



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI HUBUNGAN ANTARA ASAS  
ITIKAD BAIK DENGAN KLAUSULA EKSONERASI YANG  
TERDAPAT DI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL  
BELI SATUAN RUMAH SUSUN  
( STUDI PADA APARTEMEN PAKUBUWONO )**

**SKRIPSI**

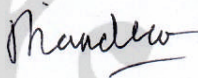
**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**DIANDRA NALAWARDANI  
0706277320**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI REGULER  
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG HUBUNGAN ANTAR  
SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT  
DEPOK  
2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

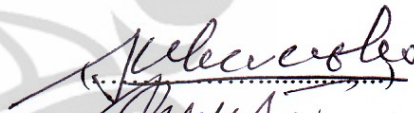
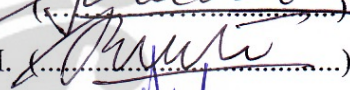
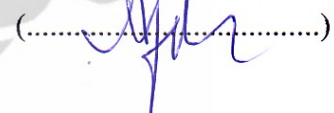
Nama : Diandra Nalawardani  
NPM : 0706277320  
Tanda Tangan :   
Tanggal : 28 Juni 2011

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh : Diandra Nalawardani  
Nama : Diandra Nalawardani  
NPM : 0706277320  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Mengenai Hubungan Antara Asas Itikad Baik Dengan Klausula Eksonerasi Yang Terdapat Di Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Studi Pada Apartemen Pakubuwono)

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suharnoko, SH., MLI.   
Penguji : Akhmad Budi Cahyono, SH., MH.   
Penguji : Afdol, SH., MH. 

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 28 Juni 2011

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT karena atas berkat rahmat dan bimbinganNya saya dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi persyaratan guna mencapai gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Saya menyadari bahwa selama ini saya telah banyak berhutang budi kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan serta dukungan moral selama penulisan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini, saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Keluarga saya. Papa dan Mama, yang selalu senantiasa mendoakan, mengingatkan, serta memberikan masukan dan dorongan sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Rasa sayang Andra selalu tercurah untuk Papa dan Mama. Semoga Papa dan Mama senantiasa berada di dalam lindungannya.
2. Ketua Jurusan PK I, Ibu Surini Ahlan Sjarif, SH., MH., atas segala bantuannya kepada penulis selama ini.
3. Pembimbing skripsi saya, Bpk. Suharnoko, SH., MLI., atas segala bimbingan, masukan, dan petunjuknya yang telah Bpk. berikan selama pembuatan skripsi ini. Saya mohon maaf apabila selama pembuatan skripsi ini, saya begitu banyak melakukan kesalahan dan merepotkan Bpk. Semoga Allah SWT selalu membalas kebaikan Bpk.
4. Pembimbing akademik saya, Dr. R. Ismala Dewi, SH., MH., atas bimbingan dan masukan yang telah diberikan selama saya menempuh pendidikan di FHUI.
5. Semua dosen FHUI, atas segala ilmu yang telah Bpk. / Ibu berikan sehingga wawasan saya tentang dunia hukum menjadi lebih terbuka dari sebelumnya.
6. Semua staf Biro Pendidikan FHUI, khususnya Bpk. Selam yang mengurus angkatan 2007, atas segala bantuannya selama 4 tahun ini. Saya mohon maaf apabila selama 4 tahun ini saya sudah begitu banyak merepotkan Bpk.

7. Teman-teman saya angkatan 2007, Ina, Bince, Ucha, Sisyl, Tiur, Sangeh, Ayu, Bebek, Ditya, Ayunda, Wika, Inda, Claudia, Firly, Nisa, Sheila, dan semua teman-teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, atas segala dorongan dan semangat yang telah diberikan selama ini. *I always have a good time with you guys. Thanks a lot. God bless u all.*
8. Bpk. dan Ibu yang bertugas di Perpustakaan FHUI terima kasih atas bantuan Bpk. / Ibu selama ini sehingga memudahkan saya untuk memperoleh data skripsi.
9. Dan kepada semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu di dalam skripsi ini, saya mengucapkan terima kasih banyak atas semua bantuan, masukan, dan dukungannya.

Akhir kata, saya menyadari bahwa dengan segala keterbatasan waktu, tenaga, dan pikiran yang saya miliki, skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu segala masukan dari semua pihak sangat saya hargai dan harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Depok, Juni 2011

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

---

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Diandra Nalawardani  
NPM : 0706277320  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : I (Hubungan Antar Sesama Anggota Masyarakat)  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

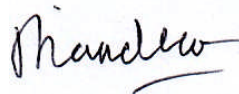
Tinjauan Yuridis Mengenai Hubungan Antara Asas Itikad Baik Dengan Klausula Eksonerasi Yang Terdapat Di Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Studi Pada Apartemen Pakubuwono)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 28 Juni 2011

Yang Menyatakan



( Diandra Nalawardani )

## ABSTRAK

Nama : Diandra Nalawardani  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul : Tinjauan Yuridis Mengenai Hubungan Antara Asas Itikad Baik Dengan Klausula Eksonerasi Yang Terdapat Di Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Studi Pada Apartemen Pakubuwono)

Dalam rangka penjualan rumah susun atas satuan-satuannya, dewasa ini telah banyak melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun. Padahal UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun mensyaratkan bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan setelah rumah susun tersebut selesai dibangun. Perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya sudah dibuat dalam bentuk standard (perjanjian baku) yang sudah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak pengembang sebagai pelaku usaha. Akan tetapi, kontrak standard yang dibuat secara sepihak oleh pihak pengembang seringkali memuat klausula-klausula yang merugikan konsumen atau dengan kata lain, isi dari perjanjian baku tersebut lebih banyak mengakomodir kepentingan pihak pengembang dibandingkan dengan konsumen. Akibatnya seringkali konsumen dirugikan. Meskipun UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) telah merumuskan aturan mengenai larangan pencantuman klausula baku, pada kenyataannya aturan tersebut tidak dipedulikan oleh pihak pengembang. Salah satu bentuk klausula baku yang seringkali merugikan konsumen adalah klausula eksonerasi. Dengan adanya klausula eksonerasi maka telah mencerminkan bahwa pihak pengembang tidak mematuhi ketentuan yang dirumuskan oleh UUPK dan juga tidak mengindahkan asas itikad baik sebagaimana dirumuskan oleh pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta. Jika ditinjau dari KUHPerduta, perjanjian yang tidak dilaksanakan atas dasar itikad baik telah melanggar syarat sah perjanjian mengenai sebab yang halal sebagaimana dirumuskan oleh pasal 1320 ayat (4). Sedangkan penentuan isi perjanjian yang dilakukan secara sepihak oleh pihak pengembang juga dianggap melanggar syarat sah perjanjian mengenai kesepakatan sebagaimana dirumuskan oleh pasal 1320 ayat (1). Hal ini dikarenakan konsumen tidak dapat secara bebas menentukan kehendaknya sehingga konsumen hanya memiliki 2 pilihan, yaitu "*take it or leave it*". Oleh karena itu hasil penelitian ini akan memaparkan analisa mengenai keabsahan perjanjian dan mengenai hubungan antara asas itikad baik dengan klausula eksonerasi yang terdapat di dalam PPJB Apartemen Pakubuwono yang ditinjau dari KUHPerduta dan UUPK. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode penelitian normatif.

Kata kunci : Asas itikad baik, klausula eksonerasi, perjanjian pengikatan jual beli.

## ABSTRACT

Name : Diandra Nalawardani  
Study Program : Legal Studies  
Title : Overview Of Legal Concerning Relationship Between A Good Faith Principle With Eksonerasion Clause That Contained In The Sale and Purchase Housing Unit Agreement (Studies in Pakubuwono Apartment)

In order sales the units of flat, recently has conducted a binding sale and purchase agreement (PPJB) before the flat completed. Though Law. No 16 / 1985 About Flat mention that the units of flat can be traded after the flat was completed. Binding sale and purchase agreement in general has been made in standard form (standard agreement) that have been determined by developer as a businessmen. However, standard contract are made by developer often contain clauses that harm consumers or in the other words, the contents of the standard agreement has been mostly to accommodate the interests of developer than consumer. As a result, consumer are often disadvantaged. Although Law No. 8 / 1999 About Consumer Protection (UUPK) has formulated the rules regarding the prohibition of the inclusion of standard clauses, in fact the rule was ignored by developer. One from standard clauses which are often detrimental to the consumer is eksonerasion clause. Eksonerasion clause have reflected that developer does not comply the regulations that formulated by Consumer Protection Law and also ignores a good faith principle as defined by section 1338 subsection (3) Civil Code. If viewed from the Civil Code, the agreement that is not implemented on the basis of good faith has violated legal terms agreement about the lawful reason as defined by section 1320 subsection (4). Beside that, the determination of the contents of the agreement that was undertaken by developer is also considered to violate the legal terms agreement about agree as defined by section 1320 subsection (1). All of this because consumer can not freely determine their will so consumers only have 2 options, "take it or leave it". Therefore, the research result will explain an analysis about validity of the agreement and the relationship between the a good faith principle with eksonerasion clause that contained in Pakubuwono Apartments Binding Sale And Purchase Agreement that viewed from the Civil Code and Consumer Protection Law. The research method used by writer is normative method.

Key words: The principle of good faith, eksonerasion clause, binding sale and purchase agreement.



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>I</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>Iv</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....</b>	<b>Vi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>Vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>Ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Definisi Operasional.....	6
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	9
<b>BAB II TEORI PERJANJIAN.....</b>	<b>11</b>
A. Pengertian Perjanjian dan Perikatan.....	11
B. Syarat Sah Perjanjian.....	14
C. Asas-asas Perjanjian.....	17
D. Pihak-pihak Dalam Perjanjian.....	22
E. Prestasi, Wanprestasi, dan Akibat-akibatnya.....	22
Prestasi.....	22
Wanprestasi beserta Akibat-akibatnya.....	25
F. Overmacht dan Risikonya.....	31
G. Berakhirnya Perjanjian.....	32
<b>BAB III PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.....</b>	<b>34</b>
A. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dari Perspektif Hukum Perjanjian.....	37
Dasar Hukum.....	37
Hubungan Hukum.....	39
B. Pengertian dan Tanggung Jawab Pengembang (Pelaku Usaha)... Pengertian Pengembang (Pelaku Usaha).....	40
Tanggung Jawab Pengembang (Pelaku Usaha).....	41
C. Pengertian dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli (Konsumen) Pengertian Pembeli (Konsumen).....	51
Perlindungan Bagi Pembeli (Konsumen).....	52
D. Klausula Eksonerasi.....	58

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>65</b>
A. Hasil Penelitian.....	65
B. Pembahasan.....	70
Cara Pembayaran.....	70
Penanggung Obyek Tanpa Cacat Dalam PPJB.....	75
Peralihan Tanggung Jawab Pengembang Sebagai Pelaku Usaha	80
Penolakan Penyerahan Kembali Secara Penuh Uang yang	
Dibayarkan.....	84
Perjanjian Tambahan.....	87
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>92</b>
Kesimpulan.....	92
Saran.....	93
<b>DAFTAR REFERENSI.....</b>	<b>94</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>98</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>1</sup>

GBHN telah memberikan arahan, bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas sehingga dapat makin merata dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan senantiasa memperhatikan rencana tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.<sup>2</sup>

Arahan tersebut sangat bijaksana, mengingat kebutuhan akan pemukiman semakin hari semakin meningkat. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhannya, dan perubahan rata-rata jumlah jiwa per keluarga. Hal tersebut merupakan masalah yang dihadapi terutama di kota-kota besar di Indonesia.<sup>3</sup>

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengaktifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak.

---

<sup>1</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, Ed. Revisi, Cet. 1, ( Depok : Badan Penerbit FHUI, 2007 ), hal. 1.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> *Ibid.*

Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan rumah susun.<sup>4</sup>

Sebelum krisis moneter Juli 1997, animo masyarakat untuk memiliki rumah atau rumah susun yang siap digunakan atau ditempati meningkat. Meskipun rumah atau rumah susun belum jadi, bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, akibat pemasaran rumah atau rumah susun yang begitu gencar, sering terdengar konsumen berlomba-lomba menghubungi para pengembang ( *developer* ) untuk membeli rumah atau rumah susun. Pemasaran atau penawaran perumahan / rumah susun melalui iklan atau sejenisnya, banyak sekali dilakukan oleh para pengusahanya. Banyak penawaran perumahan yang ternyata berakhir dengan kekecewaan pada pihak pembeli / konsumen.<sup>5</sup> Hal ini dikarenakan bahwa tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan ( *misleading information* ) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani perjanjian pengikatan jual beli ( PPJB ) dengan pengembang, atau bahkan sudah akad kredit dengan bank pemberi kredit pemilikan rumah atau satuan rumah susun.<sup>6</sup>

Untuk mengantisipasi hal tersebut, Menteri Negara Perumahan Rakyat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari pihak terkait. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkanlah pemasaran ataupun penjualan satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun.<sup>7</sup>

Hal yang melatarbelakangi keputusan MENPERA ini adalah alasan pertimbangan ekonomi. Bagi pengembang, dengan dikeluarkannya keputusan

---

<sup>4</sup> Suyono, “ Kemungkinan Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing “, ( Makalah pada Konferensi Kemungkinan Pemilikan Satuan Rumah Susun / Strata Title oleh Orang Asing ), Jakarta, 1994, hal. 1.

<sup>5</sup> Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, ( Jakarta : Diadit Media, 2002 ), hal. 65.

<sup>6</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Ed. Revisi, Cet. 2, ( Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2003 ), hal. 82.

<sup>7</sup> Arie S. Hutagalung, *op. cit.*, hal. 56

MENPERA, maka dapat berguna untuk memperlancar perolehan dana murah dan menciptakan kepastian pasar. Sedangkan bagi konsumen, agar mereka dapat membeli dengan harga jual yang lebih murah karena mereka telah membayar sebagian di muka.<sup>8</sup>

Dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan ( pengikatan pendahuluan dilakukan ), maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.<sup>9</sup>

PPJB merupakan suatu formulir standard yang mengikat ( *standard form contract* ), yang dalam hukum perlindungan konsumen dikenal sebagai kontrak standar atau perjanjian baku. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>10</sup> Perjanjian semacam itu cenderung secara substansi hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang berkedudukan lebih kuat sedangkan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah.<sup>11</sup> Sedangkan Undang-undang Perlindungan Konsumen mendefinisikan klausula baku sebagai aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha atau penyalur produk yang dituangkan dalam suatu dokumen dan / atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Dari segi hubungan hukum, jual beli rumah susun yang dilakukan melalui PPJB menandakan bahwa posisi pengembang jauh lebih kuat dibandingkan dengan konsumen. Hal ini dikarenakan pengembang lebih menguasai informasi sepenuhnya dibandingkan dengan konsumen sehingga memungkinkan baginya untuk secara sepihak membuat PPJB. Oleh karenanya, konsumen hanya mempunyai dua pilihan, yaitu menyetujui atau menolak PPJB tersebut.

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, ( Jakarta : Buku Kompas, 2001 ), hal. 161.

<sup>10</sup> Celina Tri S. K., *Hukum Perlindungan Konsumen*, ( Jakarta : Sinar Grafika, 2008 ), hal. 139.

<sup>11</sup> Rahman Hasanudin, *Legal Drafting*, ( Bandung : PT Citra Aditya Bakti ), hal. 134.

Pencantuman klausula baku dilaksanakan secara sepihak oleh karena demi alasan kepraktisan. Karena dalam masa promo biasanya unit-unit rumah susun yang ditawarkan cukup banyak, sehingga memudahkan dalam membuat perjanjian. Pengembang tidak perlu membuat perjanjian satu persatu. Perjanjian ini biasanya memuat ketentuan-ketentuan yang berisikan syarat-syarat baku yang biasa disebut dengan istilah perjanjian baku.<sup>12</sup>

Selain ketentuannya yang bersifat sepihak, seringkali di dalam PPJB itu sendiri tercantum klausula yang bermaksud untuk mengalihkan tanggung jawab dari pengembang kepada konsumen. Padahal seharusnya tanggung jawab tersebut menjadi kewajiban dari pengembang sebagai pelaku usaha. Dalam hukum perlindungan konsumen, klausula ini dikenal dengan sebutan klausula eksonerasi. Sebagai contoh, misalnya menyangkut sanksi yang seharusnya dikenakan pada pengembang jika ia tidak dapat menyelesaikan pembangunan tepat waktu, kemudian juga mengenai masalah pengembalian uang yang tidak sepenuhnya dikembalikan kepada konsumen dikarenakan sesuatu hal yang terkait dengan pembangunan properti tersebut. Dari sini bisa terlihat bahwa isi PPJB cenderung mengabaikan perlindungan terhadap hak konsumen. Padahal pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen telah mengatur secara jelas mengenai ketentuan pencantuman klausula baku. Pada pasal 18 ayat ( 1 ) dikemukakan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku 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 / 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.

---

<sup>12</sup> Az. Nasution, *op. cit*, hal. 94.

- 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 / perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Selain hal-hal di atas, pada ayat ( 2 ) juga dikemukakan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Jika mengacu kepada dasar dibuatnya suatu perjanjian, bukankah perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha dengan konsumen seharusnya dilandasi dengan asas itikad baik untuk menghasilkan suatu perjanjian yang sah, sebagaimana dikemukakan di dalam pasal 1338 ayat ( 3 ) KUHPerduta ? Kemudian pasal 1339 KUHPerduta juga mensyaratkan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian itu diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Pertanyaan berikutnya adalah apakah perjanjian yang demikian itu masih dapat dibenarkan dan dianggap sah ? Bukankah keabsahan dari suatu perjanjian merupakan hal yang paling essential karena pada nantinya perjanjian itu akan mengikat bagi para pihak yang telah menyepakatinya dan berlaku sebagai undang-undang diantara mereka, sebagaimana dikemukakan di dalam pasal 1338 ayat ( 1 ) KUHPerduta.

Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.<sup>13</sup>

Oleh karena itu, penting untuk menganalisa keterkaitan antara asas itikad baik dengan klausula eksonerasi untuk menilai keabsahan dari PPJB, khususnya PPJB

---

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, ( Jakarta : PT Intermasa, 1987 ), hal. 1.

yang dibuat oleh PT Interkarya Serasi selaku pihak pengembang dari Apartemen Pakubuwono.

## **B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan uraian di atas, maka keberadaan asas itikad baik dan klausula eksonerasi sangat mempengaruhi keabsahan suatu perjanjian. Maka dari itu hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini antara lain :

1. Apakah PPJB yang dibuat oleh pihak pengembang dari Apartemen Pakubuwono telah memenuhi keabsahan suatu perjanjian ?
2. Bagaimanakah keterkaitan atau hubungan antara asas itikad baik dengan klausula eksonerasi yang terdapat di dalam PPJB satuan rumah susun ditinjau dari KUHPerdata dan Undang-undang Perlindungan Konsumen ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Setiap penulisan skripsi ataupun karya ilmiah lainnya pastilah memiliki tujuan. Demikian juga dengan penulisan skripsi ini. Dengan bertitik tolak dari rumusan pokok permasalahan di atas, adapun tujuan dari penelitian ini antara lain :

1. Untuk menganalisa keabsahan dari isi PPJB satuan rumah susun, terutama mengenai klausula-klausula yang merugikan konsumen, sehingga dapat menjelaskan secara rinci hubungan antara asas itikad baik dengan klausula eksonerasi.
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak yang terikat pada PPJB tersebut.

## **D. Definisi Operasional**

Dalam penelitian hukum yang bersifat normatif, sosiologis, atau empiris, selalu dimungkinkan untuk menyusun definisi operasional yang didasarkan pada ketentuan yang terdapat di dalam undang-undang maupun peraturan berlaku lainnya.



Berikut ini adalah definisi operasional terhadap istilah-istilah, antara lain sebagai berikut :

### Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>14</sup>

### Jual Beli

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.<sup>15</sup>

### Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>16</sup>

### Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.<sup>17</sup>

### Penyelenggara Pembangunan ( Pengembang )

---

<sup>14</sup> *Kitab Undang-undang Hukum Perdata [ Burgerlijk Wetboek ]*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, ( Jakarta : Pradnya Paramita, 1999 ), ps. 1313.

