dan/atau pelaksanaan kewajiban yang ditentukan di dalam perjanjian baku pada transaksi jual beli properti berdasarkan

Pasal 18 Ayat (1) dan (2) UUPK mengikat para pihak secara hukum, sehingga dapat terhindar dari pencantuman klausula eksonerasi yang merugikan konsumen / pembeli. Akan tetapi, mengingat setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang diperjanjikan dalam transaksi jual beli properti, telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha, maka dalam pelaksanaannya, transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku tidak terlepas dari permasalahan hukum yang disebabkan oleh ketimpangan kedudukan antara pembeli / konsumen dan penjual (*developer*) sebagai pelaku usaha. Penggunaan perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti perlu diselaraskan dengan kebutuhan properti seiring perkembangan manusia, pengakuan dan jaminan perlindungan hak-hak konsumen/pembeli dalam transaksi jual beli properti oleh lembaga negara.

Apabila mencermati ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka pemenuhan syarat sah perjanjian dalam transaksi jual beli properti yang dilakukan dengan perjanjian baku dalam pelaksanaannya mutlak diperlukan. Transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya, harus memenuhi syarat subjektif dan objektif yang apabila tidak terpenuhi dapat berakibat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak apabila tidak terpenuhi syarat subjektif atau batal demi hukum apabila tidak terpenuhinya syarat objektif.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli properti oleh konsumen / pembeli maka syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi, walaupun perjanjian tersebut dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha / pengembang (*developer*). Oleh karenanya, dalam transaksi jual



beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya, tidak jarang ditemukan pembatasan atau pengalihan tanggung jawab pelaku usaha / pengembang (*developer*) guna menghindarkan diri dari segala risiko yang mungkin timbul dengan mencantumkan klausul eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti. Hal ini mengakibatkan ketidakseimbangan kedudukan konsumen / pembeli dalam perjanjian jual beli properti dan menimbulkan kerugian bagi konsumen / pembeli.

Kedudukan konsumen / pembeli dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya menjadi tidak seimbang dan berpotensi berada pada posisi yang lemah apabila dihadapkan pada pelaku usaha / pengembang (*developer*), sehingga bertentangan dengan tujuan perlindungan konsumen sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UUPK. Penggunaan perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti sering mengakibatkan tidak terlindunginya hak-hak dasar konsumen seperti hak untuk mendapatkan keamanan, hak untuk mendapatkan informasi, hak untuk memilih, dan hak untuk didengar dalam transaksi jual beli properti, khususnya apabila telah menimbulkan sengketa dan kerugian yang diderita konsumen / pembeli. Oleh karenanya, diperlukan tindakan konkret untuk melindungi konsumen dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan klausula baku dalam pelaksanaannya, baik secara preventif dan represif berdasarkan pasal 3 UUPK.

Perjanjian baku pada transaksi jual beli properti pada hakikatnya merupakan wujud kebebasan individu (pelaku usaha) dalam menyatakan kehendaknya dalam sebuah perjanjian jual beli properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH

Perdata. Oleh karenanya, dapat dipahami, asas itikad baik dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata harus dapat diwujudkan dalam perjanjian jual beli properti antara konsumen / pembeli dengan pelaku usaha / pengembang (*developer*) agar terhindar dari pencantuman klausula eksonerasi yang merugikan para pihak.

Konkretisasi perlindungan hukum konsumen / pembeli dilakukan secara preventif dan represif berdasarkan asas itikad baik pada Pasal 1338 KUH Perdata terhadap transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku pada pelaksanaannya. Karakter monopolistik perjanjian paksa (*dwang contract*) yang cenderung lebih menguntungkan penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha daripada konsumen sebagai akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti harus dapat diminimalisir atau dihilangkan oleh ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Selain hal tersebut di atas, upaya perlindungan konsumen secara hukum dan non-hukum dilakukan dalam kerangka upaya perlindungan hukum konsumen secara preventif maupun represif. Dalam hal ini, tanggung jawab hukum pelaku usaha / pengembang (*developer*) merupakan hal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen / pembeli pada perjanjian jual beli properti yang mencantumkan klausula eksonerasi. Pembatasan pencantuman klausula baku guna menghindari pengalihan tanggung jawab pelaku usaha / pengembang (*developer*) dalam bentuk klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti bertentangan dengan kesepakatan para pihak dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Oleh karenanya, konsumen / pembeli dapat membatalkan perjanjian jual beli properti dengan pelaku usaha / pengembang (*developer*) apabila ditemukan klausula eksonerasi pada transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya.

Tanggung jawab kontraktual, tanggung jawab produk, dan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 UUPK, dapat dibebankan kepada pelaku usaha / pengembang (*developer*) yang mencantumkan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti. Dalam hal ini, pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya, kepada konsumen sehingga mengakibatkan ketidakseimbangan pengaturan hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha dalam perjanjian itulah yang diatur oleh Pasal 18 UUPK.