<sup>15</sup> *Ibid.*, ps. 1457.

<sup>16</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, ps. 1 ( 1 ).

<sup>17</sup> *Ibid.*, ps. 1 ( 2 ).

Penyelenggara pembangunan adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, serta swadaya masyarakat.<sup>18</sup>

#### Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>19</sup>

#### Konsumen

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.<sup>20</sup>

#### Pelaku Usaha

Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.<sup>21</sup>

#### Klausula Baku

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.<sup>22</sup>

---

<sup>18</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3372, ps. 1 ( 1 ).

<sup>19</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Perlindungan Konsumen*, No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, ps. 1 ( 1 ).

<sup>20</sup> *Ibid.*, ps. 1 ( 2 ).

<sup>21</sup> *Ibid.*, ps. 1 ( 3 ).

<sup>22</sup> *Ibid.*, ps. 1 ( 10 ).

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode penelitian normatif karena penulis akan menguraikan hal-hal berdasarkan data yang diperoleh untuk kemudian dibandingkan dengan ketentuan yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Berkenaan dengan itu, alat pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen ( studi kepustakaan ).

Sehubungan metode yang digunakan adalah metode penelitian normatif, maka kegiatan yang dilakukan oleh peneliti adalah pengumpulan data sekunder berupa data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi :<sup>23</sup>

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang substansinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat yaitu peraturan perundang-undangan, seperti UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, serta Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi dan menjelaskan tentang bahan hukum primer, seperti buku-buku yang berkaitan dengan rumah susun, buku-buku hukum perlindungan konsumen, dan buku-buku hukum perjanjian.

Analisa terhadap data sekunder yang diperoleh akan dilakukan dengan cara analisa kualitatif yang dipaparkan dengan tipe penulisan deskriptif.

## **F. Sistematika Penulisan**

Skripsi ini disusun secara sistematis dalam lima bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, ( Jakarta : Rajawali Press, 1995 ), hal. 33.

## BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis menguraikan apa yang menjadi latar belakang masalah; pokok permasalahan; tujuan penelitian; definisi operasional; metode penelitian; dan sistematika penulisan.

## BAB II TEORI PERJANJIAN

Bab ini berisi uraian mengenai perjanjian secara umum, seperti pengertian perjanjian; subyek perjanjian; syarat sah perjanjian dan asas-asas perjanjian; pihak-pihak dalam perjanjian; prestasi, wanprestasi, dan akibat-akibatnya; *overmacht* dan risikonya; serta berakhirnya perjanjian.

## BAB III PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Bab ini berisi uraian mengenai hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang ditinjau dari perspektif hukum perjanjian dan hukum perlindungan konsumen, antara lain seperti kedudukan perjanjian pengikatan jual beli dilihat dari perspektif hukum perjanjian; pengertian dan tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha; perlindungan bagi pembeli / konsumen; klausula eksonerasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi analisa mengenai hubungan antara asas itikad baik dengan klausula eksonerasi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang ditinjau dari KUHPerduta dan Undang-undang Perlindungan Konsumen, antara lain seperti cara pembayaran; penanggungan obyek tanpa cacat dalam perjanjian pengikatan jual beli; pengalihan tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha; penolakan penyerahan kembali secara penuh uang yang dibayarkan; perjanjian tambahan.

## BAB V PENUTUP

Bab ini berisi uraian kesimpulan dan saran.

## BAB II

### TEORI PERJANJIAN

#### A. Pengertian Perjanjian dan Perikatan

Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian, terdapat beberapa pendapat para sarjana. Adapun pendapat para sarjana tersebut adalah:

- a. R. Subekti memberikan pengertian perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Jadi hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Oleh karenanya dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.<sup>24</sup>
- b. Abdul Kadir Muhammad memberikan pengertian bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.<sup>25</sup>
- c. R. M. Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>26</sup>
- d. Sedangkan R. Wiryono Prododikoro memberikan pengertian bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua belah pihak,

---

<sup>24</sup> Subekti, *op. cit.*

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, ( Bandung : Alumni, 1982 ), hal 6.

<sup>26</sup> RM. Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, ( Yogyakarta : Liberty, 1988 ), hal 97.

dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian.<sup>27</sup>

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Abdulkadir Muhammad, ketentuan yang terdapat pada pasal 1313 KUHPerdara dianggap kurang memuaskan dan mengandung beberapa kelemahan, diantaranya :<sup>28</sup>

1. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini diketahui dari perumusan “ satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya ”. Kata “ mengikatkan ” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusannya adalah “ saling mengikatkan diri ”. Jadi ada konsensus antara pihak-pihak.

2. Kata “ perbuatan ” juga mencakup tanpa konsensus.

Dalam pengertian “ perbuatan ” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa ( *zaakwaarneming* ), tindakan melawan hukum ( *onrechtmatigedaad* ) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata “ persetujuan ”.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas, karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPerdara sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

4. Tanpa menyebut tujuan.

---

<sup>27</sup> R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cet. 7 ( Bandung : Sumur, 1987 ), hal. 7.

<sup>28</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, ( Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992 ), hal. 78.

Dalam perumusan Pasal 1313 KUHPPerdata tersebut, tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan tersebut, Abdulkadir Muhammad merumuskan pengertian perjanjian menjadi : “ Perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan ”.<sup>29</sup>

R. Setiawan juga berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPPerdata tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja. Sedangkan dianggap terlalu luas karena dipergunakan kata “ perbuatan ” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi :<sup>30</sup>

1. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Menambahkan perkataan “ atau saling mengikatkan dirinya ” dalam pasal 1313 KUHPPerdata.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah “ Suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih ”.<sup>31</sup>

Berdasarkan rumusan perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari perjanjian adalah :

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang.
- b. Ada persetujuan diantara para pihak.
- c. Ada tujuan yang ingin dicapai.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari perjanjian.
- f. Ada bentuk tertentu, bisa berupa lisan atau tertulis.

---

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, ( Bandung : Bina Cipta, 1979 ), hal. 49.

<sup>31</sup> *Ibid.*

## **B. Syarat Sah Perjanjian**

Suatu perjanjian untuk bisa dianggap sah, harus memenuhi empat syarat sebagaimana dirumuskan pada pasal 1320 KUHPerduta. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
3. Mengenai suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

### Sepakat

Maksud dari sepakat di sini adalah bahwa apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Kesepakatan yang telah tercapai haruslah bebas dari paksaan, kekhilafan, atau penipuan.

Paksaan dianggap telah terjadi apabila terdapat perbuatan yang sedemikian rupa menakutkan seseorang, yang mana perbuatannya itu dilakukan dengan cara memunculkan ancaman berupa kerugian yang terang dan nyata terhadap jiwa orang tersebut atau kekayaannya ( pasal 1321 jo. pasal 1324 KUHPerduta ). Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat ( pasal 1323 KUHPerduta ). Selain itu, paksaan juga mengakibatkan batalnya suatu perjanjian apabila paksaan dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah ( pasal 1325 KUHPerduta ).

Kekhilafan dianggap terjadi hanya jika kekhilafan itu dialami tidak hanya oleh satu pihak dan kekhilafan itu menyangkut hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Oleh karenanya, kekhilafan tidak dapat menjadi sebab kebatalan jika kekhilafan itu hanya terjadi pada salah satu pihak saja ( pasal 1322 ayat ( 2 ) jo. pasal 1322 ayat ( 1 ) KUHPerduta ).



Sedangkan penipuan dianggap terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan cara memberikan keterangan palsu atau tidak benar supaya pihak lainnya menyetujui. Penipuan merupakan alasan untuk pembatalan perjanjian apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak telah menyebabkan pihak lain merasa tidak membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut ( pasal 1328 ayat ( 1 ) KUHPerdota ).

### Cakap

Orang yang membuat suatu perjanjian haruslah orang yang dianggap cakap menurut hukum. Dalam hal ini, pasal 1330 KUHPerdota memuat ketentuan mengenai orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk mengadakan suatu perjanjian, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Memang, dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.<sup>32</sup>

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Sedangkan seorang perempuan bersuami yang ingin mengadakan suatu perjanjian, maka menurut pasal 108 KUHPerdota, perempuan tersebut memerlukan

---

<sup>32</sup> Subekti, *op. cit.*, hal. 17.

bantuan atau izin ( kuasa tertulis ) dari suaminya. Akan tetapi, sekarang pasal 108 KUHPerdata sudah tidak berlaku lagi seiring dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963.<sup>33</sup> Hal ini juga diperkuat dengan adanya ketentuan dalam UU Perkawinan yaitu pasal 31 ayat ( 1 ) jo. pasal 31 ayat ( 2 ) yang dengan tegas mencantumkan bahwa hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat. Oleh karenanya masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

#### Hal tertentu

Yang dimaksud dengan hal tertentu di sini adalah mengenai hal-hal yang diperjanjikan berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Barang yang dimaksudkan di sini adalah barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Apabila jumlah barang tidak tentu, hal ini tidaklah menjadi halangan asalkan di kemudian hari jumlah itu dapat ditentukan atau dihitung ( pasal 1332 jo. pasal 1333 KUHPerdata ).

#### Sebab yang halal

Maksud dari kata ” sebab ” di sini, tidak lain adalah isi perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan kemungkinan salah sangka bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Bukan itu yang dimaksudkan oleh undang-undang dengan sebab yang halal itu. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 18.

membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak dipedulikan oleh undang-undang. Maka dari itu, suatu perjanjian haruslah mengandung sebab atau isi yang halal.<sup>34</sup>

Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum ( pasal 1337 KUHPerdara ). Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu, atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Jika pada perjanjian itu tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain daripada yang dinyatakan, maka perjanjiannya adalah sah ( pasal 1335 jo. pasal 1336 KUHPerdara ).

Dari keempat uraian syarat sah perjanjian, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat sah sepakat dan cakap tergolong sebagai syarat subjektif dari suatu perjanjian. Apabila syarat-syarat tersebut atau salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjiannya bukan batal demi hukum, akan tetapi salah satu pihak memiliki hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya ( perizinannya ) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Sedangkan syarat sah hal tertentu dan sebab yang halal tergolong sebagai syarat objektif. Dalam hal syarat objektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjiannya menjadi batal demi hukum. Artinya, dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.<sup>35</sup>

### **C. Asas-asas Perjanjian**

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal. 19.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 20.

Asas hukum itu umumnya tidak berwujud peraturan hukum yang konkrit, tetapi merupakan latar belakang dalam pembentukan hukum positif. Oleh karena itu maka asas hukum tersebut bersifat umum atau abstrak. Menurut RM. Sudikono Mertokusumo, asas hukum adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif.<sup>36</sup> Adapun Mariam Darus Badruzaman membagi asas-asas perjanjian sebagai berikut .<sup>37</sup>

#### Asas konsensualisme

Asas konsensualisme ini berkaitan erat dengan saat lahirnya suatu perjanjian. Menurut asas ini, suatu perjanjian lahir seketika saat telah tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian mengenai unsur-unsur pokoknya. Berkaitan dengan hal ini, R. Subekti berpendapat<sup>38</sup> bahwa arti dari asas konsensualisme ini ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas. Meskipun demikian, adakalanya undang-undang mensyaratkan suatu formalitas, seperti perjanjian diadakan secara tertulis atau dengan akta notaris. Akan tetapi, hal yang demikian ini merupakan suatu pengecualian. Yang lazim, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti mengikat adalah apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

#### Asas kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan

---

<sup>36</sup> RM. Sudikno Mertokusumo, *op. cit.*, hal 102.

<sup>37</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, ( Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1991 ), hal. 42.

<sup>38</sup> Subekti, *op. cit.*, hal 15.

memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

#### Asas kekuatan mengikat

Di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan akan mengikat para pihak. Hal ini sebagaimana terdapat di dalam pasal 1338 ayat ( 1 ) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti bahwa para pihak harus melaksanakan apa yang mereka sepakati. Dan para pihak tidak dapat melepaskan diri secara sepihak terhadap perjanjian tanpa adanya kesepakatan dari pihak lainnya ( pasal 1338 ayat ( 2 ) ).

#### Asas persamaan hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

#### Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan dimana kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui

kekayaan debitur. Namun di sisi lain kreditur memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan baik. Oleh karenanya dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

#### Asas moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari debitur. Juga hal ini terlihat dalam *zaakwaarneming* di mana seseorang yang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada kesesialan (moral) sebagai panggilan dari hati nuraninya.

#### Asas kepatutan

Asas ini berkaitan dengan isi perjanjian dan dituangkan di dalam pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

#### Asas kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. Pasal 1347 KUHPerdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti. Berikut ini adalah isi dari pasal 1347 KUHPerdata : *Hal-hal yang menurut*

*kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, dimana perjanjian telah dibuat.*

#### Asas kepastian hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

Secara umum, dari kesemua asas-asas di atas, RM Sudikno Mertokusumo mengelompokkannya menjadi empat asas :<sup>39</sup>

#### Asas konsensualisme

#### Asas kebebasan berkontrak

Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian. Bahwa hukum memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan segala macam perjanjian, asal *causa* ( sebab ) dari perjanjian tersebut diperbolehkan. Berdasarkan pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat ( 1 ) KUHPerdara yang berbunyi : *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.* Dari perkataan ” semua ” tersebut maka dapat disimpulkan bahwa masyarakat diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri mengenai perjanjian yang akan mereka adakan, dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut akan mengikat mereka seperti undang-undang.

#### Asas kekuatan mengikatnya perjanjian

---

<sup>39</sup> RM. Sudikno Mertokusumo, *op. cit.*

## Asas itikad baik

Asas itikad baik berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Asas ini terdapat pada pasal 1338 ayat ( 3 ) KUHPerdara, yang pada pokoknya menentukan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Yang dimaksud itikad baik adalah bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan mengindahkan kepatuhan dan tanpa maksud merugikan pihak lainnya.

### **D. Pihak-pihak Dalam Perjanjian**

Pada dasarnya, perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hal ini sebagaimana dinyatakan di dalam pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Akan tetapi pasal 1317 KUHPerdara memberikan pengecualian bahwa perjanjian yang telah diadakan oleh para pihak juga dapat berlaku bagi pihak ketiga. Ini disebut dengan janji untuk pihak ketiga. Dalam pasal 1317 ayat ( 1 ) dinyatakan bahwa lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat janji yang seperti itu. Lebih lanjut dalam ayat ( 2 ) dinyatakan bahwa siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya. Oleh karenanya, berdasarkan pasal 1317 KUHPerdara, maka timbul hak bagi pihak ketiga untuk menuntut prestasi yang diperjanjikan oleh para pihak yang tertuang di dalam suatu perjanjian.

### **E. Prestasi, Wanprestasi, dan Akibat-akibatnya**

#### Prestasi



Berdasarkan pasal 1234 KUHPerdara, suatu perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Ketiga hal yang harus dilaksanakan inilah yang dinamakan dengan prestasi. Jika salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan, maka pihak tersebut dapat dianggap melakukan wanprestasi. Oleh karenanya, sangatlah penting bagi para pihak untuk secara tegas dan cermat memahami isi perjanjian agar para pihak dapat memenuhi prestasi yang menjadi kewajiban masing-masing.

Suatu perjanjian terdiri atas serangkaian perkataan-perkataan, untuk menetapkan isi suatu perjanjian, perlu lebih dahulu ditetapkan dengan cermat apa yang dimaksudkan oleh para pihak. Dalam hal penafsiran perjanjian, pedoman utama ialah jika kata-kata suatu perjanjian jelas, maka tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.<sup>40</sup> Kemudian pedoman lain yang penting dalam menafsirkan suatu perjanjian adalah :<sup>41</sup>

- a. Jika kata-kata suatu perjanjian dapat diberikan berbagai macam penafsiran, maka haruslah diselidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, daripada memegang teguh arti kata-kata menurut huruf.
- b. Jika sesuatu janji berisikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang sedemikian rupa yang memungkinkan janji itu dilaksanakan, daripada memberikan pengertian yang tidak memungkinkan suatu pelaksanaan.
- c. Jika kata-kata dapat memberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian.
- d. Apa yang meragu-ragukan harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan di negeri atau di tempat di mana perjanjian diadakan.
- e. Semua janji harus diartikan dalam hubungan satu sama lain, dalam arti tiap janji harus ditafsirkan dalam rangka perjanjian seluruhnya.

---

<sup>40</sup> Subekti, *op. cit.*, hal. 43

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 44.

- f. Jika ada keragu-raguan, maka suatu perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikan sesuatu hal dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu.

Mengapa kita harus memperhatikan pedoman-pedoman tersebut ? Hal ini dikarenakan perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan ataupun diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang sebagaimana dikemukakan dalam pasal 1339 KUHPerdara. Dengan demikian maka pasal 1339 KUHPerdara telah menunjuk adat kebiasaan sebagai norma di samping undang-undang untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Hal yang terkadang menjadi persoalan adalah apabila terdapat suatu adat kebiasaan yang berlainan atau meyimpang dari undang-undang, apakah peraturan dalam undang-undangkah yang berlaku atau peraturan tersebut disingkirkan oleh adat kebiasaan ? Jawabannya adalah bahwa peraturan dalam undang-undang itulah yang berlaku meskipun terdapat adat kebiasaan yang menyimpang dan barangsiapa yang menunjuk pada peraturan undang-undang tersebut, harus dibenarkan dan tidak boleh dipersalahkan.<sup>42</sup>

Lain halnya dengan ketentuan yang terdapat di dalam pasal 1347 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hal-hal yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Oleh karena dianggap sebagai diperjanjikan atau bagian dari isi perjanjian, maka hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan itu dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap.<sup>43</sup>

Apabila suatu hal tidak diatur dalam undang-undang dan juga kebiasaan, maka haruslah diciptakan suatu penyelesaian dengan berpedoman pada kepatutan.<sup>44</sup>

Menurut pasal 1338 ayat ( 3 ) KUHPerdara, perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Mengenai persoalan apakah suatu perjanjian bertentangan dengan

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 39

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal. 40

<sup>44</sup> *Ibid.*

itikad baik atau tidak, adalah suatu persoalan yuridis atau persoalan hukum yang tunduk pada peninjauan oleh Pengadilan Kasasi ( Mahkamah Agung ).<sup>45</sup> Terkait dengan asas itikad baik sebagaimana terdapat dalam pasal 1338 ayat ( 3 ) KUHPerdara, hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian agar jangan sampai pelaksanaan perjanjian melanggar kepatutan atau keadilan. Ini berarti, hakim berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya manakala pelaksanaan menurut huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik. Kalau ayat ( 1 ) pasal 1338 KUHPerdara dapat kita pandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum ( janji itu mengikat ), maka ayat ( 3 ) nya harus kita pandang sebagai suatu tuntutan keadilan. Memang, hukum itu selalu mengejar dua tujuan yaitu menjamin kepastian ( ketertiban ) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi ( ditepati ). Namun, dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan.<sup>46</sup>

#### Wanprestasi beserta akibat-akibatnya

Dalam suatu perjanjian, jika terjadi salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikannya, baik karena kealpaannya atau kesengajaannya, maka ia dikatakan melakukan wanprestasi. Jadi tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasan, yaitu :<sup>47</sup>

- a. Karena keadaan debitur baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya.
- b. Karena keadaan memaksa ( *force majeure* ) di luar kemampuan dari debitur. Jadi debitur dianggap tidak bersalah.

Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan. Wanprestasi ( kelalaian atau kealpaan ) dapat berupa empat macam :<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal. 43

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal. 41.

<sup>47</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hal 102.

<sup>48</sup> Subekti, *op.cit.*, hal. 45.

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Hal yang menjadi persoalan adalah sejak kapankah debitur dianggap telah melakukan wanprestasi ? Mengenai hal ini, maka dibedakan dari wujud prestasinya. Jika prestasinya berwujud memberikan sesuatu, maka kita harus mengacu pada pasal 1238 KUHPerdara. Berikut ini adalah bunyi pasal 1238 KUHPerdara : *Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.* Menurut pasal tersebut, debitur sudah dianggap wanprestasi dengan lewatnya waktu pemenuhan prestasi tersebut. Jika tenggat waktunya tidak dicantumkan dalam perjanjian, maka dipandang perlu untuk terlebih dahulu memperingatkan debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Dalam hal mana, peringatan ini dilakukan secara tertulis. Jika debitur tetap tidak memenuhi prestasi sesuai dengan tenggat waktu yang ditentukan oleh surat peringatan tersebut, maka debitur dianggap telah wanprestasi. Sedangkan jika prestasinya berwujud tidak memberikan sesuatu, debitur dianggap telah wanprestasi jika ia melakukan suatu perbuatan yang dilarang oleh perjanjian.

Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, yakni sebagai berikut :<sup>49</sup>

- a. Debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali, bahwa debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru yaitu bahwa di sini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang

---

<sup>49</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hal. 20.

ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang.

- c. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, yaitu debitur memenuhi prestasinya dengan keterlambatan waktu dari waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Terhadap kelalaian atau kealpaan pihak yang melakukan wanprestasi, diancam beberapa sanksi atau hukuman, yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi ( pasal 1247 dan pasal 1248 KUHPerdara ).
- b. Pembatalan perjanjian ( pasal 1266 KUHPerdara ).
- c. Peralihan risiko ( pasal 1237 ayat ( 2 ), pasal 1460, dan pasal 1267 KUHPerdara ).
- d. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim ( pasal 181 ayat ( 1 ) HIR ).

### Ganti rugi

Ganti rugi sering dirinci dalam tiga unsur, yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.<sup>50</sup>

Dalam soal penuntutan ganti rugi, undang-undang memberikan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai atau alpa masih dilindungi oleh undang-undang dari kesewenang-wenangan si kreditur. Hal ini sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1247 dan pasal 1248 KUHPerdara.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Subekti, *op. cit.*, hal. 47.

<sup>51</sup> *Ibid.*

Pasal 1247 KUHPerdota menentukan : *Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.*

Pasal 1248 KUHPerdota menentukan : *Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian.*

Menurut pasal tersebut, ganti rugi itu dibatasi, hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Lazimnya, apa yang tak dapat diduga, bukan suatu akibat langsung dari kelalaian si debitur.<sup>52</sup>

#### Pembatalan perjanjian

Masalah pembatalan perjanjian diatur dalam pasal 1266 KUHPerdota, yang berbunyi :

*Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.*

*Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.*

*Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian.*

*Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan.*

Dengan adanya ketentuan bahwa pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim, maka tidaklah mungkin perjanjian itu sudah batal secara otomatis pada

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hal. 48.

waktu si debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya. Jadi putusan hakim dapat secara aktif membatalkan perjanjian itu. Lebih lanjut, menurut ajaran yang sekarang dianut, hakim memiliki kekuasaan untuk menilai besar kecilnya kelalaian debitur dibandingkan dengan beratnya akibat pembatalan yang mungkin menimpa si debitur. Kalau hakim menilai kelalaian debitur terlalu kecil, sedangkan pembatalan perjanjian akan membawa kerugian yang terlalu besar bagi debitur, maka permohonan untuk membatalkan perjanjian akan ditolak oleh hakim.<sup>53</sup>

Dapat juga dikatakan bahwa menuntut pembatalan hanya berdasarkan suatu kesalahan kecil saja adalah suatu sikap yang bertentangan dengan norma yang mengharuskan pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Lagipula, batalnya perjanjian secara otomatis, tidak sesuai dengan ketentuan terakhir pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hakim dapat memberikan jangka waktu kepada debitur untuk masih memenuhi kewajibannya.<sup>54</sup>

Mengenai pasal 1266 KUHPerdara, pasal ini mengandung suatu kontroversi. Dalam praktik, para pihak sering mencantumkan suatu klausula dalam perjanjian bahwa mereka sepakat untuk melepaskan atau mengesampingkan pasal 1266 ayat ( 2 ) KUHPerdara. Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Ada beberapa alasan yang mendukung pencantuman klausula ini, misalnya berdasarkan pasal 1338 ayat ( 1 ) KUHPerdara, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sehingga pencantuman klausula yang melepaskan ketentuan pasal 1266 ayat ( 2 ) KUHPerdara harus ditaati oleh para pihak. Selain itu jalan yang ditempuh melalui pengadilan akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama sehingga hal ini tidak efisien bagi pelaku bisnis.<sup>55</sup>

Sebaliknya, ada para ahli hukum maupun praktisi hukum yang berpendapat bahwa wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian, tetapi harus dimintakan kepada hakim. Hal ini didukung oleh alasan bahwa jika pihak

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hal. 50.

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal. 51.

<sup>55</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Ed. 1, Cet. 3, ( Jakarta : Prenada Media, 2005 ), hal. 63.

debitur wanprestasi, maka kreditur masih berhak mengajukan gugatan agar pihak debitur memenuhi perjanjian, sedangkan apabila wanprestasi dianggap sebagai suatu syarat batalnya perjanjian, maka kreditur hanya dapat menuntut ganti rugi. Selain itu, berdasarkan ketentuan pasal 1266 ayat ( 4 ) KUHPerdara, hakim berwenang untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dalam jangka waktu paling lama satu bulan, untuk memenuhi perjanjian meskipun sebenarnya debitur sudah wanprestasi atau cidera janji. Dalam hal ini hakim mempunyai *discrecy* untuk menimbang berat ringannya kelalaian debitur dibandingkan kerugian yang diderita jika perjanjian dibatalkan.<sup>56</sup>

#### Peralihan risiko

Peralihan risiko merupakan sanksi ketiga atas kelalaian seorang debitur yang dijelaskan dalam pasal 1237 ayat ( 2 ) KUHPerdara. Yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian. Lebih lanjut, peralihan risiko juga digambarkan dalam pasal 1460 KUHPerdara yang menyatakan bahwa risiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada si pembeli, meskipun barangnya belum diserahkan. Kalau si penjual itu terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan risiko tadi dari si pembeli kepada si penjual. Sedangkan pasal 1267 KUHPerdara menegaskan bahwa pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi, dan bunga.<sup>57</sup>

Menurut pasal 1267 KUHPerdara, pihak kreditur dapat menuntut debitur yang lalai : pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, rugi, dan bunga. Dengan sendirinya, ia juga dapat menentukan pemenuhan perjanjian

---

<sup>56</sup> *Ibid.*

<sup>57</sup> Subekti, *op. cit.*, hal. 52.



disertai ganti rugi. Mungkin juga ia ingin menuntut ganti rugi saja, dalam hal mana ia dianggap telah melepaskan haknya untuk minta pemenuhan maupun pembatalan. Dan juga ia dapat menuntut pembatalan saja.<sup>58</sup>

#### F. Overmacht dan Risikonya

Seorang debitur yang dituduh lalai dan dituntut untuk dikenakan sanksi, ia dapat membela diri dengan mengajukan alasan-alasan. Salah satu alasan yang dapat digunakan untuk membebaskan dirinya dari sanksi tersebut adalah *overmacht*.

Menurut H. Hari Saherodji, *overmacht* merupakan suatu keadaan memaksa atau suatu keadaan / kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seseorang debitur untuk melakukan prestasi sebelum ia lalai / alpa, dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.<sup>59</sup>

Dalam KUHPerdara, *overmacht* diatur dalam pasal 1244 dan pasal 1245. Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi : *Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga, bila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya.* Sedangkan pasal 1245 mengatakan : *Tidaklah biaya, rugi, dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu kejadian yang tak disengaja, si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.*

*Overmacht* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *overmacht* yang bersifat absolut / mutlak dan *overmacht* yang bersifat relatif. Pada *overmacht* yang bersifat absolut, debitur sama sekali tidak lagi diharapkan untuk memenuhi prestasinya. Sedangkan pada *overmacht* yang bersifat relatif, debitur masih

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, hal. 53

<sup>59</sup> H. Hari Saherodji, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, ( Jakarta : Aksara Baru, 1980 ), hal. 103.

dimungkinkan untuk memenuhi prestasinya akan tetapi debitur tersebut memerlukan pengorbanan-pengorbanan yang sangat besar, baik yang bersifat materiil maupun moril.

Mengenai sampai dimanakah pengorbanan-pengorbanan sehingga dapat dipergunakan sebagai alasan pembebasan terhadap kewajiban membayar ganti rugi, menurut H. Hari Saherodji, terdapat dua macam ukuran, yaitu :<sup>60</sup>

- a. Ukuran obyektif. Yaitu didasarkan pada ukuran orang normal dalam keadaan demikian, apakah orang tersebut dapat melakukan kewajiban atau tidak.
- b. Ukuran subyektif. Yaitu didasarkan pada situasi keadaan debitur dengan menghubungkan pengorbanan yang harus diderita oleh debitur apabila harus melakukan prestasi itu.

Terjadinya *overmacht* telah mengakibatkan munculnya risiko. Risiko di sini perlu dibedakan antara risiko pada perjanjian sepihak dan risiko pada perjanjian timbal balik. Pada perjanjian sepihak, risiko diatur dalam Pasal 1237 ayat ( 1 ) KUHPerdara yang menentukan bahwa dalam perikatan untuk memberikan sesuatu kebendaan tertentu, maka kebendaan itu menjadi tanggungan si berpiutang semenjak perikatan itu dilahirkan. Oleh sebab itu, dalam perikatan untuk memberikan suatu barang, jika barang tersebut musnah sebelum diserahkan yang dikarenakan adanya peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, maka risiko ataupun kerugian harus ditanggung oleh kreditur.

#### **G. Berakhirnya Perjanjian**

Hapusnya perjanjian berbeda dengan hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan diatur di dalam undang-undang. Sedangkan hapusnya perjanjian tidak diatur dalam undang-undang.

Hapusnya perikatan terdapat dalam pasal 1381 KUHPerdara :

- a. Karena pembayaran.
- b. Karena penawaran pembayaran tunai.

---

<sup>60</sup> *Ibid.*

- c. Karena pembaruan utang / novasi.
- d. Karena perjumpaan utang / kompensasi.
- e. Karena percampuran utang.
- f. Karena pembebasan utang.
- g. Karena musnahnya barang.
- h. Karena kebatalan atau pembatalan.
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal.
- j. Karena lewatnya waktu.

Sedangkan menurut R. Setiawan, persetujuan atau perjanjian dapat hapus karena :<sup>61</sup>

- a. Ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak, misalnya persetujuan tersebut berlaku dalam jangka waktu tertentu.
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu persetujuan, misalnya pasal 1066 ayat ( 3 ) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa para ahli waris tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Waktu persetujuan dalam pasal 1066 ayat ( 4 ) KUHPerdara dibatasi hanya selama lima ( 5 ) tahun.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan tersebut akan hapus, misalnya jika terjadi salah satu pihak meninggal dunia, maka persetujuan akan hapus, antara lain:
  - 1) Persetujuan perseroan ( pasal 1646 ayat ( 4 ) KUHPerdara ).
  - 2) Persetujuan pemberian kuasa ( pasal 1813 KUHPerdara ).
  - 3) Persetujuan kerja ( pasal 1603 KUHPerdara ).
- d. Pernyataan penghentian persetujuan ( *opzegging* ). Penghentian persetujuan ini dapat dilakukan baik oleh salah satu ataupun kedua belah pihak dan ini hanya ada pada persetujuan-persetujuan yang bersifat sementara. Misalnya, persetujuan kerja dan persetujuan sewa-menyewa.
- e. Persetujuan hapus karena putusan hakim.
- f. Tujuan dari persetujuan telah tercapai.
- g. Dengan persetujuan dari para pihak.

---

<sup>61</sup> R. Setiawan, *op. cit.*, hal. 69.

### BAB III

## PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Sebelum membahas lebih jauh mengenai perjanjian pengikatan jual beli ( PPJB ) yang ditinjau dari perspektif hukum perjanjian dan hukum perlindungan konsumen, ada baiknya jika kita sedikit mengetahui terlebih dahulu mengenai PPJB tersebut secara umum.

Seiring dengan meningkatnya animo masyarakat untuk memiliki rumah susun yang siap untuk digunakan meskipun rumah susun itu belum jadi, para pengembang menyusun pencantuman klausula secara sepihak dengan alasan kepraktisan. Hal ini dilakukan dengan alasan karena dalam masa promo biasanya unit-unit rumah susun yang ditawarkan cukup banyak. Dengan adanya pencantuman klausula secara sepihak, akan lebih memudahkan pengembang dalam membuat perjanjian sehingga pengembang tidak perlu membuat perjanjian satu persatu. Karena alasan inilah maka PPJB disebut sebagai perjanjian standar atau perjanjian baku.

Dengan demikian, maka dapat disimpulkan bahwa PPJB rumah susun merupakan suatu perjanjian standar yang mengikat yang hampir seluruh klausul-klausulnya ditetapkan secara sepihak oleh pengembang. Berdasarkan SK Menpera Tahun 1994, PPJB memuat hal-hal sebagai berikut :

1. Obyek yang akan diperjualbelikan. Dalam hal ini, obyek yang akan diperjualbelikan adalah hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya dari satuan rumah susun yang bersangkutan.
2. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni. Maka dari itu, calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan pengembang guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta

fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama di kemudian hari secara musyawarah.

3. Kewajiban pengembang. atau *developer* ( akan dijabarkan lebih lanjut ).
4. Kewajiban pemesan atau calon konsumen ( akan dijabarkan lebih lanjut ).

Langkah yang diterapkan pengembang untuk memasarkan rumah susun sebelum selesai dibangun dan kemudian mengadakan jual beli secara pesan terlebih dahulu ( *preliminary purchase* ), telah dibenarkan menurut SK Menpera Tahun 1994. Pada SK Menpera dicantumkan bahwa satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun. Sedangkan undang-undang payungnya, yaitu Undang-undang Tentang Rumah Susun ( UURS ), telah mencantumkan dengan tegas dalam pasal 18 ayat ( 1 ) berikut penjelasannya bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Izin layak huni baru dapat diberikan apabila rumah susun telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan setelah diadakan pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah. Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketenteraman, serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya.

Ciri-ciri dari perjanjian standar adalah sebagai berikut :<sup>62</sup>

1. Bentuk perjanjiannya tertulis. Maksudnya naskah perjanjian keseluruhan dan dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Kata-kata atau kalimat pernyataan kehendak yang termuat dalam syarat-syarat baku dibuat secara tertulis berupa akta otentik atau akta di bawah tangan.
2. Format perjanjian dibakukan. Maksudnya format perjanjian meliputi model, rumusan, dan ukuran. Format ini dibakukan, artinya sudah ditentukan model, rumusan, dan ukurannya sehingga tidak dapat diganti, diubah, atau dibuat dengan cara lain karena sudah dicetak. Model perjanjian dapat berupa blanko naskah

---

<sup>62</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, ( Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992 ), hal. 8.

perjanjian lengkap atau blanko formulir yang dilampiri dengan naskah syarat-syarat perjanjian atau dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku.

3. Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha. Maksudnya syarat-syarat perjanjian yang merupakan pernyataan kehendak ditentukan sendiri secara sepihak oleh pengusaha atau organisasi pengusaha.
4. Konsumen hanya menerima atau menolak. Maksudnya jika konsumen menerima syarat-syarat perjanjian yang disodorkan kepadanya, maka tandatanganilah perjanjian itu. Jika konsumen tidak setuju dengan syarat-syarat perjanjian yang disodorkan, ia tidak boleh menawar syarat-syarat yang dibakukan itu.
5. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau peradilan. Maksudnya dalam syarat-syarat perjanjian terdapat klausula standar ( baku ) mengenai penyelesaian sengketa.
6. Perjanjian baku menguntungkan pengusaha. Perjanjian baku yang dirancang secara sepihak oleh pengusaha akan menguntungkan pengusaha berupa :
  - a. Efisiensi biaya, waktu, dan tenaga.
  - b. Praktis karena sudah tersedia naskah yang dicetak berupa formulir atau blanko yang siap diisi dan ditandatangani.
  - c. Penyelesaian cepat karena konsumen hanya menyetujui dan / menandatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya.
  - d. Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak.

Sampai saat ini berlakunya perjanjian dengan syarat-syarat baku dilakukan dengan cara-cara :<sup>63</sup>

1. Memuatnya dalam butir-butir perjanjian yang konsepnya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak, biasanya oleh kalangan pengusaha, baik itu produsen, distributor, atau pedagang eceran produk yang bersangkutan.
2. Dengan memuatnya dalam carik-carik kertas, baik berupa tabel, kwitansi, bon, tanda terima barang atau lain-lain bentuk penjualan dan / penyerahan barang.

---

<sup>63</sup> Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, ( Jakarta : Diadit Media, 2007 ), hal. 111.

3. Dengan pembuatan pengumuman tentang berlakunya syarat-syarat baku di tempat-tempat tertentu, seperti di tempat-tempat parkir atau di hotel / penginapan dengan meletakkan atau menempelkan pengumuman itu di meja atau ruang penerima tamu atau di ruang duduk kamar yang disewakan.

Mereka yang menyediakan ketentuan-ketentuan syarat-syarat baku tersebut menganggap dengan telah ditandatanganinya perjanjian dengan syarat-syarat baku, para pihak tersebut dengan sendirinya terikat pada ketentuan-ketentuan yang termuat dalam perjanjian itu. Begitupula dengan berbagai bentuk lainnya sepanjang telah dibuat secara tertulis dan / diumumkan di tempat-tempat yang terbuka dan jelas terlihat oleh masing-masing pihak.<sup>64</sup>

#### **A. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dari Perspektif Hukum Perjanjian**

##### **Dasar Hukum**

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai barang dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga pun belum dibayar ( pasal 1320 ayat ( 1 ) jo. pasal 1458 KUHPerdota ).

Sifat yang penting dari perjanjian selain konsensualisme yaitu sifat obligatoir yang berarti hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan ( *levering* ). Hal ini sebagaimana terdapat dalam pasal 1459 KUHPerdota yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.<sup>65</sup>

Definisi mengenai jual beli itu sendiri didefinisikan oleh pasal 1457 KUHPerdota sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu ( penjual ) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (

---

<sup>64</sup> *Ibid.*, hal. 112.

<sup>65</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, ( Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995 ), hal. 11.

pembeli ) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan definisi-definisi yang baru saja diuraikan, tampak bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang sempurna. Artinya jual beli itu baru memindahkan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak ( jual beli belum memindahkan hak milik ), yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas suatu barang yang dijual dan kemudian pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang, sedangkan penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang dijual dan menuntut harga yang telah disepakati.

Perjanjian merupakan sumber lahirnya perikatan. Pasal 1253 KUHPerdato menyatakan bahwa suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menangguhkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Ketentuan pada pasal ini sejalan dengan ketentuan pasal 18 ayat ( 1 ) UURS. Berdasarkan kedua pasal ini, PPJB hanya mengikat jika rumah susun yang bersangkutan telah selesai dibangun.

Sebagaimana halnya perjanjian pada umumnya, di dalam PPJB rumah susun harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1320 KUHPerdato. Berikut ini adalah uraian mengenai syarat sah yang harus ada dalam perjanjian jual beli sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1320 KUHPerdato :

1. Pengembang dan konsumen sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli. Kesepakatan ini harus berangkat dari kehendak yang bebas ( dalam arti bebas dari paksaan ( pasal 1321 jo. pasal 1324 KUHPerdato ), kekhilafan ( pasal 1322 ayat ( 2 ) ), dan penipuan ( pasal 1328 ayat ( 1 ) ) ) diantara para pihak serta dinyatakan secara tegas dan tertulis pada perjanjian jual beli rumah susun. Kesepakatan menunjukkan adanya akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak.
2. Pengembang dan konsumen yang mengadakan perjanjian, haruslah orang yang cakap agar mampu menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu.( pasal 1330 KUHPerdato ).



3. Perjanjian jual beli harus menjanjikan suatu hal tertentu, yaitu obyek dari perjanjian yang dalam hal ini adalah satuan rumah susun. Barang yang dimaksudkan di sini adalah barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Apabila jumlah barang tidak tentu, hal ini tidaklah menjadi halangan asalkan di kemudian hari jumlah itu dapat ditentukan atau dihitung ( pasal 1332 jo. pasal 1333 KUHPerdara ).
4. Perjanjian jual beli rumah susun yang dibuat haruslah mengandung suatu sebab yang halal yaitu dalam arti tidak melanggar undang-undang maupun berlawanan dengan kesusilaan baik dan juga ketertiban umum\_( pasal 1337 KUHPerdara ).

### **Hubungan Hukum**

Hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen dalam pelaksanaan PPJB rumah susun pada dasarnya merupakan perwujudan dari perbuatan hukum yang dilakukan diantara para pihak , yaitu mengadakan perjanjian jual beli rumah susun.

Selama perjanjian jual beli rumah susun yang telah dibuat oleh pengembang dan konsumen belum berakhir, maka hubungan hukum diantara keduanya juga belum berakhir. Pada umumnya hubungan hukum antara pengembang dan konsumen berakhir apabila antara pengembang dengan konsumen telah sepakat mengenai hal-hal sebagai berikut :

- a. Konsumen telah melunasi pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan atau bahkan konsumen sudah dapat melunasi pembayaran jauh-jauh hari sebelum jatuh tenggat waktu yang ditentukan. Jika konsumen telah melunasi pembayaran atas satuan rumah susun, maka berakhirilah perjanjian antara konsumen dengan pengembang. Dengan berakhirnya perjanjian antara konsumen dengan pengembang, maka otomatis hubungan hukum antara keduanya juga berakhir.
- b. Konsumen mengalihkan satuan rumah susun kepada pihak ketiga. Pada saat terjadi pengalihan, maka hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen berakhir. Namun apabila timbul segala biaya dan pajak sehubungan dengan

pengalihan hak-hak dan kewajiban-kewajiban tersebut, maka hal ini menjadi beban dan tanggungan konsumen, oleh karena itu ketentuan-ketentuan dan teknis pelaksanaannya baik yang dituangkan dalam perjanjian bawah tangan maupun dalam akta notariil, sepenuhnya menjadi tanggung jawab konsumen selaku pembeli pertama dengan pihak ketiga selaku pembeli kedua. Selanjutnya, perjanjian ini tidak akan berakhir jika konsumen mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini kepada pihak ketiga, akan tetapi hak dan kewajiban dari konsumen sebagai pihak yang mengalihkan satuan rumah susun akan diteruskan oleh pihak ketiga yang menerima pengalihan atas hak dan kewajiban. Pihak ketiga inilah yang menggantikan kedudukan konsumen tadi. Maka dari itu, sejak saat ini hubungan hukum antara konsumen dengan pengembang berakhir ( pasal 14 ayat ( 2 ) jo. pasal 14 ayat ( 3 ) PPJB Apartemen Pakubuwono ).

- c. Konsumen meninggal dunia. Dalam hal ini, tidak ada lagi hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen dan beralih kepada ahli warisnya.

## **B. Pengertian dan Tanggung Jawab Pengembang ( Pelaku Usaha )**

### **Pengertian Pengembang ( Pelaku Usaha )**

Menurut pasal 1 angka 3 UU Perlindungan Konsumen, pelaku usaha didefinisikan sebagai berikut : *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.* Berdasarkan definisi atau pengertian ini, pengembang dapat dimasukkan dalam kategori pelaku usaha.

Menurut pasal 5 ayat ( 1 ) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974, perusahaan pembangunan perumahan didefinisikan sebagai berikut :

*Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.* Berdasarkan definisi atau pengertian ini, perusahaan pembangunan perumahan dapat juga termasuk dalam definisi atau pengertian pengembang.

Untuk bisa dianggap sebagai pihak yang berhak untuk melakukan pembangunan rumah susun, pertama-tama penyelenggara pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah di atas mana rumah susun yang bersangkutan dibangun. Karena selain menjadi pemilik bangunan gedung yang dibangunnya, ia sejak sebelum rumah susun tersebut dibangun harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan. Khusus untuk hak pengelolaan, ada kewajiban untuk menyelesaikan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebelum diperbolehkan menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>66</sup>

### **Tanggung Jawab Pengembang ( Pelaku Usaha )**

Sebelum membahas mengenai tanggung jawab pelaku usaha, terlebih dahulu kita harus memahami hal-hal yang menjadi hak, kewajiban, serta larangan-larangan yang diperuntukkan bagi pelaku usaha.

PPJB rumah susun antara pengembang dengan konsumen pastinya akan melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak. Mengenai kewajiban pengembang selaku penjual, disebutkan dalam pasal 1473 KUHPerdara yang menegaskan bahwa si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya,

---

<sup>66</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi & Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, ( Jakarta : Djambatan, 1999 ), hal. 355.

segala janji yang tidak terlarang dan dapat diberikan berbagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya.

Lebih lanjut ditegaskan dalam pasal 1474 KUHPerdara bahwa pengembang atau penjual mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan penyerahan di sini dijelaskan dalam pasal 1475 KUHPerdara. Pasal 1475 KUHPerdara mendefinisikan penyerahan sebagai suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.<sup>67</sup>

Pada UU Perlindungan Konsumen ( UUPK ) juga diatur mengenai hak dan kewajiban dari pelaku usaha.

Hak pelaku usaha diatur dalam pasal 6 UUPK, yaitu sebagai berikut :

- a. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian sengketa konsumen.
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan / jasa yang diperdagangkan.

Ketentuan pada pasal 6 huruf a menunjukkan bahwa pelaku usaha tidak dapat menuntut lebih banyak jika kondisi barang dan / jasa yang diberikannya kepada konsumen tidak atau kurang memadai menurut harga yang berlaku pada umumnya atas barang dan / jasa yang sama. Dengan demikian yang dipentingkan dalam hal ini adalah harga yang wajar.<sup>68</sup>

Menyangkut hak pelaku usaha pada huruf b, c, dan d, sesungguhnya merupakan hak-hak yang lebih banyak berhubungan dengan pihak aparat pemerintah dan / Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen / pengadilan dalam tugasnya

---

<sup>67</sup> H.Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*, ( Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2006 ), hal. 134.

<sup>68</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, ( Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005 ), hal. 50.

melakukan penyelesaian sengketa. Melalui hak-hak tersebut diharapkan perlindungan konsumen secara berlebihan hingga mengabaikan kepentingan pelaku usaha dapat dihindari.<sup>69</sup>

Berkenaan dengan ketentuan pada huruf e, maka harus diingat bahwa UUPK merupakan payung bagi semua aturan lainnya berkenaan dengan perlindungan konsumen.<sup>70</sup>

Kewajiban pelaku usaha diatur dalam pasal 7 UUPK, yaitu sebagai berikut :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan / jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur secara tidak diskriminatif.
- d. Menjamin mutu barang dan / jasa yang diproduksi dan / diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan / jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan / mencoba barang dan / jasa tertentu serta memberi jaminan dan / garansi atas barang yang dibuat dan / diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan / penggantian apabila barang dan / jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam UUPK pelaku usaha diwajibkan untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Maka dari itu, tampak bahwa itikad baik lebih ditekankan pada pelaku usaha karena meliputi semua tahapan dalam melakukan kegiatan usahanya, sehingga dapat diartikan bahwa kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik dimulai sejak barang dirancang atau diproduksi sampai pada tahap purna penjualan.<sup>71</sup>

Kewajiban pelaku usaha beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian yang diatur dalam pasal 1338 ayat ( 3 ) KUHPerdara. Begitu pentingnya itikad baik sehingga dalam

---

<sup>69</sup> *Ibid.*, hal. 51.

<sup>70</sup> *Ibid.*

<sup>71</sup> *Ibid.*, hal. 54.

perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak, atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.<sup>72</sup>

Di Jerman, Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa apabila ditetapkan syarat-syarat umum mengenai perjanjian maka kebebasan berkontrak dianggap ada sejauh kebiasaan ini mengenai isi perjanjian menurut ukurannya sendiri, yaitu berdasarkan itikad baik dengan kewajiban untuk memperhatikan kepentingan-kepentingan pihak lawan dalam perjanjian pada awal penyusunan syarat-syarat perjanjian itu. Apabila satu pihak hanya mengajukan kepentingan-kepentingan sendiri, maka ia menyalahgunakan kebebasan dalam membuat perjanjian.<sup>73</sup>

Putusan Pengadilan Inggris yang menyatakan bahwa apabila orang memiliki pengetahuan khusus ( ahli ) memberikan keterangan kepada pihak lain dengan maksud mempengaruhi pihak lain supaya menutup perjanjian dengannya, maka dia wajib untuk berhati-hati bahwa keterangan-keterangannya adalah benar dan dapat dipercaya, juga terkait dengan itikad baik.<sup>74</sup> Asas sikap berhati-hati tersebut merupakan perkembangan asas itikad baik. Berdasarkan asas sikap hati-hati dalam perjanjian tersebut dapat disimpulkan adanya beberapa kewajiban seperti kewajiban meneliti, kewajiban untuk memberi keterangan, kewajiban untuk membatasi kerugian, kewajiban untuk membantu perubahan-perubahan dalam pelaksanaan perjanjian, kewajiban untuk menjauhkan diri dari persaingan, kewajiban untuk memelihara mesin-mesin yang dipakai dan sebagainya. Rumusan tersebut dimaksudkan untuk menggambarkan hubungannya dengan kewajiban berhati-hati di

---

<sup>72</sup> J. M. van Dunne dan van der Burght, Gr, *Perbuatan Melawan Hukum*, Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia, Proyek Hukum Perdata, Ujungpandang, 1998, hal. 15.

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> *Ibid.*, hal. 17.

luar perjanjian serta untuk mencegah kesalahpahaman tentang pengertian itikad baik.<sup>75</sup>

Tentang kewajiban pelaku usaha yaitu memberikan informasi yang jelas, benar, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan / jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan, disebabkan karena informasi di samping merupakan hak konsumen, juga karena ketiadaan informasi atau informasi yang tidak memadai dari pelaku usaha merupakan salah satu jenis cacat produk ( cacat informasi ), yang sangat merugikan konsumen.<sup>76</sup> Maka dari itu, pelaku usaha harus berhati-hati dalam merepresentasikan produk yang ditawarkannya. Bahkan menurut pendapat Lord Denning dalam kasus *Esso Petroleum Co. Ltd melawan Mardon* ( 1976 ) 2 All E. R. 5, representasi lebih menuntut kehati-hatian bagi orang yang mempunyai keahlian khusus, karena apabila orang yang mempunyai keahlian khusus melakukan representasi kepada orang lain ( berupa nasihat, informasi, atau opini ) dengan maksud agar orang lain mengadakan kontrak dengannya, maka dia berkewajiban untuk berhati-hati secara layak bahwa representasi itu adalah benar, serta nasihat, informasi atau opini itu dapat dipercaya. Jika ia tidak berhati-hati atau secara sembrono memberikan nasihat, informasi, atau opini yang keliru, maka ia akan bertanggung gugat dalam memberikan ganti kerugian.<sup>77</sup>

Berdasarkan SK Menpera Tahun 1994, kewajiban dari pengembang ( *developer* ) adalah sebagai berikut :

- a. Sebelum melakukan pemasaran perdana, perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman wajib melaporkan kepada Bupati / Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II. Laporan tersebut harus dilampiri dengan :
  - 1) Salinan surat persetujuan izin prinsip.
  - 2) Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi.
  - 3) Bukti pengadaan dan perluasan tanah.
  - 4) Salinan surat mendirikan bangunan.

---

<sup>75</sup> *Ibid.*, hal. 20.

<sup>76</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op. cit.*, hal. 54.

<sup>77</sup> *Ibid.*, hal. 57.

5) Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari pemerintah daerah setempat.

Jika dalam jangka waktu 30 hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati atau Walikota maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

- b. Menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain :
- 1) Sertifikat hak atas tanah.
  - 2) Rencana tapak.
  - 3) Gambar rencana arsitektur yang menunjukkan dengan jelas batas vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun.
  - 4) Gambar rencana struktur beserta perhitungannya.
  - 5) Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
  - 6) Gambar rencana jaringan instalasi beserta perlengkapannya.
- c. Menyelesaikan pembangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan.
- d. Memperbaiki kerusakan secara terbatas yang terjadi dalam jangka waktu 100 hari setelah tanggal ditandatanganinya berita acara penyerahan satuan rumah susun dari pengusaha kepada pemesan.
- e. Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang dapat diketahui di kemudian hari.
- f. Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk.
- g. Mengasuransikan pembangunan rumah susun selama berlangsungnya pembangunan.
- h. Jika ada *Force Majeur* ( keadaan memaksa ) yang diluar kemampuan para pihak, pengusaha dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun.



- i. Menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan notaris / PPAT, kemudian perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan / notaris / PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli dan biayanya ditanggung pembeli.
- j. Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna. Dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut, maka ia diberi kesempatan untuk dapat menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 hari kalender terhitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Jika masih tidak terlaksana sama sekali maka pengikatan jual beli batal demi hukum.

Bagi pelaku usaha selain dibebani kewajiban sebagaimana dijelaskan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam pasal 8 sampai dengan pasal 17 UUPK. Pasal 8 mengatur larangan pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :<sup>78</sup>

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab. Prinsip tanggung jawab merupakan hal yang sangat esensial bagi hukum perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :<sup>79</sup>

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan ( *liability based on fault* ), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

---

<sup>78</sup> B.Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*, ( Semarang : Unika, 2001 ), hal.38.

<sup>79</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, ( Jakarta : PT. Grasindo,2006 ), hal. 58

- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab ( *presumption of liability* ), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab ( *presumption of nonliability* ). Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak ( *strict liability* ). Prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan ( *limitation of liability* ). Dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

UUPK sendiri menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan ( *liability based on fault* ) hanya saja dengan pembuktian terbalik. Pada umumnya yang harus membuktikan adanya kesalahan adalah pihak penggugat ( dalam hal ini konsumen ), akan tetapi ketentuan yang terdapat pada pasal 22 UUPK mensyaratkan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha. Inilah yang dimaksud dengan pembuktian terbalik. Berbeda halnya dengan <sup>80</sup>tanggung jawab produk, menurut Az Nasution, tanggung jawab produk meletakkan beban tanggung jawab kepada pelaku usaha pembuat produk itu ( *strict liability* ).

Di Indonesia, produk cacat didefinisikan sebagai produk yang tidak dapat memenuhi tujuan pembuatannya baik karena kesengajaan atau kealpaan dalam proses produksinya maupun disebabkan hal-hal lain yang terjadi dalam peredarannya, atau

---

<sup>80</sup> Az Nasution, *op. cit.*, hal. 254.

tidak menyediakan syarat-syarat keamanan bagi manusia atau harta benda mereka dalam penggunaannya, sebagaimana diharapkan orang.<sup>81</sup>

Dari batasan ini terlihat bahwa pihak yang ( terutama ) bertanggung jawab adalah pelaku usaha, tanpa kesalahan dari pihaknya. Perkembangan ini sebenarnya dipicu juga oleh tujuan yang ingin dicapai, yaitu :<sup>82</sup>

- a. Menekan lebih rendah tingkat kecelakaan karena produk cacat tersebut.
- b. Menyediakan sarana hukum ganti rugi bagi korban produk cacat yang tidak dapat dihindari.<sup>83</sup>

Menurut Endang Saefullah, ada beberapa alasan sehingga prinsip tanggung jawab mutlak dianggap tepat untuk diterapkan dalam bidang hukum tanggung jawab pelaku usaha dalam hukum perlindungan konsumen, yaitu :<sup>84</sup>

- a. Beban kerugian seharusnya dipikul oleh pihak yang memproduksi barang yang cacat atau berbahaya.
- b. Menempatkan atau mengedarkan barang di pasaran, berarti produsen menjamin bahwa barang tersebut aman dan pantas untuk dipergunakan, dan bila terbukti tidak demikian maka ia harus bertanggung jawab.
- c. Sebenarnya tanpa penerapan tanggung jawab mutlak pun produsen dapat dituntut melalui proses penuntutan beruntun, yaitu dari konsumen kepada pedagang eceran, pengecer kepada grosir, grosir kepada distributor, distributor kepada agen, dan agen kepada produsen.

Selain itu, ada alasan lain yang didasarkan pada *social climate theory* bahwa :

- a. *Manufacturer* adalah pihak yang berada dalam posisi keuangan yang lebih baik untuk menanggung beban kerugian, dan ia dapat membagi beban kerugian itu dengan cara menutup asuransi yang pembayaran preminya diperhitungkan dalam harga barang yang diproduksi.

---

<sup>81</sup> BPHN-Departemen Kehakiman RI, Emma Suratman, SH. ( Ketua Tim ), *Naskah Akademik Peraturan Perundang-undangan Tentang Tanggung Jawab Produsen di Bidang Farmasi Terhadap Konsumen*, 1990 / 1991, hal. 9.

<sup>82</sup> Az Nasution, *op. cit.*, hal. 255.

<sup>83</sup> Mr. K van Leeuwen, *Jurisdiche Aspecten van Productveiligheid*, Kluwer-Deventer, Enschede, 1990, hal. 24.

<sup>84</sup> Endang Saefullah, *Product Liability Tanggung Jawab Produsen di Era Perdagangan Bebas*, Hukum Bisnis : Volume 5, 1998, hal. 39.

- b. Ada kesulitan dalam membuktikan adanya unsur kesalahan dalam suatu proses *manufacturing* yang demikian kompleks dalam perusahaan besar, bagi konsumen yang menggugat secara individual.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen, diatur dalam pasal 19 UUPK. Berikut ini adalah isi dari pasal 19 UUPK :

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan / kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan / jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 ) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan / jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan / pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 ( tujuh ) hari setelah tanggal transaksi.
- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 ) dan ayat ( 2 ) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 ) dan ayat ( 2 ) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Dengan memperhatikan substansi pasal 19 ayat ( 1 ) UUPK, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi :<sup>85</sup>

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan.
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran.
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan / jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti

---

<sup>85</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op. cit.*, hal. 125.

bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.<sup>86</sup>

Memperhatikan substansi ketentuan pasal 19 ayat ( 2 ) UUPK, sesungguhnya substansi pasal tersebut memiliki kelemahan yang sifatnya merugikan konsumen, terutama dalam hal konsumen menderita suatu penyakit. Melalui pasal tersebut konsumen hanya mendapatkan salah satu bentuk penggantian kerugian yaitu ganti kerugian atas harga barang atau hanya berupa perawatan kesehatan, padahal konsumen telah menderita kerugian bukan hanya kerugian atas harga barang tetapi juga kerugian yang timbul dari biaya perawatan kesehatan. Untuk itu seharusnya pasal 19 ayat ( 2 ) UUPK menentukan bahwa pemberian ganti kerugian dapat berupa pengembalian uang dan / penggantian barang atau jasa yang setara nilainya dan / perawatan kesehatan dan / pemberian santunan dapat diberikan sekaligus kepada konsumen. Ini berarti, rumusan antara kata ” setara nilainya ” dengan ” perawatan kesehatan ” di dalam pasal 19 ayat ( 2 ) UUPK yang ada sekarang tidak lagi menggunakan kata ” atau ” melainkan ” dan / ”. Melalui perubahan seperti ini, kalau kerugian itu menyebabkan sakitnya konsumen, maka selain mendapat penggantian harga barang juga mendapat perawatan kesehatan.<sup>87</sup>

Kelemahan lain yang juga sulit diterima adalah ketentuan pasal 19 ayat ( 3 ) UUPK. Dengan memperhatikan substansi pasal 19 ayat ( 3 ) UUPK, Apabila ketentuan ini dipertahankan, maka konsumen yang mengkonsumsi barang di hari yang kedelapan setelah transaksi, tidak akan mendapatkan penggantian kerugian dari pelaku usaha walaupun secara nyata konsumen yang bersangkutan telah menderita kerugian. Oleh karena itu, maka seharusnya pasal 19 ayat ( 3 ) UUPK menentukan bahwa tenggat waktu pemberian ganti kerugian kepada konsumen adalah tujuh hari setelah terjadinya kerugian. Bukan tujuh hari setelah transaksi seperti rumusan yang ada sekarang.<sup>88</sup>

Secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai akibat penggunaan produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa,

---

<sup>86</sup> *Ibid.*, hal. 126.

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> *Ibid.*

dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum.<sup>89</sup>

### C. Pengertian dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli ( Konsumen )

#### Pengertian Pembeli ( Konsumen )

Menurut pasal 1 angka 2 UU Perlindungan Konsumen, konsumen didefinisikan sebagai berikut : *Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan / jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.*

Az Nasution menegaskan beberapa batasan tentang konsumen, yaitu sebagai berikut :<sup>90</sup>

- a. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu.
- b. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan / jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang / jasa lain atau untuk diperdagangkan ( tujuan komersial ).
- c. Konsumen akhir, adalah setiap orang alami yang mendapatkan dan menggunakan barang dan / jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan / rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali ( non komersial ).