Pembebanan tanggung jawab pelaku usaha yang mencantumkan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti dilakukan dengan pembuktian terbalik sebagaimana dimaksud 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 hal tersebut di atas, keseimbangan kedudukan dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya dapat diwujudkan melalui pembebanan tanggung jawab pelaku usaha / pengembang (*developer*) berdasarkan Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 UUPK apabila terdapat

pengalihan tanggung jawab pelaku usaha yang dituangkan dalam klausula baku (klausula eksonerasi). Perlindungan hukum konsumen dengan pembebanan tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha didasarkan pada pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata melalui pembuktian terbalik atas kesalahan penjual / pengembang (*developer*) dalam perjanjian jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 UUPK.

Apabila transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaannya mengandung klausula eksonerasi, dan dianggap merugikan pembeli / konsumen maka berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPK dapat dibatalkan. Pengawasan pencantuman klausula baku, dalam Pasal 52 huruf (c) UUPK pemerintah memberikan tugas dan kewenangan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Akan tetapi, dalam pasal ini, 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. Sehingga diperlukan dukungan upaya perlindungan hukum preventif terhadap perjanjian jual beli properti yang mencantumkan klausula eksonerasi.

## **B. Upaya Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Perjanjian Jual Beli Properti yang Mengandung Klausula Eksonerasi**

Upaya perlindungan hukum konsumen terhadap perjanjian jual beli properti yang mengandung klausula eksonerasi merupakan pembatasan terhadap

penggunaan perjanjian baku yang dibuat secara sepihak oleh penjual / pengembang (*developer*) sebagai dalam transaksi jual beli properti. Kepraktisan penggunaan perjanjian baku dalam kegiatan bisnis dan ekonomi tidak terlepas pencantuman klausula pengalihan tanggung jawab (klausula eksonerasi) termasuk pada perjanjian jual beli properti. Perjanjian jual beli properti yang dibuat oleh penjual / pengembang (*developer*) lebih mengutamakan kepentingan dan keamanan pihak yang membuatnya dengan memaksimalkan penetapan target keuntungan yang akan dicapai serta menghindarkan diri dari segala risiko yang mungkin timbul.

Pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti biasanya mengandung pengalihan atau pembatasan beban tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) sehingga dapat merugikan pembeli / konsumen. Adapun beberapa bentuk klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti berisi hal-hal sebagai berikut:

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.

Beberapa bentuk klausula eksonerasi di atas mengakibatkan ketidakseimbangan pengaturan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen dalam perjanjian itulah yang diatur dalam Pasal 18 UUPK. Walaupun pada dasarnya pasal ini mengatur pencantuman klausula baku dalam suatu

perjanjian, akan tetapi perjanjian tersebut merugikan pembeli / konsumen karena tidak dapat membantah syarat dan ketentuan dalam perjanjian tersebut serta hanya memberikan 2 (dua) alternatif yaitu yaitu diterima atau ditolak oleh pembeli / konsumen (*take it or leave it*).

Apabila mencermati pengertian perjanjian baku atau klausula-klausula baku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 10 UUPK, maka penyusunan perjanjian jual beli properti yang dibuat dalam bentuk baku / formulir harus dibuat berdasarkan Pasal 18 UUPK. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya, pembatasan pencantuman klausula eksonerasi pada perjanjian baku dimungkinkan apabila mengacu pada asas itikad baik dan asas penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.

Pencantuman klausula eksonerasi yang berisi pengalihan tanggung jawab dimungkinkan karena adanya asas kebebasan berkontrak 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 yang menyatakan: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik

Adanya pembatasan atau larangan perjanjian baku yang memuat klausula klausula eksonerasi termasuk perjanjian jual beli properti dimaksudkan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan keadaan oleh pihak penjual / pengembang (*developer*) yang memiliki kedudukan lebih kuat yang pada akhirnya akan merugikan pembeli / konsumen. Perlindungan hukum konsumen berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, dibatasi pada penggunaan klausula baku dengan menegaskan tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha dalam transaksi jual beli properti. Penjual / pengembang (*developer*) diwajibkan untuk merevisi perjanjian baku yang digunakan dalam transaksi jual beli properti apabila ditemukan pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti.

Selain pembatasan tanggung jawab pelaku usaha, penerapan sanksi pidana dapat diberlakukan terhadap penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha yang menyediakan perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPK.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa penerapan sanksi baik secara perdata dan pidana terhadap penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha yang mencantumkan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti merupakan salah satu upaya perlindungan hukum konsumen terhadap perjanjian jual beli properti yang mengandung klausula eksonerasi. Oleh karenanya, penegakan hukum baik secara perdata maupun pidana terhadap perjanjian jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi merupakan memegang peranan penting dalam mewujudkan upaya perlindungan hukum konsumen.