Prinsip-prinsip yang muncul tentang kedudukan konsumen dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha, berangkat dari doktrin atau teori dalam konsep perlindungan konsumen, antara lain :<sup>91</sup>

---

<sup>89</sup> *Ibid.*, hal. 127.

<sup>90</sup> Az Nasution, *op. cit.*, hal. 29.

<sup>91</sup> Shidarta, *op.cit*, hal. 50.

- a. *Let the buyer beware*. Asas ini berasumsi pelaku usaha dan konsumen adalah dua pihak yang sangat seimbang sehingga tidak perlu ada proteksi apapun bagi konsumen.
- b. *The due care theory*. Teori ini menyatakan pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk berhati-hati dalam memasyarakatkan produk, baik barang maupun jasa.
- c. *The privity of contract*. Asas ini menyatakan bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen tetapi hal tersebut baru dapat dilakukan jika diantara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual.

### **Perlindungan Bagi Pembeli ( Konsumen )**

Pada zaman sekarang, seringkali konsumen dirugikan oleh pelaku usaha akibat penyampaian informasi suatu produk secara tidak benar yang dilakukan oleh pelaku usaha. Berkaitan dengan ini, dapat dikatakan bahwa posisi konsumen lebih lemah dibandingkan pelaku usaha karena pelaku usahalah yang lebih memahami mengenai informasi produk yang dijualnya. Seringkali pelaku usaha menggunakan segala cara agar produknya bisa laku terjual dan menghasilkan keuntungan yang besar. Untuk itulah maka dirasa perlu untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen. Salah satunya adalah dengan melalui UU Perlindungan Konsumen ( UUPK ).

Menurut pasal 3 UUPK, perlindungan konsumen bertujuan untuk :

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan / jasa.
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.

- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- f. Meningkatkan kualitas barang dan / jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan / jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Mengenai hak konsumen, hal ini diatur dalam pasal 4 UUPK. Pasal 4 UUPK menyatakan bahwa konsumen memiliki hak-hak sebagai berikut :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan / jasa.
- b. Hak untuk memilih barang dan / jasa, serta mendapatkan barang dan / jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi, serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan / jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan / jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar, jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan / penggantian, apabila barang dan / jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam peraturan perundangan lainnya.

Bagaimanapun ragamnya rumusan hak-hak konsumen yang telah dikemukakan, namun secara garis besar dapat dibagi dalam tiga hak yang menjadi prinsip dasar, yaitu :<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Ahmadi Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 2000, hal. 140.



1. Hak yang dimaksudkan untuk mencegah konsumen dari kerugian, baik kerugian personal, maupun kerugian harta kekayaan.
2. Hak untuk memperoleh barang dan / jasa dengan harga yang wajar.
3. Hak untuk memperoleh penyelesaian yang patut terhadap permasalahan yang dihadapi.

Ketiga hak atau prinsip dasar ini merupakan hal yang sangat esensial bagi konsumen sehingga dapat digunakan sebagai acuan perlindungan hukum terhadap konsumen.

Mengenai kewajiban konsumen, pasal 1513 KUHPerdara menegaskan bahwa kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.

Dalam UUPK, kewajiban konsumen diatur dalam pasal 5. Pasal 5 UUPK menyatakan bahwa konsumen memiliki kewajiban-kewajiban sebagai berikut :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan / jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan / jasa.
- c. Membayar dengan nilai tukar yang disepakati.
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Ketentuan dalam pasal 5 huruf a menjadi penting karena sering pelaku usaha telah menyampaikan peringatan secara jelas pada label suatu produk, namun konsumen tidak membaca peringatan yang telah disampaikan kepadanya. Dengan pengaturan kewajiban ini, memberikan konsekuensi pelaku usaha tidak bertanggung jawab jika konsumen yang bersangkutan menderita kerugian akibat mengabaikan kewajiban tersebut.<sup>93</sup>

Menyangkut kewajiban konsumen untuk beritikad baik hanya tertuju pada transaksi pembelian barang dan / jasa. Hal ini tentu saja disebabkan karena bagi konsumen, kemungkinan untuk dapat merugikan produsen mulai pada saat melakukan transaksi dengan produsen. Berbeda dengan pelaku usaha kemungkinan

---

<sup>93</sup> Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *op. cit.*, hal. 48

terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak barang dirancang atau diproduksi oleh produsen ( pelaku usaha ).<sup>94</sup>

Kewajiban konsumen membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati dengan pelaku usaha, adalah hal yang sudah biasa dan sudah semestinya demikian.<sup>95</sup>

Kewajiban lain yang perlu mendapat penjelasan lebih lanjut adalah kewajiban konsumen mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut. Kewajiban ini dianggap sebagai hal baru, sebab sebelum diundangkannya UUPK, hampir tidak dirasakan adanya kewajiban secara khusus seperti ini dalam perkara perdata. Sementara dalam kasus pidana, tersangka / terdakwa lebih banyak dikendalikan oleh aparat kepolisian dan / kejaksaan.<sup>96</sup>

Berdasarkan SK Menpera Tahun 1994, kewajiban pemesan ( calon konsumen ) adalah sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa pemesan ( calon pembeli ) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk pada anggaran dasar perhimpunan penghuni dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli.
2. Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan dan biaya utilitas dan jika terlambat dapat dikenai denda.
3. Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi :
  - a. Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan.
  - b. Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun.
  - c. Biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual beli atas satuan rumah susun.
  - d. Setelah akta jual beli ditandatangani tetapi sebelum mendapat Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun diterbitkan oleh Badan Pertanahan setempat :
    - 1) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangunan

---

<sup>94</sup> *Ibid.*, hal. 49.

<sup>95</sup> *Ibid.*

<sup>96</sup> *Ibid.*

perumahan dan pemukiman yang jumlahnya tidak lebih dari 1% dari harga jual.

- 2) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk notaris / PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuan.
- 3) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.

Dari uraian di atas, kita dapat mengetahui bahwa setidaknya sudah ada upaya-upaya yang dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen, yaitu dengan mengeluarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang khusus ( UUPK ). Akan tetapi, tetap saja dalam praktiknya seringkali konsumen banyak dirugikan. Hal ini dikarenakan dalam UUPK juga dimungkinkan menggunakan peraturan lain sepanjang hal tersebut belum diatur dan tidak bertentangan. Sebagai contoh, pasal dalam KUHPerdota yang sering menimbulkan masalah adalah pasal 1338 yang menganut asas kebebasan berkontrak.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak, lengkaplah sudah kebebasan setiap orang untuk mengadakan perjanjian, termasuk perjanjian yang dipaksakan kepadanya. Kalau yang mengadakan perjanjian adalah mereka yang seimbang dalam posisi ekonomi, pendidikan, dan daya saing, mungkin masalahnya menjadi lain. Tetapi dalam keadaan sebaliknya, pihak yang lebih kuat akan dapat memaksakan kehendaknya atas pihak yang lemah.<sup>97</sup> Begitu besarnya kebebasan yang dapat dinikmati pihak yang kuat sampai-sampai dapat mengecualikan atau meniadakan sesuatu kewajibannya atau mengurangi dan / menghapus hak atau hak-hak pihak yang lain. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1493 KUHPerdota yang menyatakan bahwa kedua pihak diperbolehkan dengan persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-

---

<sup>97</sup> Az Nasution, *op. cit.*, hal. 60

undang ini, bahkan si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Lebih lanjut, dalam hubungan hukum, antara lain seperti jual beli, sewa-menyewa barang atau jasa konsumen, kita melihat keadaan bahwa lebih banyak konsumen yang amatir berhadapan dengan pengusaha profesional.<sup>98</sup>

#### D. Klausula Eksonerasi

Bentuk lain dari perjanjian dengan syarat-syarat baku dinamakan dengan syarat-syarat eksonerasi atau syarat-syarat untuk pengecualian tanggung jawab. Syarat-syarat perjanjian tersebut adalah syarat-syarat yang membebaskan seseorang tertentu dari beban tanggung jawab karena terjadinya sesuatu akibat perbuatan.<sup>99</sup> Kalau perjanjian dengan syarat-syarat baku meniadakan pembicaraan terlebih dahulu dari isi suatu perjanjian, maka perjanjian dengan syarat-syarat eksonerasi menghilangkan tanggung jawab seseorang atas suatu akibat dari persetujuan. Kesamaan dari keduanya adalah syarat-syarat itu tidak dibicarakan terlebih dahulu dengan siapa perjanjian itu dilakukan.<sup>100</sup>

Rijken mengatakan bahwa klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melanggar hukum.<sup>101</sup>

Engels menyebutkan bahwa ada tiga bentuk yuridis dari perjanjian dengan syarat-syarat eksonerasi. Ketiga bentuk yuridis tersebut terdiri dari :<sup>102</sup>

- a. Tanggung jawab untuk akibat-akibat hukum karena kurang baik dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban perjanjian ( misalnya tentang masalah ganti rugi dalam hal perbuatan ingkar janji ).

---

<sup>98</sup> *Ibid.*, hal. 61.

<sup>99</sup> *Ibid.*, hal. 108.

<sup>100</sup> *Ibid.*, hal. 109.

<sup>101</sup> Mariam Darius Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, ( Bandung : Alumni, 1994 ), hal. 47.

<sup>102</sup> RHJ Engels, *Syarat-syarat Eksonerasi atau Syarat-syarat Untuk Pengecualian Tanggung Jawab*, termuat dalam *Compendium Hukum Belanda*, Leiden April 1978, hal. 159-192.

- b. Kewajiban-kewajiban sendiri yang biasanya dibebankan kepada pihak untuk mana syarat dibuat, dibatasi atau dihapuskan ( misalnya, perjanjian keadaan darurat ).
- c. Kewajiban-kewajiban diciptakan ( syarat-syarat pembebasan ) oleh salah satu pihak dibebankan dengan memikulkan tanggung jawab pihak yang lain yang mungkin ada untuk kerugian yang diderita pihak ketiga.

Klausula eksonerasi yang biasanya dimuat dalam perjanjian sebagai klausula tambahan atas unsur esensial dari suatu perjanjian, pada umumnya ditemukan dalam perjanjian baku. Apabila dalam suatu perjanjian kedudukan para pihak tidak seimbang, maka pihak lemah biasanya tidak berada dalam keadaan yang betul-betul bebas untuk menentukan apa yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal demikian, pihak yang memiliki posisi lebih kuat biasanya menggunakan kesempatan tersebut untuk menentukan klausula-klausula tertentu dalam perjanjian baku. Oleh karena yang merancang format dan isi perjanjian adalah pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat, maka dapat dipastikan bahwa perjanjian tersebut memuat klausula-klausula yang menguntungkan baginya, atau meringankan / menghapuskan beban-beban / kewajiban-kewajiban tertentu yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya.<sup>103</sup>

Penerapan klausula-klausula tertentu yang dilakukan oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat yang mengakibatkan sangat merugikan pihak lemah, biasa dikenal dengan penyalahgunaan keadaan.<sup>104</sup>

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti bahwa sebenarnya ia harus mencegahnya.<sup>105</sup> Secara umum, hanya dikenal dua kelompok penyalahgunaan keadaan, yaitu :<sup>106</sup>

---

<sup>103</sup> Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *op. cit.*, hal. 114.

<sup>104</sup> *Ibid.*, hal. 115.

<sup>105</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, ( Bandung : Mandar Maju, 1994 ), hal. 61.

<sup>106</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op. cit.*, hal. 120.

- a. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi ( *economische overwicht* ) dari satu pihak terhadap pihak lain.
- b. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologi ( *geestelijke overwicht* ) dari satu pihak terhadap pihak lainnya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian baku dengan klausula eksonerasi yang meniadakan atau membatasi kewajiban salah satu pihak ( kreditur ) untuk membayar ganti kerugian kepada debitur, memiliki ciri-ciri sebagai berikut :<sup>107</sup>

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat daripada debitur.
- b. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu.
- c. Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian tersebut.
- d. Bentuknya tertulis.
- e. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Menurut Ahmadi Miru, pendapat Mariam Darus Badruzaman yang menyatakan bahwa debitur sama sekali tidak menentukan isi perjanjian itu tidaklah selamanya dapat dibenarkan. Hal ini dikarenakan perjanjian baku pada umumnya dibuat dengan tetap memungkinkan pihak lain untuk menentukan unsur essential dari perjanjian, sedangkan klausula yang pada umumnya tidak dapat ditawar adalah klausula yang merupakan unsur aksidentalita dalam perjanjian.<sup>108</sup>

Berdasarkan alasan di atas, maka perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi cirinya, yaitu :<sup>109</sup>

- a. Pada umumnya isinya ditetapkan oleh pihak yang posisinya lebih kuat.
- b. Pihak lemah pada umumnya tidak ikut menentukan isi perjanjian yang merupakan unsure aksidentalita dari perjanjian.
- c. Terdorong oleh kebutuhannya, pihak lemah terpaksa menerima perjanjian tersebut.
- d. Bentuknya tertulis.
- e. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

<sup>107</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.*, hal. 50.

<sup>108</sup> Ahmadi Miru, *op. cit.*, hal. 160.

<sup>109</sup> *Ibid.*, hal. 161.

Oleh karena perjanjian baku ini merupakan suatu bentuk perjanjian yang secara teoritis masih mengandung perdebatan, khususnya dalam kaitan dengan asas kebebasan berkontrak dan syarat sahnya perjanjian, maka di bawah ini juga akan dikemukakan berbagai pendapat tentang perjanjian baku.<sup>110</sup>

Disadari atau tidak, penggunaan perjanjian baku menyebabkan asas kebebasan berkontrak kurang atau sangat tipis. Secara terinci Johannes Gunawan menyatakan bahwa kebebasan-kebebasan yang kurang atau yang tidak diwujudkan adalah :<sup>111</sup>

1. Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian, karena perjanjian standard selalu berbentuk tertulis.
2. Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian, karena dalam perjanjian standard sepihak, bertimbal balik maupun dalam perjanjian standard berpola, isi perjanjian telah ditetapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak, organisasi, atau para ahli.
3. Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian, karena semua bentuk perjanjian standard, cara pembuatannya telah ditetapkan oleh salah satu pihak, organisasi, atau para ahli.

Dalam pada itu, kebebasan-kebebasan yang masih dapat diwujudkan sekalipun digunakan perjanjian baku adalah :

1. Kebebasan tiap orang untuk memutuskan apakah ia akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan tiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian.

Di dalam perjanjian baku, kebebasan untuk melakukan kontrak serta pemberian kesepakatan terhadap kontrak tersebut tidak dilakukan sebebaskan dengan perjanjian yang dilakukan secara langsung dengan melibatkan para pihak dalam menegosiasikan klausula perjanjian, maka terdapat beberapa pendapat mengenai

---

<sup>110</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op. cit.*, hal. 116.

<sup>111</sup> Sukarmi, *Cyber Law Kontrak Elektronik Dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*, Pustaka Sutra, hal. 125.

kedudukan perjanjian baku dalam hukum perjanjian. Adapun pendapat-pendapat tersebut adalah sebagai berikut :<sup>112</sup>

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

Pitlo menggolongkan perjanjian baku sebagai perjanjian paksa ( *dwang contract* ), yang walaupun secara teoritis yuridis, perjanjian baku ini tidak memenuhi ketentuan undang-undang dan oleh beberapa ahli hukum ditolak, namun kenyataannya kebutuhan masyarakat berjalan dalam arah yang berlawanan dengan keinginan hukum.

Stein mencoba memecahkan masalah ini dengan mengemukakan pendapat bahwa perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian, berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan ( *fictie van will en vertrouwen* ) yang membangkitkan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu, berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian tersebut.

Asser Rutten mengatakan bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian, bertanggung gugat pada isi dan apa yang ditandatanganinya. Jika ada orang yang membubuhkan tanda tangan pada formulir perjanjian baku, tanda tangan itu akan membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertandatangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditandatanganinya. Tidak mungkin seorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya.

Berdasarkan berbagai pendapat di atas, Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo berpendapat bahwa perjanjian baku tetap merupakan perjanjian yang mengikat para pihak yang menandatanganinya, walaupun harus diakui bahwa klausula yang terdapat dalam perjanjian baku banyak mengalihkan beban tanggung gugat dari pihak perancang perjanjian baku kepada pihak lawannya, namun setiap kerugian yang timbul di kemudian hari akan tetap ditanggung oleh para pihak yang harus

---

<sup>112</sup> Ahmadi Miru, *op. cit.*, hal. 52.



bertanggung gugat berdasarkan klausula perjanjian tersebut, kecuali jika klausula tersebut merupakan klausula yang dilarang berdasarkan pasal 18 UUPK.<sup>113</sup>

Walaupun demikian, harus pula diakui bahwa perjanjian baku atau perjanjian yang mengandung klausula baku ini sangat dibutuhkan dalam dunia perdagangan yang semakin maju pada dewasa ini, terutama karena dengan penggunaan perjanjian baku tersebut berarti para pihak dapat mempersingkat waktu bernegosiasi.<sup>114</sup>

Mengingat perjanjian baku tetap mengikat para pihak dan pada umumnya beban tanggung gugat para pihak adalah berat sebelah, maka langkah yang harus dilakukan bukan melarang atau membatasi penggunaan perjanjian baku melainkan melarang atau membatasi penggunaan klausula-klausula tertentu dalam perjanjian baku tersebut.<sup>115</sup>

Beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam perjanjian baku, adalah pencantuman klausula eksonerasi harus :<sup>116</sup>

- a. Menonjol dan jelas. Pengecualian terhadap tanggung gugat tidak dapat dibenarkan jika penulisannya tidak menonjol dan tidak jelas. Dengan demikian, maka penulisan pengecualian tanggung gugat yang ditulis di belakang suatu surat perjanjian atau yang ditulis dengan cetakan kecil, kemungkinan tidak efektif karena penulisan klausula tersebut tidak menonjol. Agar suatu penulisan klausula dapat digolongkan menonjol, maka penulisannya dilakukan sedemikian rupa sehingga orang yang berkepentingan akan memperhatikannya, misalnya dicetak dalam huruf besar atau dicetak dengan tulisan dan warna yang kontras, dan tentu saja hal ini dimuat dalam bagian penting dari kontrak tersebut.
- b. Disampaikan tepat waktu. Pengecualian tanggung gugat hanya efektif jika disampaikan tepat waktu. Dengan demikian, setiap pengecualian tanggung gugat harus disampaikan pada saat penutupan perjanjian, sehingga merupakan bagian dari kontrak. Jadi bukan disampaikan setelah perjanjian jual beli terjadi.

---

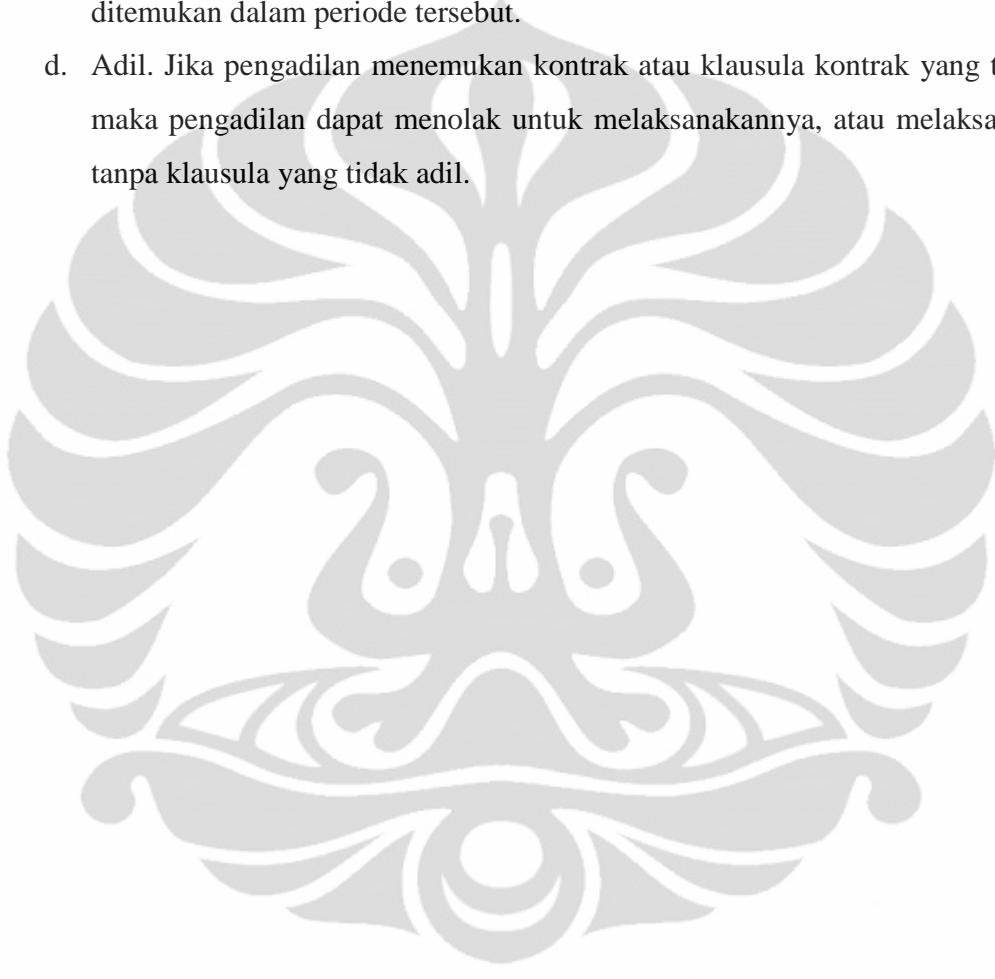
<sup>113</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op. cit.*, hal. 118.

<sup>114</sup> *Ibid.*

<sup>115</sup> *Ibid.*

<sup>116</sup> Jerry J. Philips, *Products Liability*, St. Paul Minnesota, West Publishing Company, 1993, hal. 130.

- c. Pemenuhan tujuan-tujuan penting. Pembatasan tanggung gugat tidak dapat dilakukan jika pembatasan tersebut tidak akan memenuhi tujuan penting dari suatu jaminan, misalnya tanggung gugat terhadap cacat yang tersembunyi tidak dapat dibatasi dalam batas waktu tertentu, jika cacat tersembunyi tersebut tidak ditemukan dalam periode tersebut.
- d. Adil. Jika pengadilan menemukan kontrak atau klausula kontrak yang tidak adil, maka pengadilan dapat menolak untuk melaksanakannya, atau melaksanakannya tanpa klausula yang tidak adil.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

Sebagaimana yang telah dikemukakan pada Bab III bahwa seiring dengan meningkatnya animo masyarakat untuk memiliki rumah susun yang siap digunakan, para pengembang menyusun pencantuman klausula secara sepihak dengan alasan untuk lebih memudahkan para pengembang sehingga mereka tidak perlu membuat perjanjian satu persatu. Namun di sisi lain, pada kenyataannya pencantuman klausula secara sepihak yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku tersebut seringkali merugikan konsumen. Berkaitan dengan hal ini, pertanyaan yang sering muncul adalah klausula seperti apakah dalam perjanjian baku yang bisa dianggap sebagai klausula yang merugikan konsumen ? Hal ini tentu saja penting untuk dipahami mengingat klausula ataupun isi dari perjanjian sangat mempengaruhi keabsahan suatu perjanjian. Akan tetapi sebelum masuk ke pembahasan tersebut, terlebih dahulu saya akan menguraikan secara singkat mengenai kedudukan PPJB ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu antara lain :

1. SK Menpera Tahun 1994. Berdasarkan SK Menpera Tahun 1994 dicantumkan bahwa satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli pendahuluan ( *preliminary purchase* ) melalui perikatan jual beli satuan rumah susun.
2. UURS. Jika mengacu pada UURS, perikatan jual beli yang diadakan antara pihak pengembang dengan konsumen sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun tidaklah diperbolehkan. Pasal 18 ayat ( 1 ) UURS menyatakan dengan tegas bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Lebih lanjut dalam penjelasannya dinyatakan bahwa Izin Layak Huni baru dapat diberikan apabila rumah susun telah selesai dibangun dan

telah memenuhi persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan setelah diadakan pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah. Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketenteraman, serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya. Ketentuan pada pasal 18 ayat ( 1 ) UURS ini diperkuat dengan ketentuan pasal 1253 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perikatan adalah bersyarat manakala digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Oleh karenanya apabila mengacu pada pasal 18 ayat ( 1 ) UURS, maka PPJB termasuk dalam perjanjian bersyarat sehingga PPJB barulah mengikat ketika rumah susun telah selesai dibangun dan telah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

3. KUHPerdara. Jika mengacu pada KUHPerdara, perikatan jual beli yang diadakan antara pihak pengembang dengan konsumen sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun diperbolehkan karena sebetulnya jual beli itu bersifat konsensual obligatoir, dalam arti jual beli yang dilakukan belum memindahkan hak milik, melainkan baru memindahkan hak dan kewajiban saja antara kedua belah pihak. Hal ini sebagaimana dicantumkan dalam pasal 1457 KUHPerdara yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu ( penjual ) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain ( pembeli ) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan ( *levering* ) sebagaimana dirumuskan oleh pasal 1459 KUHPerdara. Berpindahnya hak milik dengan dilakukannya *levering* dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 dan pasal 37 ayat ( 1 ) PP No. 24 Tahun 1997. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan

dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Selanjutnya pasal 37 ayat ( 1 ) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian maka jual beli memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas suatu barang yang dijual dan kemudian pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang, sedangkan penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang dijual dan menuntut harga yang telah disepakati. Oleh karenanya apabila mengacu pada pasal 1457 KUHPdata, maka PPJB tersebut sudah mengikat sejak awal meskipun rumah susun belum selesai dibangun.

4. UUPK. Dalam UUPK tidak terdapat ketentuan yang mengatur mengenai perikatan jual beli. UUPK hanya mengatur mengenai klausula baku. Karena bentuk klausula perikatan jual beli adalah klausula baku, maka meskipun UUPK tidak mengatur secara tegas mengenai apakah diperbolehkan atau tidak perikatan jual beli tersebut, tetapi pada pasal 18 dimuat persyaratan-persyaratan mengenai pencantuman klausula baku yang dilarang. Maka dari itu dapat dikatakan bahwa UUPK membolehkan PPJB akan tetapi disertai dengan persyaratan-persyaratan tertentu. Berikut ini adalah isi dari pasal 18 UUPK :

- 1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan / jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan / 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 / 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 / perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
  - h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- 2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas yang pengungkapannya sulit dimengerti.
  - 3) Setiap klausula baku yang 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.

Dengan melihat pada rincian yang dirumuskan di atas, maka dapat diketahui bahwa KUHPPerdata, SK Menpera, dan UUPK membolehkan keberadaan PPJB meskipun rumah susun belum selesai dibangun dan belum memperoleh izin layak huni. Sedangkan di sisi lain UURS menolak keberadaan PPJB yang demikian. Dengan adanya ketentuan pasal 18 ayat ( 1 ) UURS, maka seharusnya tidaklah diperbolehkan mengadakan perikatan jual beli sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun. Alasan yang mendasarinya antara lain :

- Rumah susun yang bersangkutan belum memenuhi persyaratan untuk dihuni. Berdasarkan pasal 35 ayat ( 2 ) PP No. 4 Tahun 1988, Izin Layak Huni baru dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan. Lebih lanjut dalam penjelasannya dinyatakan bahwa Izin Layak Huni akan dikeluarkan bilamana pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Izin Mendirikan Bangunan. Oleh karena hal inilah maka Izin Layak Huni memegang peranan penting. Izin Layak Huni merupakan surat keterangan layak huni yang berfungsi sebagai salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Tujuan dari Izin Layak Huni tidak lain adalah untuk mengantisipasi dan mencegah hal-hal yang dapat merugikan konsumen.
- Alasan lainnya adalah dikarenakan menurut hierarki perundang-undangan, posisi undang-undang berada di atas keputusan menteri. Kita mengenal norma hukum adalah sistem norma yang dinamik. Menurut Hans Kelsen, norma itu berjenjang- jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu susunan hierarki, norma yang di bawah berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi. Sebaliknya, norma yang lebih tinggi selalu menjadi sumber dan dasar bagi norma hukum yang berada di bawahnya.<sup>117</sup> Maka dari itu seharusnya isi dari SK Menpera tidak boleh menyimpang dari UURS. Sedangkan di sisi lain, UURS dan UUPK boleh membuat aturan yang lebih khusus ataupun aturan yang menyimpangi KUHPerdara oleh karena UURS dan UUPK merupakan *lex specialis*.

Melihat posisi konsumen yang lemah dibandingkan dengan pelaku usaha, UUPK membuat aturan-aturan yang berkaitan dengan klausula baku pada setiap perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha. Meskipun undang-undang memberikan kesempatan kepada pelaku usaha untuk menyesuaikan klausula tersebut, ternyata dari

---

<sup>117</sup> Maria Farida Indrati S., *Ilmu Perundang-undangan ( Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan )*, Ed. Revisi, Cet. 5, ( Yogyakarta : Kanisius, 2007 ), hal. 21.

hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaku usaha belum melakukan penyesuaian sebagaimana diwajibkan oleh UUPK. Maka dari itu pada pembahasan ini saya akan mencoba menguraikan beberapa klausula dalam PPJB Apartemen Pakuwono yang dianggap cukup merugikan bagi konsumen untuk menilai keabsahan dari PPJB tersebut serta menjelaskan keterkaitan antara asas itikad baik dengan klausula eksonerasi yang ditinjau dari KUHPerdara dan UUPK.

## B. Pembahasan

### Cara Pembayaran

Pasal PPJB	Uraian
Pasal 8.1	Apabila Pihak Kedua dengan alasan apapun tidak dapat melakukan pembayaran harga jual tepat pada waktunya kepada Pihak Pertama, maupun pembayaran lain berdasarkan perjanjian yang bukan merupakan Biaya Penggunaan dan / Biaya Pemeliharaan, Pihak Kedua wajib membayar denda keterlambatan kepada Pihak Pertama 1, 25 o/oo ( satu koma dua puluh lima per mil ) per hari dari angsuran yang jatuh tempo yang belum dibayarkan, denda uang mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan seketika dan sekaligus kepada Pihak Pertama.
Pasal 8.2	Tanpa mengurangi aturan denda yang diatur di atas, bila dalam waktu 90 ( sembilan puluh ) hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo angsuran yang bersangkutan Pihak Kedua belum juga memenuhi kewajibannya, maka Pihak Pertama berhak membatalkan perjanjian ini dengan memberitahukannya secara tertulis kepada Pihak Kedua, dalam hal mana para pihak mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal



	<p>1267 KUHPerdata dan dalam kejadian demikian maka seluruh uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua akan dikembalikan kepada Pihak Kedua sebesar 50 % ( lima puluh persen ) dari total pembayaran yang telah dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah dikurangi <i>Booking Fee</i> ( biaya pemesanan ), Pajak Pertambahan Nilai ( PPN ), dan biaya administrasi pembatalan yang besarnya maksimal 5 % ( lima persen ) dari Harga Jual, sedangkan sisanya sebesar 50 % ( lima puluh persen ) tetap menjadi hak dan milik Pihak Pertama, dengan tidak ada hak bagi Pihak Kedua untuk menuntutnya kembali.</p>
--	--

#### Penjelasan pasal 8.1

Pada pasal ini terlihat bahwa pihak pengembang telah melakukan penyalahgunaan keadaan pada konsumen oleh karena pihak pengembang berada pada posisi yang lebih kuat, yakni dengan terlebih dahulu membuat perjanjian secara sepihak sehingga konsumen tidak dapat secara bebas untuk menentukan isi perjanjian. Fakta ini menunjukkan bahwa terdapat ketidakseimbangan kekuatan dalam melakukan tawar-menawar.

Jika mengacu pada kesepakatan selaku syarat subyektif dari suatu perjanjian, maka syarat kesepakatan tidaklah terpenuhi. Hal ini dikarenakan dalam menyatakan kesepakatannya, konsumen berada dalam keadaan yang tidak bebas atau tidak menyadari bahwa sebetulnya klausula tersebut telah merugikan mereka. Pada umumnya konsumen setuju untuk menerima klausula-klausula yang ditetapkan oleh pengembang adalah karena mereka telah memadai secara finansial dan ingin proses jual beli yang dilakukan bisa selesai dengan cepat padahal terkadang ada klausula-klausula tertentu yang sebetulnya merugikan dan cenderung menguntungkan pihak pengembang. Bagaimana jika seandainya konsumen tersebut secara finansial tidak terlalu berlebih ? Tentunya hal ini dapat merugikan mereka.

Di sisi lain, klausula ini juga dinilai melanggar asas kepatutan. Asas kepatutan adalah asas yang berkaitan dengan isi perjanjian yang dituangkan di dalam pasal 1339 KUHPerdara. Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Dalam suatu kontrak, pemberlakuan asas kepatutan mengandung dua fungsi, yaitu :

1. Fungsi melarang, dalam arti suatu kontrak yang bertentangan dengan asas kepatutan itu dilarang atau tidak dapat dibenarkan. Sebagai contoh, seperti yang terdapat pada pasal 8.1 PPJB. Seharusnya tidaklah dibenarkan membuat kontrak jual beli dengan denda yang cukup tinggi terutama dalam hitungan perhari. Denda yang cukup tinggi tersebut dapat dianggap bertentangan dengan asas kepatutan.
2. Fungsi menambah, dalam arti suatu kontrak dapat ditambah dengan dilaksanakannya asas kepatutan. Jadi kedudukan asas kepatutan adalah untuk mengisi kekosongan dalam pelaksanaan suatu kontrak yang tanpa isian tersebut, maka tujuan dibuatnya kontrak tidak akan tercapai.

Maka dari itu, klausula ini dapat dianggap tidak memenuhi syarat sebab yang halal selaku syarat obyektif dari suatu perjanjian oleh karena dinilai bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum sehingga dapat dikategorikan sebagai suatu sebab yang terlarang. Pasal 1337 KUHPerdara memberikan definisi bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Lebih lanjut, pasal 1335 KUHPerdara juga mencantumkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu, atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

Dengan mencantumkan bentuk klausula semacam ini, pihak pengembang sebagai pelaku usaha dapat dinilai telah menyalahgunakan asas kebebasan berkontrak dan juga tidak memegang teguh asas itikad baik. Asas itikad baik<sup>118</sup> berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang pada pokoknya mensyaratkan bahwa suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan kepatuhan dan tanpa ada maksud untuk

---

<sup>118</sup> RM. Sudikno Mertokusumo, *op. cit.*, hal. 102

merugikan pihak lainnya. Jika kita melihat uraian dari pasal 8.1, seharusnya pihak konsumen hanya membayar ganti rugi sebesar kerugian yang diderita oleh pihak pengembang dalam arti tanpa ditambah denda per hari. Menurut pasal 1247 KUHPerdara, ganti rugi yang dimaksud hanyalah meliputi kerugian yang dapat diduga. Lazimnya, apa yang tak dapat diduga, bukan suatu akibat langsung dari kelalaian si debitur.<sup>119</sup> Lebih lanjut berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak, asas kebebasan berkontrak tidak hanya mengenai persoalan sepakat atau tidak sepakat mengenai isi perjanjian. Pada prinsipnya, yang ingin ditekankan oleh pembuat undang-undang berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak adalah bahwa hukum memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan segala macam perjanjian asalkan *causa* ( sebab ) dari perjanjian tersebut diperbolehkan, yaitu dalam arti perjanjian tersebut tidak mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang ataupun bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Hal inilah yang harus dipegang teguh oleh para pihak yang mengadakan perjanjian karena semua perjanjian yang dibuat secara sah pada nantinya akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ( pasal 1338 ayat ( 1 ) KUHPerdara ). Artinya bahwa para pihak harus melaksanakan apa yang mereka sepakati karena mereka terikat pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatuhan, serta kepatutan. Kekuatan mengikatnya perjanjian ini sangatlah penting karena dari kekuatan mengikat inilah kepastian hukum dapat terwujud.

Pada pasal 7 huruf a UUPK juga dicantumkan mengenai kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Dari sini tampak bahwa itikad baik lebih ditekankan pada pelaku usaha karena meliputi semua tahapan dalam melakukan kegiatan usahanya, yaitu mulai dari proses produksi sampai purna penjualan. Begitu pentingnya itikad baik sehingga dalam perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik. Hubungan khusus ini juga membawa akibat lebih lanjut

---

<sup>119</sup> Subekti, *op. cit.*, hal. 48.

bahwa kedua belah pihak tersebut harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.<sup>120</sup>

### Penjelasan pasal 8.2

Pada pasal ini terlihat bahwa ada maksud dari pihak pengembang untuk melakukan pembatalan sepihak manakala konsumen terlambat untuk melakukan pembayaran (konsumen dianggap telah wanprestasi atau lalai). Adanya klausula pembatalan secara sepihak menunjukkan bahwa pihak pengembang tidak beritikad baik dalam mengadakan perjanjian oleh karena klausula ini dapat merugikan pihak konsumen.

Berdasarkan pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara, pembatalan suatu perjanjian harus dimintakan kepada hakim. Maka dari itu tidaklah mungkin perjanjian itu sudah batal secara otomatis pada waktu si debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya. Menurut ajaran yang berkembang sekarang, hakim memiliki kekuasaan untuk menilai besar kecilnya kelalaian debitur dibandingkan dengan beratnya akibat pembatalan yang mungkin menimpa si debitur. Kalau hakim menilai kelalaian debitur terlalu kecil, sedangkan pembatalan perjanjian akan membawa kerugian yang terlalu besar bagi debitur, maka permohonan untuk membatalkan perjanjian akan ditolak oleh hakim.<sup>121</sup> Kemudian juga menuntut pembatalan hanya berdasarkan suatu kesalahan kecil saja adalah sikap yang bertentangan dengan asas itikad baik. Lagipula, batalnya perjanjian secara otomatis tidak sesuai dengan ketentuan terakhir pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hakim dapat memberikan jangka waktu kepada debitur untuk masih memenuhi kewajibannya.<sup>122</sup> Jadi, putusan hakim saja tidak selalu membatalkan perjanjian. Oleh karena itu pihak pengembang tidak dapat begitu saja membatalkan perjanjian secara otomatis. Kalaupun pada nantinya pembatalan dikabulkan oleh hakim, maka pihak pengembang berkewajiban untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi. Akan tetapi

---

<sup>120</sup> J. M. van Dunne dan van der Burght, Gr, *op. cit.*, hal. 15.

<sup>121</sup> Subekti, *op. cit.*, hal. 50

<sup>122</sup> *Ibid.*, hal. 51

lain halnya yang terdapat pada pasal 8.2 PPJB ini, pihak pengembang tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya secara utuh, melainkan hanya 50 % saja. Terlebih lagi pembatalan yang dimaksudkan oleh pasal ini adalah pembatalan secara sepihak. Dalam pasal 1265 KUHPerdata dinyatakan bahwa suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan, hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Di sisi lain, para ahli hukum pun berpendapat bahwa jika pihak debitur wanprestasi, maka kreditur masih berhak untuk mengajukan gugatan agar pihak debitur memenuhi perjanjian. Sedangkan apabila wanprestasi dianggap sebagai suatu syarat batal, maka kreditur hanya dapat menuntut ganti rugi.<sup>123</sup> Jadi ketentuan untuk memintakan pembatalan kepada hakim sebenarnya bukan hanya ditujukan untuk melindungi pihak debitur saja, melainkan juga bermaksud untuk melindungi pihak kreditur.

Jika mengacu pada UUPK, tindakan pembatalan secara sepihak telah melanggar ketentuan pasal 7 huruf a dan pasal 18 ayat ( 1 ) huruf d. Pasal 7 huruf a yakni berkaitan dengan kewajiban pelaku usaha untuk selalu beritikad baik. Sedangkan pasal 18 ayat ( 1 ) huruf d yakni berkaitan dengan 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.

### **Penanggungan Obyek Tanpa Cacat Dalam PPJB**

Pasal PPJB	Uraian
Pasal 6.5	Sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima

<sup>123</sup> Suharnoko, *op. cit.*, hal. 63.