Penegasan terhadap hak-hak konsumen dan mekanisme perlindungannya diharapkan dapat terwujud melalui penegakan hukum konsumen terhadap perjanjian jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi. Sebagaimana diketahui, ketentuan Pasal 52 huruf (c) UUPK telah memberikan kewenangan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai lembaga penyelesaian sengketa konsumen secara hal non-litigasi sekaligus menjalankan fungsi pengawasan perlindungan konsumen termasuk di dalamnya terkait penggunaan perjanjian baku yang memuat klausula eksonerasi pada transaksi jual beli properti.

Akan tetapi dalam praktiknya, keberadaan BPSK dalam menjalankan fungsi pengawasan hanya bersifat represif karena pencantuman klausula eksonerasi pada perjanjian jual beli properti sudah dicantumkan oleh pelaku usaha. Pembeli / konsumen yang merasa dirugikan akibat pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti lebih memilih penyelesaian melalui jalur pengadilan (litigasi) dibandingkan penyelesaian sengketa melalui BPSK (non-litigasi). Mengoptimalkan peran BPSK dalam melakukan fungsi perlindungan hukum konsumen terhadap setiap transaksi bisnis dan ekonomi khususnya transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku diharapkan menjamin upaya perlindungan hukum hak-hak pembeli / konsumen terhadap pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti.

Penguatan peran BPSK dirasakan perlu karena masih menempuh penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) yang bersifat represif apabila terjadi kerugian konsumen akibat pencantuman klausula eksonerasi dalam



perjanjian jual beli properti. Dominasi penyelesaian sengketa melalui Pengadilan (litigasi) terhadap upaya penyelesaian sengketa melalui BPSK (non-litigasi) dalam upaya perlindungan hukum konsumen, khususnya dalam sengketa ganti kerugian pembeli / konsumen akibat pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti, menunjukkan bahwa mekanisme perlindungan hukum konsumen belum efektif.

Secara normatif, Ketentuan Pasal 45 Ayat (1) dan Ayat (3) UUPK, memberikan ruang bagi pembeli / konsumen dalam upaya penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi. Penguatan peran BPSK dalam upaya perlindungan hukum konsumen secara preventif mutlak diperlukan guna mendukung upaya penyelesaian sengketa konsumen. Sebagai salah satu lembaga negara BPSK dapat diberi kewenangan untuk menetapkan, merubah dan mencabut suatu perjanjian baku termasuk perjanjian jual beli properti yang menggunakan kalusula baku. Dengan diberikan kewenangan khusus dalam upaya perlindungan hukum konsumen, BPSK diharapkan dapat mendorong untuk menciptakan iklim usaha yang sehat sekaligus melahirkan perusahaan yang tangguh dan mandiri dalam menghadapi persaingan, yaitu dengan menyediakan barang atau jasa yang berkualitas.

UUPK telah menyiratkan fungsi dan peran BPSK dalam upaya perlindungan hukum konsumen secara preventif dalam hal ini pembeli / konsumen dalam transaksi jual beli properti. Beberapa langkah yang dapat dijalankan BPSK dalam upaya perlindungan hukum konsumen terkait perjanjian jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku diantaranya menjamin keamanan transaksi jual

beli yang menggunakan perjanjian baku, memberikan informasi, menyalurkan aspirasi pembeli / konsumen, memberikan pendidikan mengenai perlindungan hukum konsumen, mengupayakan penyelesaian sengketa ganti kerugian, dan hak mengupayakan upaya perlindungan hukum konsumen berwawasan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, terwujudnya transaksi jual beli properti yang efisien dan efektif tidak terlepas dari penguatan fungsi perlindungan hukum, penegakan hukum dan pengawasan oleh BPSK dalam upaya perlindungan hukum konsumen sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan mengPenguatan peran BPSK, diharapkan mampu meminimalisir maupun menghapuskan praktik-praktik usaha tidak sehat yang lahir dari perjanjian-perjanjian baku yang berisi klausula eksonerasi termasuk dalam perjanjian dalam transaksi jual beli properti. Selain itu, Penguatan peran BPSK juga diharapkan dapat menghindarkan pembeli / konsumen dari kerugian yang disebabkan oleh pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti.

Penilaian keabsahan penggunaan perjanjian baku dalam transaksi jual beli properti oleh BPSK, tentunya harus didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Pengujian keabsahan perjanjian baku termasuk perjanjian jual beli properti didasarkan pada pemenuhan syarat subjektif maupun objektif suatu perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian jual beli properti maka pembeli / konsumen dapat membatalkan perjanjian tersebut. Sedangkan apabila perjanjian jual beli properti tersebut tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian maka perjanjian batal demi hukum dan perjanjian dianggap tidak ada.

Sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya, perkembangan asas itikad baik dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata dapat dijadikan dasar hukum bagi BPSK untuk membatalkan perjanjian baku termasuk perjanjian jual beli properti yang memuat klausula eksonerasi. Hal ini mengingat transaksi jual beli properti yang menggunakan klausula baku, menempatkan keadaan pembeli / konsumen dalam posisi (khususnya ekonomis) yang lemah karena adanya *adagium* “*take it or leave it contract*” pada perjanjian baku.

Penguatan fungsi BPSK dalam upaya perlindungan hukum konsumen baik secara represif maupun preventif dapat mencegah dan menanggulangi aktivitas bisnis dan ekonomi pelaku usaha untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya melalui cara-cara produksi dan pemasaran barang atau jasa, penguasaan pangsa pasar, kiat promosi, cara penjualan, serta pencantuman klausula eksonerasi pada perjanjian baku yang berpotensi merugikan konsumen, termasuk dalam transaksi jual beli properti. Dalam hal pengawasan dan pendindakan terhadap perjanjian jual beli properti yang mencantumkan klausula eksonerasi, penguatan peran BPSK diharapkan dapat mencegah dan menanggulangi lahirnya perjanjian paksa (*dwang contract*) yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karenanya, penguatan peran dan fungsi BPSK, menegaskan tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha dalam upaya perlindungan hukum konsumen terhadap perjanjian jual beli properti.

Penegasan tanggung jawab pelaku usaha dalam lingkup tanggung jawab kontraktual, tanggung jawab produk, tanggung jawab profesional, dan tanggung

jawab pidana oleh BPSK terhadap pencantuman klausula eksonerasi pada perjanjian jual beli properti juga merupakan bagian dari upaya perlindungan hukum konsumen dalam transaksi jual beli properti yang menggunakan perjanjian baku. Kesepakatan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian jual beli properti bukan hanya dibuat dengan tetap mengindahkan perundang-undangan, akan tetapi juga dalam pelaksanaannya agar terwujud upaya perlindungan hukum konsumen. Penegasan terhadap tanggung jawab terhadap kewajiban yang harus dilaksanakan penjual / pengembang (*developer*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 18 UUPK, serta tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha terkait dengan kerugian yang dialami konsumen sebagaimana dirinci dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 UUPK.

Segala perbuatan yang mengutamakan kepentingan dan keamanan pihak penjual / pengembang (*developer*) guna maksimalisasi penetapan target keuntungan dengan menghindari risiko yang mungkin timbul dalam transaksi jual beli properti melalui mengalihkan atau membatasi tanggung jawab (*liabilities*) dirinya sendiri dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dalam menentukan kesalahan penjual / pengembang (*developer*) yang mencantumkan klausula eksonerasi. Penentuan kesalahan penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha dalam mencantumkan klausula eksonerasi harus mampu dibuktikan oleh BPSK dengan mempertimbangkan 2 (dua) keadaan yaitu:

1. Penegasan terhadap tanggung jawab terhadap kewajiban yang harus dilaksanakan penjual / pengembang (*developer*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 18 UUPK,

2. Penegasan terhadap tanggung jawab penjual / pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha terkait dengan kerugian yang dialami konsumen sebagaimana dirinci dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 UUPK.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa BPSK dapat membatalkan suatu perjanjian baku, termasuk perjanjian jual beli properti yang mengandung klausula eksonerasi. Penguatan peran BPSK diharapkan dapat menyeimbangkan kedudukan pihak pembeli / konsumen dengan pihak penjual pengembang (*developer*) dalam perjanjian jual beli properti dengan menghilangkan klausula-klausula yang berpotensi mengandung pembatasan tanggung jawab (eksonerasi) penjual / pengembang (*develoepr*) sebagai pelaku usaha. Sifat final dan mengikat para pihak dalam hasil atau putusan penyelesaian sengketa terkait pencantuman klausula eksonerasi dalam transaksi jual beli properti oleh BPSK dapat memberikan jaminan kepastian hukum dalam upaya perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian jual beli properti.

Adanya upaya meminimalisir klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti oleh BPSK diharapkan dapat mencegah timbulnya potensi ketidakadilan yang dialami pembeli / konsumen dalam perjanjian jual beli properti. termasuk ketidakadilan yang timbul sebagai akibat pencantuman klausula baku. Melalui upaya pencegahan (*preventif*) timbulnya potensi-potensi ketidakadilan dalam pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli properti oleh, maka pelaku usaha tidak dapat lagi mengalihkan tanggung jawabnya kepada pembeli / konsumen, dan tidak dapat menolak pengembalian barang oleh pembeli / konsumen, dan sebagainya.