	<p>Satuan Rumah Susun tersebut atau Tanggal Penyerahan, segala risiko atas Satuan Rumah Susun beralih kepada Pihak Kedua, dan Pihak Pertama tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap Satuan Rumah Susun, kecuali untuk 90 ( sembilan puluh ) hari kalender masa pemeliharaan Satuan Rumah Susun dan Pihak Pertama sebagai penjual tidak mempunyai kewajiban apapun lagi terhadap Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian Ini kecuali melaksanakan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ).</p>
--	---

#### Penjelasan pasal 6.5

Pada dasarnya seorang penjual memiliki dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penanggung yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya ( pasal 1474 jo. pasal 1504 jo. pasal 1491 KUHPerdato ).

Berdasarkan pasal 1609 KUHPerdato dinyatakan bahwa jika suatu gedung yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggup tanahnya, maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama 10 tahun. Maka dari itu seharusnya pihak pengembang dan pihak kontraktor bertanggung jawab atas pemeliharaan rumah susun selama 10 tahun.

Sebetulnya ketentuan yang terdapat pada pasal 1609 KUHPerdato merupakan ketentuan yang mendasari perjanjian yang dilakukan antara pihak pengembang dengan pihak kontraktor. Maka dari itu seharusnya pihak pengembang bertanggung jawab kepada konsumen atas negosiasi yang dilakukannya dengan pihak kontraktor

karena pada masa pemasaran dan penjualan, pihak pengembang berani menjamin bahwa satuan rumah susun yang pada nantinya akan dibeli merupakan satuan rumah susun dengan kualitas terbaik, dalam arti jauh dari risiko cacat tersembunyi.

Di sisi lain, jika mengacu pada ketentuan yang terdapat pada PP No. 4 Tahun 1988, pertanggungjawaban pihak pengembang atas masa pemeliharaan selama 90 hari saja tidaklah menyalahi aturan oleh karena dalam pasal 67 PP No. 4 Tahun 1988 dinyatakan bahwa penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan. Berarti pihak pengembang menggunakan jangka waktu minimal sebagaimana diatur oleh PP No. 4 Tahun 1988. Meskipun klausula pada pasal 8.2 PPJB tidak menyalahi aturan pada PP, tetapi bagaimana jika belum sampai 10 tahun terjadi keruntuhan pada rumah susun ataupun terjadi kerusakan yang cukup parah pada satuan rumah susun tersebut ? Apakah pihak pengembang dan juga pihak kontraktor dapat begitu saja dibebaskan dari pertanggungjawaban ? Menurut saya tidaklah demikian. Konsumen dapat menuntut pihak kontraktor dengan alasan PMH karena pihak kontraktor dinilai telah melanggar kepatutan.

Kepatutan<sup>124</sup> yang dimaksudkan di sini adalah apabila orang dalam menyelenggarakan kepentingannya demikian mengabaikan kepentingan orang lain dan membiarkan kepentingan orang lain terlanggar begitu saja, maka orang itu berperilaku tidak patut (*ontbetamelijk*) dan karenanya *onrechtmatig*. Maka dari itu seharusnya pihak kontraktor bertanggung jawab karena sejak awal pihak kontraktor sudah mengetahui bahwa pada nantinya satuan rumah susun itu akan dijual kepada konsumen. Penuntutan atas dasar PMH dimungkinkan karena tidak adanya hubungan kontraktual antara konsumen dengan pihak kontraktor.

Sedangkan pihak pengembang juga dapat dikenakan pertanggungjawaban oleh karena pada masa pemasaran dan penjualan, pihak pengembang berani menjamin bahwa rumah susun yang dibangunnya adalah rumah susun yang telah

---

<sup>124</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 189.

layak untuk dihuni. Oleh karena itulah pihak pengembang wajib berhati-hati bahwa keterangannya adalah benar dan dapat dipercaya, juga terkait dengan itikad baik. Apabila sebelum 10 tahun, rumah susun mengalami keruntuhan atau terjadi kerusakan yang cukup parah pada satuan rumah susun, maka pihak pengembang dapat dikenakan pertanggungjawaban meskipun telah lewat jangka waktu 90 hari. Hal ini dimungkinkan dengan adanya pengaturan dalam UURS maupun PP No. 4 Tahun 1988 yaitu pada pasal 6 UURS jo. pasal 12 dan pasal 13 PP No. 4 Tahun 1988 jo. pasal 21 ayat ( 3 ) dan pasal 22 UURS yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 6 UURS : Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif. Ketentuan tentang persyaratan teknis dan administratif diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 12 dan pasal 13 PP No. 4 Tahun 1988 ( berkaitan dengan persyaratan teknis ) : Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku. Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

- a. Beban mati.
- b. Beban bergerak.
- c. Gempa, hujan, angin, air.
- d. Kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan.
- e. Daya dukung tanah.
- f. Kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal.
- g. Gangguan / perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 21 ayat ( 3 ) dan pasal 22 UURS : Barangsiapa karena kelalaiannya menyebabkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, pasal 17 ayat ( 2 ), dan pasal 18 ayat ( 1 ) diancam dengan pidana kurungan selamalamanya 1 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,-. Selain pidana yang dijatuhkan karena kelalaian, maka terhadap kelalaian tersebut dibebankan kewajiban



untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, pasal 17 ayat ( 2 ), dan pasal 18 ayat ( 1 ).

Adanya kerusakan pada sebuah bangunan pada umumnya disebabkan oleh permasalahan konstruksi, kecuali kalau ternyata terbukti bahwa kerusakan tersebut merupakan kesalahan dari konsumen dan adanya faktor *force majeure* ( keadaan memaksa ), barulah pihak pengembang dibebaskan dari pertanggungjawaban. Berdasarkan pengaturan tersebut, pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif. Munculnya kerusakan pada bangunan erat kaitannya dengan tidak dipenuhinya persyaratan teknis oleh pihak pengembang yaitu terdapat kesalahan pada perencanaan desain sehingga menyebabkan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang tidak memenuhi persyaratan konstruksi. Apabila pihak pengembang lalai dan kelalaiannya telah menyebabkan kerugian pada konsumen, maka pihak pengembang dapat diancam dengan hukuman pidana atau denda dan juga dibebankan kewajiban untuk memenuhi persyaratan teknis tersebut. Dengan demikian berarti pihak pengembang dikenai pertanggungjawaban untuk melakukan perbaikan dan juga diancam dengan pidana atau denda apabila kerusakan disebabkan karena kelalaiannya. Permasalahannya adalah bagaimana jika rumah susun mengalami keruntuhan secara keseluruhan ? menurut saya sepertinya tidaklah mungkin bagi pihak pengembang untuk memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dirumuskan pada pasal 22 UURS. Pemenuhan persyaratan teknis hanya dimungkinkan jika kerusakan hanya terdapat pada satuan rumah susun. Oleh karenanya apabila terjadi keruntuhan, konsumen dapat menuntut pihak pengembang atas dasar PMH.

UUPK sendiri menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan ( *liability based on fault* ) hanya saja dengan pembuktian terbalik. *Liability based on fault* adalah prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pada umumnya yang harus membuktikan adanya kesalahan adalah pihak penggugat ( dalam hal ini konsumen ), akan tetapi ketentuan yang terdapat pada pasal 22 UUPK mensyaratkan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan merupakan

beban dan tanggung jawab pelaku usaha. Inilah yang dimaksud dengan pembuktian terbalik. Jika terbukti bahwa kerusakan disebabkan oleh kelalaian pihak pengembang tetapi pihak pengembang tetap tidak mau bertanggung jawab setelah lewat dari jangka waktu 90 hari, berarti pihak pengembang telah melanggar ketentuan pasal-pasal pada UUPK sebagai berikut :

- Pasal 7 huruf a mengenai kewajiban untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya.
- Pasal 7 huruf f jo. pasal 19 ayat ( 1 ) mengenai kewajiban memberi kompensasi, ganti rugi, dan / penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan / jasa yang diperdagangkan. Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan / jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.<sup>125</sup>
- Pasal 18 ayat ( 1 ) huruf a mengenai larangan pencantuman klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

### **Pengalihan Tanggung Jawab Pengembang Sebagai Pelaku Usaha**

Pasal PPJB	Uraian
Pasal 6.4	Apabila Pihak Kedua tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun pada Tanggal Penyerahan, maka segala risiko dan beban Satuan Rumah Susun menjadi beban Pihak Kedua.
Pasal 6.8	Pada saat Pihak Pertama selesai melakukan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 angka 6.7 di atas, Para Pihak wajib menandatangani Berita Acara Perbaikan. Apabila dalam waktu 7 ( tujuh ) hari kalender setelah pemberitahuan dari Pihak Pertama bahwa perbaikan telah selesai, Pihak Kedua tidak

<sup>125</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op. cit.*, hal. 126.

	menandatangani Berita Acara Perbaikan, maka perbaikan tersebut dianggap telah diterima dengan baik oleh Pihak Kedua.
--	--

#### Penjelasan pasal 6.4 dan pasal 6.8

Berdasarkan ketentuan pada pasal 6.4, terlihat bahwa pihak pengembang ingin mengalihkan hal yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya hanya karena kelalaian dari konsumen yang bersifat administratif. Bagaimana mungkin hanya dikarenakan konsumen lalai menandatangani Berita Acara Serah Terima, pihak pengembang meniadakan tanggung jawabnya dengan mengalihkan begitu saja segala risiko kepada konsumen. Senada dengan pasal 6.4, klausula yang dirumuskan pada pasal 6.8 juga mencerminkan adanya niat dan kesadaran dari pihak pengembang yang tidak beritikad baik, yakni tidak sungguh-sungguh untuk bertanggung jawab. Yang membedakan adalah pada pasal 6.4 pihak pengembang tidak bertanggung jawab sama sekali. Sedangkan pada pasal 6.8, pihak pengembang bertanggung jawab dalam masa pemeliharaan 90 hari, tetapi jika masih dalam masa pemeliharaan tersebut konsumen lalai dalam menandatangani Berita Acara Perbaikan, maka pihak pengembang membebaskan tanggung jawabnya tersebut kepada konsumen.

Pada prinsipnya berdasarkan pasal 1504 KUHPerdara, seorang penjual diwajibkan untuk menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual. Kemudian pasal 1506 KUHPerdara mensyaratkan bahwa penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat itu, kecuali jika telah diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

Jika mengacu pada UUPK, kedua klausula di atas telah melanggar pasal-pasal sebagai berikut :

- Pasal 7 huruf a mengenai kewajiban untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Itikad baik mengandung beberapa unsur :<sup>126</sup>

<sup>126</sup> Bayu Seto, *Itikad Baik Sebagai Konsep Hukum dan Etika Bisnis*, Pusat Studi Hukum, Universitas Katholik Parahyangan, Bandung.

- a. Kejujuran ( *honesty* ) baik dalam arti aktif maupun pasif dalam pembentukan dan pelaksanaan hak dan kewajiban hukum.
- b. Kepatutan ( *reasonableness* ) yang mungkin dapat dirumuskan kembali sejalan dengan pengertian itikad baik dalam arti etis sehingga menjadi kesadaran dan niat dalam diri para pihak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu karena sesuatu itu disadari sebagai tindakan yang baik, sesuai dengan kewajiban moral dan demi kewajiban moral itu sendiri.
- c. Tidak sewenang-wenang ( *fairness* ) dalam arti tidak ada fakta yang menunjukkan niat dan kesadaran dari pihak dengan kedudukan tawar ( *bargaining position* ) yang lebih kuat untuk memanfaatkan kedudukannya itu untuk memperoleh keuntungan secara tidak wajar ( *unreasonable advantage* ) dari pihak lain yang memiliki posisi tawar yang lebih lemah.

Kedua pasal PPJB di atas dianggap tidak memenuhi unsur kepatutan oleh karena pihak pengembang berniat untuk meniadakan apa yang seharusnya menjadi kewajiban moralnya yaitu secara sadar membuat klausula semacam itu padahal jelas-jelas hal yang demikian disadari sebagai bentuk tindakan yang tidak baik. Kalau terjadi sesuatu yang merugikan konsumen dan pihak pengembang menolak untuk bertanggung jawab padahal sesuatu tersebut merupakan akibat dari kelalaiannya, maka ia dianggap telah melanggar kepatutan sehingga dianggap tidak beritikad baik. Selain itu juga pihak pengembang dapat dianggap telah menyalahgunakan asas kebebasan berkontrak. Padahal kita mengetahui bahwa kebebasan dalam berkontrak juga dibatasi dengan adanya itikad baik sebagaimana disyaratkan pasal 1338 ayat ( 3 ) KUHPerdara. Dalam bukunya, Samuel M. P. Hutabarat mencantumkan bahwa itikad baik merupakan unsur penambah ( *aanvullend* ) ketentuan-ketentuan dalam perjanjian, disamping itu juga berfungsi untuk membatasi dan bahkan dapat meniadakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ketika perjanjian itu dilaksanakan.<sup>127</sup> Jadi pada dasarnya kedudukan pihak pengembang yang kuat harus diimbangi dengan kewajibannya untuk

---

<sup>127</sup> Samuel M. P. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, ( Jakarta : Grasindo ), hal. 46

memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan antara pihak pengembang dan konsumen menjadi seimbang.<sup>128</sup>

- Pasal 18 ayat ( 1 ) huruf a mengenai larangan pencantuman klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Tidaklah etis apabila hal-hal yang seharusnya menjadi kewajiban pihak pengembang dikalahkan oleh hal-hal yang bersifat administratif seperti lalai dalam menandatangani Berita Acara Serah Terima ataupun Berita Acara Perbaikan. Menurut saya, sanksi yang ingin diterapkan oleh pihak pengembang terlalu berlebihan atau tidak sebanding dengan akibat yang akan diterima konsumen di kemudian hari. Hal ini dikarenakan pada umumnya satuan rumah susun akan dipergunakan untuk jangka waktu yang lama dan terlebih lagi biaya yang sudah dikeluarkan oleh konsumen tidaklah sedikit. Selain itu juga sejak awal yang terlibat langsung dalam realisasi pembangunan rumah susun adalah pihak pengembang sehingga sudah seyogyanya hal-hal yang berkaitan dengan kondisi fisik satuan rumah susun tersebut menjadi tanggung jawab dari pihak pengembang. Dalam *social climate teory* ditegaskan bahwa pelaku usaha menjadi pihak yang seharusnya bertanggung jawab oleh karena :<sup>129</sup>
  - a. *Manufacturer* adalah pihak yang berada dalam posisi keuangan yang lebih baik untuk menanggung beban kerugian, dan ia dapat membagi beban kerugian itu dengan cara menutup asuransi yang pembayaran preminya diperhitungkan dalam harga barang yang diproduksi.
  - b. Ada kesulitan dalam membuktikan adanya unsur kesalahan dalam suatu proses *manufacturing* yang demikian kompleks dalam perusahaan besar, bagi konsumen yang menggugat secara individual.

Ketentuan pada pasal 6.4 dan pasal 6.8 telah melanggar hak konsumen sebagaimana dirumuskan oleh pasal 4 huruf a, d, dan h UUPK, yaitu :

- ✓ Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan / jasa.

---

<sup>128</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.*, hal. 42.

<sup>129</sup> Endang Saefullah, *op. cit.*, hal. 39.

- ✓ Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan / jasa yang digunakan. Jadi sebetulnya konsumen berhak untuk menyampaikan keluhannya apabila ia merasa belum puas dengan perbaikan yang telah dilakukan pihak pengembang. Hak ini tidak bisa semata-mata dikalahkan jika ia lalai tidak menandatangani Berita Acara.
- ✓ Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan / penggantian, apabila barang dan / jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

### **Penolakan Penyerahan Kembali Secara Penuh Uang yang Dibayarkan**

Pasal PPJB	Uraian
Pasal 12.1	Pihak Kedua berhak mengakhiri perjanjian ini secara sepihak karena alasan apapun, dalam hal mana para pihak mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 1267 KUHPerduta.
Pasal 12.2	Dalam kejadian demikian, maka Pihak Pertama akan mengembalikan 50 % ( lima puluh persen ) dari seluruh uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua setelah dikurangi <i>Booking Fee</i> ( biaya pemesanan ), PPN ( Pajak Pertambahan Nilai ), dan Biaya Administrasi Pembatalan yang besarnya maksimal 5 % dari Harga Jual, paling lambat 14 ( empat belas ) hari kerja setelah Pihak Kedua memberitahukan keinginannya untuk membatalkan perjanjian ini secara tertulis kepada Pihak Pertama, sedangkan sisanya sebesar 50 % ( lima puluh persen ) tetap menjadi hak dan milik Pihak Pertama, dengan tidak ada hak bagi Pihak Kedua untuk menuntutnya kembali.

### Penjelasan pasal 12.1 dan pasal 12.2

Ketentuan pada pasal ini telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam pasal 18 ayat ( 1 ) huruf c UUPK yang mencantumkan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan / jasa yang dibeli oleh konsumen.

Pada perjanjian timbal balik yang bersifat konsensual obligatoir, kita tahu bahwa pada perjanjian tersebut belum terjadi perpindahan hak milik melainkan baru memindahkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak ( pasal 1457 KUHPerdara ). Maksud yang terkandung dari pasal 1457 KUHPerdara adalah jual beli memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas suatu barang yang dijual dan kemudian pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang, sedangkan penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang dijual dan menuntut harga yang telah disepakati. Jadi apabila seandainya konsumen ingin membatalkan perjanjian dan pihak pengembang telah setuju untuk itu, maka seharusnya pihak pengembang mengembalikan secara utuh uang yang dibayarkan, tanpa dipotong dengan biaya-biaya apapun oleh karena konsumen tidak jadi membeli satuan rumah susun tersebut. Hal ini juga sejalan dengan ketentuan yang dirumuskan oleh pasal 1488 KUHPerdara. Pasal 1488 KUHPerdara menyatakan bahwa dalam semua hal dimana si pembeli berhak meniadakan pembelian, si penjual diwajibkan, selain mengembalikan harga barang, jika itu telah diteruskannya, juga mengembalikan biaya, yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan, sekedar si pembeli menurut perjanjian telah membayarnya.

Adanya pengesampingan pasal 1267 KUHPerdara yang dirumuskan oleh pasal 12.1 PPJB ini telah melanggar hak konsumen. Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Pada prinsipnya, apabila konsumen ingin membatalkan perjanjian karena pihak pengembang wanprestasi, maka seharusnya konsumen berhak menuntut penggantian biaya, kerugian, ataupun bunga. Pembatalan

suatu perjanjian membawa keadaan kembali seperti semula seolah-olah perikatan itu tidak pernah ada sehingga seharusnya pihak pengembang mengembalikan apa yang telah diterimanya ( pasal 1265 KUHPerdara ).

Adanya ketentuan semacam ini sangatlah merugikan bagi konsumen karena konsumen kehilangan separuh dari uangnya. Dari sini bisa terlihat bahwa kedudukan antara konsumen dan pihak pengembang tidaklah seimbang sehingga asas keseimbangan yang disyaratkan oleh perjanjian menjadi tidak terpenuhi. Jika mengacu pada asas kesimbangan<sup>130</sup>, asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Dalam asas keseimbangan, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Namun di sisi lain kreditur memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan baik. Jadi kedudukan kreditur yang kuat harus diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang. Akan tetapi dengan adanya klausula ini, selain konsumen kehilangan hak kenikmatan untuk bisa menempati satuan rumah susun, konsumen juga menjadi kehilangan separuh uang yang jumlahnya tidaklah sedikit. Sedangkan di sisi lain pihak pengembang tetap bisa memperoleh hak kenikmatan atas materi padahal sebetulnya ia tidak jadi atau batal dalam melaksanakan kewajibannya untuk menjual dan membuat satuan rumah susun yang diperuntukkan pada konsumen tersebut. Selain bisa memperoleh kenikmatan dari konsumen yang tidak jadi membeli, pihak pengembang juga bisa memperoleh kenikmatan keuntungan dari konsumen lain oleh karena sebetulnya pihak pengembang memiliki peluang yang besar untuk bisa menjual satuan rumah susun kepada konsumen lain. Kalau konsumen yang lain tersebut tidak jadi membeli, pihak pengembang sudah untung, apalagi kalau konsumen tersebut jadi membeli. Bisa dibayangkan keuntungan yang diperoleh pihak pengembang. Oleh karenanya sikap untuk tidak mengembalikan secara penuh uang yang telah dibayarkan dapat dinilai bertentangan dengan asas itikad baik. Pihak pengembang dianggap memperoleh keuntungan secara berlebihan.

---

<sup>130</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.*, hal. 42.



Dalam perjanjian timbal balik, pelaksanaan pemenuhan prestasi dari satu pihak akan berhadapan dengan pemenuhan prestasi dari pihak lainnya. Artinya, kalau konsumen telah menyatakan jadi untuk membeli satuan rumah susun maka pihak pengembang berkewajiban melaksanakan prestasinya yang diperuntukkan bagi konsumen tersebut. Sebaliknya, ketika konsumen tidak jadi untuk membeli dan pihak pengembang telah setuju untuk itu, maka gugurlah kewajiban dari pihak pengembang. Gugurnya kewajiban ini juga menyebabkan gugurnya apa yang menjadi haknya sehingga seharusnya pihak pengembang mengembalikan secara utuh uang yang telah dibayarkan oleh konsumen. Kalaupun uang tersebut dikembalikan secara utuh, pada nantinya pihak pengembang juga bisa memperoleh keuntungan karena mereka memiliki peluang besar untuk bisa menjual lagi satuan rumah susun tersebut kepada konsumen lain.

### **Perjanjian Tambahan**

Pasal PPJB	Uraian
Pasal 7.2	Besarnya Biaya Pemeliharaan ( Iuran Pengelolaan dan <i>Sinking Fund</i> ) adalah sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN 1 Perjanjian. Besarnya Biaya Pemeliharaan dapat ditinjau kembali dan diubah sewaktu-waktu oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara untuk disesuaikan dengan terjadinya perubahan biaya operasional atas komponen biaya pemeliharaan.
Pasal 19.3	Semua ketentuan-ketentuan / lampiran-lampiran pada perjanjian ini dan segala perubahannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

### Penjelasan pasal 7.2 dan pasal 19.3

Ketentuan pada kedua pasal ini telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam pasal 18 ayat ( 1 ) huruf g UUPK yang mencantumkan bahwa pelaku usaha

dilarang mencantumkan klausula baku yang menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan / perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.

Jika mengacu pada KUHPerdara, larangan pencantuman klausula baku semacam ini merupakan pembatasan dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana dirumuskan oleh pasal 1339 KUHPerdara yang mensyaratkan mengikatnya suatu perjanjian tidak hanya untuk hal-hal yang secara tegas diatur didalamnya, melainkan juga harus memperhatikan kepatutan dan itikad baik. Klausula seperti pasal 7.2 dan pasal 19.3 mencerminkan bahwa pihak pengembang telah menyalahgunakan asas kebebasan berkontrak dan tidak mengindahkan asas itikad baik. Penentuan besarnya biaya secara sepihak dapat menyebabkan konsumen mengalami kerugian terutama jika besarnya biaya tersebut di luar dugaan konsumen. Selain itu juga bagaimana mungkin bahwa segala ketentuan yang belum ada bisa dianggap sebagai satu kesatuan. Ini berarti konsumen diharuskan untuk tunduk pada ketentuan yang belum ada. Meskipun pada pasal 18 PPJB<sup>131</sup> ini ketentuan yang dimaksud akan dibicarakan secara musyawarah mufakat, akan tetapi bagaimana jika ada konsumen yang tidak setuju mengingat tidaklah mungkin pihak pengembang membicarakannya kepada konsumen secara individu. Berarti konsumen tersebut tidak dapat menggunakan haknya secara bebas atau dengan kata lain seolah-olah ia dipaksa untuk menghendaki ketentuan tersebut. Oleh karena itu secara tidak langsung, kedua pasal ini telah melanggar ketentuan pasal 1320 ayat ( 1 ) yaitu unsur kesepakatan.

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, terlihat bahwa asas itikad baik memiliki peranan yang cukup penting untuk menilai keabsahan suatu perjanjian, yaitu berfungsi sebagai pembatas dari asas kebebasan berkontrak. Jadi meskipun para pihak dapat secara bebas membuat, menambah, atau mengurangi klausula perjanjian yang berlaku diantara mereka, tetapi semuanya itu harus berangkat dari niat atau kehendak yang baik diantara mereka. Oleh karenanya

---

<sup>131</sup> Lihat pada pasal 18 PPJB.

seorang hakim pun bisa mengesampingkan isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak manakala dianggap bertentangan dengan asas itikad baik. Hal ini dimaksudkan untuk mengantisipasi agar tidak muncul kerugian yang bisa saja menimpa para pihak yang mengadakan perjanjian. Menurut Bapak Suharnoko, secara implisit UUPK pun sudah mengakui bahwa itikad baik sudah harus ada sebelum ditandatangani perjanjian, sehingga janji-janji pra kontrak dapat diminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi, apabila janji tersebut diingkari. Memang sampai sekarang undang-undang tidak memberikan definisi yang jelas mengenai yang dimaksud dengan itikad baik. Maka dari itu, hendaknya para pihak mengacu pada nilai-nilai yang berkembang di masyarakat untuk mengetahui ukuran dari itikad baik tersebut. Menurut pasal 1965 KUHPdata, itikad baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya.

Adanya klausula eksonerasi sebagai klausula yang bermaksud untuk meniadakan atau mengalihkan tanggung jawab dari pelaku usaha kepada konsumen telah mencerminkan bahwa sejak awal pelaku usaha tidak bersungguh-sungguh dalam menerapkan asas itikad baik. Akibatnya, seringkali banyak hak-hak konsumen yang terlanggar. Inilah fakta yang banyak terjadi sekarang. Seharusnya dalam suatu perjanjian yang dibuat antara konsumen dengan pelaku usaha, kedua belah pihak berada dalam kedudukan yang seimbang, yaitu dalam arti baik konsumen maupun pelaku usaha sama-sama mengetahui dan memahami apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing untuk bisa melaksanakan perjanjian itu dengan sebaik-baiknya. Walaupun kewajiban untuk beritikad baik dikenakan pada pelaku usaha dan juga konsumen, akan tetapi penerapan itikad baik lebih ditekankan pada pelaku usaha. Hal ini dikarenakan seiring dengan berkembangnya IPTEK, konsumen semakin tidak mengerti akan kondisi ataupun keadaan dari barang atau jasa yang dikonsumsinya karena pelaku usahalah yang sejak awal terlibat dalam pembuatan suatu produk, mulai dari proses produksi sampai purna penjualan. Berbekal dari keadaan ini, maka dapat dianggap bahwa pelaku usahalah yang memiliki posisi yang lebih kuat. Sementara penerapan itikad baik pada konsumen hanya dimulai pada saat

konsumen melakukan kewajibannya yaitu secara tepat waktu melakukan pembayaran terhadap produk yang ingin dibelinya.

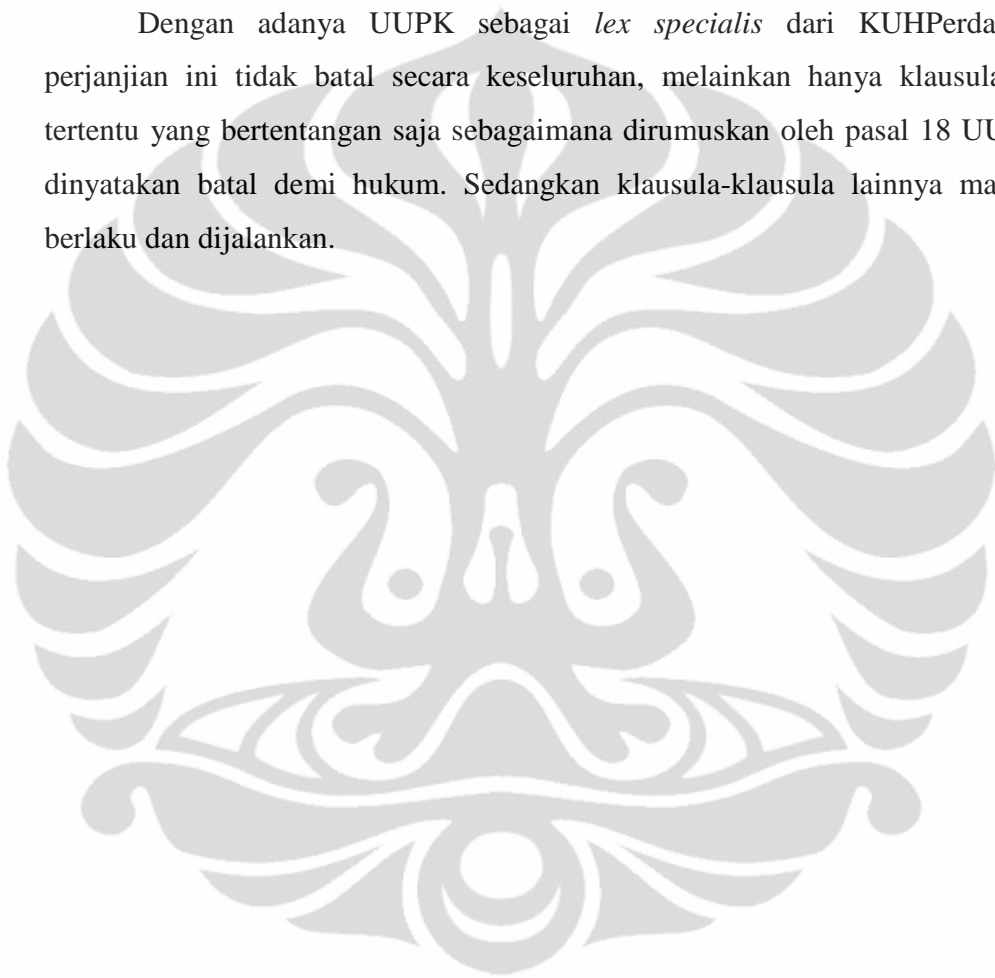
Suatu perjanjian yang mengandung klausula eksonerasi telah dianggap bertentangan dengan asas itikad baik. Bertentangan dengan itikad baik berarti tidaklah memenuhi syarat sebab yang halal selaku syarat objektif dari suatu perjanjian. Sedangkan di sisi lain, konsumen pun tidak dapat secara bebas menentukan isi perjanjian oleh karena isi perjanjian sudah ditetapkan terlebih dahulu oleh pelaku usaha dalam bentuk format baku sehingga unsur kesepakatan selaku syarat subyektif dari suatu perjanjian juga tidak terpenuhi. Terlebih lagi UUPK pun juga secara tegas telah merinci larangan ketentuan pencantuman klausula baku. Menurut Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, meskipun sebetulnya di zaman sekarang perjanjian baku dirasa lebih praktis, hal ini tidaklah menjadi masalah asalkan perjanjian baku tersebut tidak mengandung klausula-klausula yang merugikan konsumen. Selain itu juga penulisan klausula-klausula yang dianggap penting harus lebih ditonjolkan agar konsumen dapat membaca dan memahami dengan jelas mengenai maksud yang terkandung dari klausula tersebut. Pada PPJB ini, penulisan klausula yang kiranya dianggap penting tidak ditonjolkan sehingga terlihat samar.

Berdasarkan uraian di atas, perjanjian yang dibuat oleh pihak pengembang tidak memenuhi ketentuan dalam UUPK dan juga tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang dirumuskan oleh KUHPerdara. Oleh karenanya maka status dari perjanjian ini adalah sebagai berikut :

1. Jika mengacu pada KUHPerdara, maka status perjanjian ini menjadi batal demi hukum secara keseluruhan oleh karena didalamnya terkandung suatu sebab yang tidak halal, yaitu terdapat klausula-klausula yang bertentangan dengan asas itikad baik. Adanya sebab yang tidak halal berarti telah melanggar syarat objektif dari suatu perjanjian, yang mana apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjiannya menjadi batal demi hukum sehingga dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.
2. Jika mengacu pada UUPK, maka status perjanjian ini tidak batal secara keseluruhan. Artinya, hanya klausula-klausula yang melanggar ketentuan pasal 18

ayat ( 1 ) dan ayat ( 2 ) saja yang dinyatakan batal demi hukum. Oleh karenanya maka pelaku usaha diwajibkan untuk menyesuaikan klausula baku yang bertentangan tersebut. Hal ini sebagaimana dirumuskan oleh ketentuan pasal 18 ayat ( 3 ) dan ayat ( 4 ).

Dengan adanya UUPK sebagai *lex specialis* dari KUHPERdata, maka perjanjian ini tidak batal secara keseluruhan, melainkan hanya klausula-klausula tertentu yang bertentangan saja sebagaimana dirumuskan oleh pasal 18 UUPK yang dinyatakan batal demi hukum. Sedangkan klausula-klausula lainnya masih dapat berlaku dan dijalankan.



## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana diuraikan pada bab sebelumnya, maka untuk menjawab permasalahan dari penulisan ini dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. PPJB yang merupakan perjanjian baku tetap sah, tetapi klausula pada pasal-pasal berikut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat oleh karena bertentangan dengan pasal 18 ayat ( 1 ) dan ayat ( 2 ) UUPK, antara lain :
  - 1) Pasal 8.1 dan pasal 8.2 mengenai cara pembayaran.
  - 2) Pasal 6.5 mengenai penanggungan obyek tanpa cacat.
  - 3) Pasal 6.4 dan pasal 6.8 mengenai pengalihan tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha.
  - 4) Pasal 12.1 dan pasal 12.2 mengenai penolakan penyerahan kembali secara penuh uang yang dibayarkan.
  - 5) Pasal 7.2 dan pasal 19.3 mengenai perjanjian tambahan.

Oleh karena itulah maka pihak pengembang diwajibkan untuk menyesuaikan klausula-klausula yang bertentangan tersebut. Menurut ketentuan pasal 62 ayat ( 1 ) UUPK, pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 18, dapat dipidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,-. Lebih lanjut berdasarkan ketentuan pasal 63, terhadap sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 62, dapat dijatuhkan hukuman tambahan berupa :

- a. Perampasan barang tertentu.
- b. Pengumuman keputusan hakim.
- c. Pembayaran ganti rugi.

- d. Perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen.
  - e. Kewajiban penarikan barang dari peredaran.
  - f. Pencabutan izin usaha.
2. Suatu PPJB yang mengandung klausula eksonerasi telah mencerminkan bahwa sejak awal pihak pengembang tidak bersungguh-sungguh dalam menerapkan asas itikad baik. Akibatnya sering sekali banyak hak-hak konsumen yang terlanggar. Oleh karena itulah maka itikad baik tidak hanya diterapkan pada saat pelaksanaan perjanjian saja sebagaimana dimaksud oleh pasal 1338 ayat ( 3 ) KUHPerdara, tetapi juga itikad baik seharusnya sudah ada pada saat sebelum ditandatangani perjanjian. Berbekal dari hal inilah itikad baik dianggap memiliki peranan yang cukup penting untuk menilai keabsahan suatu perjanjian, yaitu berfungsi sebagai pembatas dari asas kebebasan berkontrak. Meskipun sampai sekarang undang-undang tidak memberikan definisi yang jelas mengenai yang dimaksud dengan itikad baik, hendaknya para pihak mengacu pada nilai-nilai yang berkembang di masyarakat untuk mengetahui ukuran dari itikad baik tersebut.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya pemerintah membuat peraturan khusus untuk PPJB rumah susun yang memuat penjelasan mengenai bentuk klausula baku yang dilarang untuk digunakan oleh pihak pengembang disertai dengan sanksi yang tegas apabila ada pihak pengembang yang tidak mematuhi peraturan tersebut atau bisa juga dengan merevisi SK Menpera yang sudah ada mengingat sepertinya tidaklah mungkin untuk mengadakan penjualan tidak dengan *pre project selling*.
2. Sebaiknya sebelum diadakan serah terima, pemerintah melakukan pengawasan baik secara fisik maupun yuridis untuk mengetahui apakah rumah susun tersebut telah layak huni atau belum.

## DAFTAR REFERENSI

### Buku-buku

- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. (Bandung : Alumni, 1994)
- \_\_\_\_\_. *Perjanjian Kredit Bank*. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1991)
- Engels, RHJ. *Syarat-syarat Eksonerasi atau Syarat-syarat Untuk Pengecualian Tanggung Jawab*, termuat dalam Compendium Hukum Belanda. Leiden, April 1978
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi & Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. (Jakarta : Djambatan, 1999)
- Hasanudin, Rahman. *Legal Drafting*. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti)
- Hutabarat, Samuel M. P. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. (Jakarta : Grasindo)
- Hutagalung, Arie S. *Kondominium dan Permasalahannya*. Ed. Revisi. Cet. 1. (Depok : Badan Penerbit FHUI, 2007)
- Mertokusumo, RM. Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. (Yogyakarta : Liberty, 1988)
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005)
- Muhammad , Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. (Bandung : Alumni, 1982)
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perikatan*. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992)
- \_\_\_\_\_. *Perjanjian Baku Dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992)
- Nasution, Az. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. (Jakarta : Diadit Media, 2002)
- \_\_\_\_\_. (Jakarta : Diadit Media, 2007)
- Nurhayati, B. Resti. *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*. (Semarang :



- Unika, 2001)
- Patrik, Purwahid. *Dasar-dasar Hukum Perikatan*. (Bandung : Mandar Maju, 1994)
- Philips, Jerry J. *Products Liability*. St. Paul Minnesota. West Publishing Company. 1993
- Prododikoro, R. Wiryono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Cet. 7. (Bandung : Sumur, 1987)
- S. K., Celina Tri. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta : Sinar Grafika, 2008)
- S., Maria Farida Indrati. *Ilmu Perundang-undangan : Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*. Ed. Revisi. Cet. 5. (Yogyakarta : Kanisius, 2007)
- Saherodji, H. Hari. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. (Jakarta : Aksara Baru, 1980)
- Salim, H. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPperdata*. (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2006)
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1993)
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. (Bandung : Bina Cipta, 1979)
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. (Jakarta : PT. Grasindo, 2006)
- Shofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*. Ed. Revisi. Cet. 2. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2003)
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta : Rajawali Press, 1995)
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995)
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta : PT Intermedia, 1987)
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Ed. 1. Cet. 3. (Jakarta : Prenada Media, 2005)
- Sukarmi. *Cyber Law Kontrak Elektronik Dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*. Pustaka Sutra
- Sumardjono, Maria S. W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. (Jakarta : Buku Kompas, 2001)
- van Leeuwen, Mr. K. *Jurisdiche Aspecten van Productveiligheid*. Kluwer-Deventer. Entschede. 1990

## **Disertasi**

Miru, Ahmadi. *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*.  
Disertasi. Program Pascasarjana Universitas Airlangga. Surabaya, 2000

## **Makalah**

Suyono. “ Kemungkinan Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing “. (Makalah pada Konferensi Kemungkinan Pemilikan Satuan Rumah Susun / Strata Title oleh Orang Asing). Jakarta, 1994

## **Peraturan Perundang-undangan**

*Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1999)

Indonesia, *Undang-undang Tentang Perkawinan*, No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974

\_\_\_\_\_, *Undang-undang Tentang Perlindungan Konsumen*, No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999

\_\_\_\_\_, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, No. 24 Tahun 1997, LN No. 7 Tahun 1988, TLN No. 3372

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3372

Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*, Permendagri No. 5 Tahun 1974

---

\_\_\_\_\_, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Kepmen Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994

### **Sumber-sumber Lain**

- BPHN-Departemen Kehakiman RI. Emma Suratman, SH. (Ketua Tim). *Naskah Akademik Peraturan Perundang-undangan Tentang Tanggung Jawab Produsen di Bidang Farmasi Terhadap Konsumen*, 1990/1991
- Saefullah, Endang. *Product Liability Tanggung Jawab Produsen di Era Perdagangan Bebas*. (Hukum Bisnis : Volume 5, 1998)
- Seto, Bayu. *Itikad Baik Sebagai Konsep Hukum dan Etika Bisnis*. Pusat Studi Hukum Universitas Katholik Parahyangan, Bandung
- van Dunne, J. M. dan van der Burght, Gr. *Perbuatan Melawan Hukum*. Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia. Proyek Hukum Perdata. Ujungpandang, 1998



LAMPIRAN  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI