



## Keabsahan Klausula Eksonerasi Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan

Putri Kamelia Rustam<sup>1,2</sup>, Syahrudin Nawi<sup>1</sup> & Hasbuddin Khalid<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

<sup>2</sup> Koresponden Penulis, E-mail: [putrikamelaia10@gmail.com](mailto:putrikamelaia10@gmail.com)

### ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk: (1) Untuk mengetahui dan menganalisis tentang Keabsahan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (2) Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Klausula Eksonerasi yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penelitian ini menggunakan data primer dengan melakukan kajian Pustaka. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) Keabsahan perjanjian jual beli perumahan yang memuat klausula eksonerasi dianggap tidak sah kecuali mengandung asas konsensualisme disepakati oleh kedua belah pihak dan mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut sebagai undang-undang (2) Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum dari perjanjian klausula eksonerasi adalah batal secara deklaratif atau batal seluruhnya karena pencantuman klausula eksonerasi pada perjanjian jual beli merupakan bentuk pengalihan tanggung jawab pelaku usaha terhadap perlindungan konsumen.

**Kata Kunci:** Keabsahan; Klausula; Eksonerasi; Jual Beli; Perumahan

### ABSTRACT

This research is aimed at 1) To know and analyze about the validity of the binding agreement to buy and sell according to Law Number 8 year 1999 About Consumer Protection. 2) To know and analysis due to The Laws of Exoneration Clause contained in the binding agreement on sale and purchase. This research uses primary data by conducting a review of the literature. The Result of research show that (1) The Validity of The Housing which contains The exoration clause shall be deemed invalid unless it contains the principle of consensualism both of parties that make the agreement as Law. (2) The results of the study include that the legal consequences of an exoneration clause agreement are null or void due to the inclusion of an exoneration clause on the sale and purchase agreements as a transfer of business responsibility towards consumer protection.

**Keywords:** Validity; Clause; Exonation; Buy and sell; Housing

## PENDAHULUAN

Sesuai Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 tujuan bangsa Indonesia mendirikan Republik Indonesia ini dalam mencapai kemerdekaannya adalah membentuk suatu kehidupan yang sejahtera meteril maupun immaterial, pembangunan bangsa Indonesia secara utuh, yang pada akhirnya adalah kesejahteraan rakyat/masyarakat adalah terpenuhinya akan perumahan (Samho & Setiawan, 2015). Dalam memperoleh tujuan yang dimaksud, maka bangsa Indonesia tidak ada pilihan lain adalah melaksanakan pembangunan, termasuk didalamnya adalah pembangunan dibidang perumahan. Dimana masalah perumahan merupakan salah satu kebutuhan masyarakat yang mendasar/hakiki/ asasi yaitu: sandang,pangan,dan papan/rumah tinggal/ perumahan, kesehatan dan Pendidikan (Santoso, 2017).

Pembangunan perumahan merupakan salah satu upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemeratan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia (Sandag, 2015). Secara umum dalam dunia bisnis itu diperlukan adanya etika, terlebih lagi usaha-usaha pemerintah maupun swasta yang bergerak pada bisnis *property* khususnya dibidang perumahan ini harus mempunyai etika ekonomi maupun bisnis.

Etika ekonomi dan bisnis tersebut dimaksudkan agar prinsip-prinsip dan perilaku ekonomi dan bisnis dapat melahirkan kondisi serta realistis ekonomi yang mempunyai ciri-ciri persaingan jujur, berkeadilan, mendorong berkembangnya etos kerja ekonomi, daya tahan ekonomi dan kemampuan bersaing sehingga terciptanya suasana kondusif untuk pemberdayaan ekonomi tentunya berpihak pada rakyat kecil (Latif, 2014). Etika mencegah terjadinya praktik-praktik monopoli serta kebijakan yang mengarah pada perbuatan korupsi, kolusi dan nepotisme, diskriminasi yang berdampak negatif terhadap efisiensi, persaingan yang usaha kuat dan keadilan serta menghindarkan perilaku yang menghalalkan segala cara dalam memperoleh keuntungan (Norvadewi, 2015).

Pembangunan perumahan yang pada dasarnya merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah daerah, usaha swasta dan masyarakat. dewasa ini masih dihadapkan pada berbagai hambatan terutama terbatasnya keterjangkauan sebagian besar masyarakat untuk memperoleh rumah layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur (Murtini, 2005).

Mengingat masih banyaknya warga masyarakat yang belum memiliki rumah tempat tinggal, terutama bagi yang berpenghasilan kurang mampu membeli rumah yang layak, maka penyelenggaraan pembangunan rumah perlu diadakan pengklasifikasian jenis tipe rumah dengan memperhatikan aspek pendapatan dan keterjangkauan serta perlindungan terhadap konsumen (Azrianti, 2016). Dengan ini semakin banyaknya pengembang-pengembang atau perusahaan-perusahaan dibidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih pengembang atau pengusaha yang sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing (Mustafa, 2008).

Hubungan Antara para pelaku usaha dengan konsumen dalam dunia bisnis akan berorientasi pada ahli efisiensi sehingga dalam merealisasikan hubungan tersebut cenderung dicari bentuk atau model hubungan yang praktis (Sarjana, 2013). Pebisnis *property* di bidang perumahan dalam memasarkan rumah termasuk tanah selalu

membuat format perjanjian baku yang substansinya tidak seragam antara pengembang yang satu dengan pengembang yang lain. Pada saat pemesanan rumah yang berminat calon konsumen diminta menandatangani surat pemesanan yang telah di persiapkan terlebih dahulu oleh perusahaan pengembang perumahan (Kurniawan, 2017).

Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan secara sepihak dan ketentuan-ketentuan penandatanganan atas dokumen-dokumen yang telah di persiapkan lebih awal oleh pengembang, tercantum dalam surat pemesanan yang sering disebut perjanjian baku. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya di bakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan (Latif, 2017). 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.

Prakteknya pengembang property di bidang perumahan tidak segan-segan menetapkan klausula eksonerasi tidak hanya yang isinya mengurangi tanggung jawab akan tetapi sering kali membebaskan diri dari tanggung jawab atau pengalihan tanggung jawab yang tujuannya adalah mengarah kepada perolehan keuntungan sehingga terabaikan hak-hak konsumen (Bhakti, 2019).

Perjanjian baku dewasa ini sudah menunjukkan suatu arah perkembangan yang sangat membahayakan kepentingan masyarakat seperti terjadi di lingkungan pengusaha real estate dikembangkan sistem pembelian rumah secara inden dalam bentuk perjanjian yang sudah dibakukan hubungan dengan itulah berbagai peraturan perundang-undangan diadakan serta dalam perkembangannya yang terakhir sudah disahkan oleh pemerintah berupa Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai payung hukum dalam pemberian perlindungan kepada konsumen pada umumnya baik terhadap pengguna produk barang maupun jasa (Yunus, 2017).. Namun demikian produk-produk hukum yang dicanangkan oleh pemerintah secara khusus mengatur perlindungan hak-hak pembeli terhadap transaksi pengikatan jual-beli perumahan dalam bentuk standar kontrak antara pengembang dengan pembeli rumah sampai saat ini belum ada.

Sebagaimana dapat dibaca pada alinea terakhir dari perjanjian umum tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen ternyata pemerintah masih memberikan kesempatan lahirnya ketentuan-ketentuan yang akan datang untuk melindungi konsumen karena Undang-undang No. 8 Tahun 1999 merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen. Klausula Eksonerasi terkait pembuatan kontrak baku berkaitan dengan bisnis Property atau Pengikatan Perjanjian Jual beli yang dibuat di bawah tangan yang berpotensi merugikan pihak Konsumen.

Praktek pengembangan property di bidang perumahan tidak segan-segan menerapkan klausula eksonerasi tidak hanya yang isinya mengurangi tanggung jawab akan tetapi bertujuan untuk mengalihkan bahkan membebaskan dari tanggung jawab

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian mengenai tinjauan terhadap perjanjian jual-beli perumahan yang memuat klausula eksonerasi adalah melalui pendekatan dan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Jenis penelitian ini menggunakan bahan hukum premier dan bahan hukum sekunder. Dalam pendekatan penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan PerUndang-Undangan *Statute Approach* dan Pendekatan Konsep *Conceptual Approach* untuk menghasilkan konsep perbaikan, pendapat ahli dari literature, jurnal, artikel dan internet sebagai bahan pendekatan untuk menganalisis.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Keabsahan Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Menurut Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**

Bisnis property merupakan hal yang selalu menjanjikan. Hal ini dikarenakan dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula kebutuhan property yang harus di siapkan. Akan tetapi, seringkali dibutuhkan aturan yang jelas dan tegas untuk mengikatnya. Aturan ini tentu ditujukan untuk pengembang property dan juga pembeli karena seringkali ada banyak kasus serta sengketa yang terjadi Antara keduanya.

Beberapa prinsip perlindungan bagi konsumen merupakan upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat selaku pembeli rumah. Diantaranya adalah kewajiban Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat bentuk akta notaris. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum pembelian rumah dinyatakan lunas dan dibuat akta jual beli.

Perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta serta memiliki nilai pembuktian yang sempurna, apabila ada pihak yang cedera janji, tidak dapat lagi mengelak dari kewajiban yang sudah ditentukan untuk menghindari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang hanya memuat klausula baku yang biasanya menguntungkan penjual karena posisi pembeli yang tidak bebas banyak pengembang perumahan yang membuat perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan, tidak dalam bentuk akta notaris. Ketentuan didalamnya juga tidak menjamin perlindungan hak-hak pembeli.

Banyak kasus-kasus soal para pengembang nakal yang tidak sesuai dengan janjinya, hal tersebut sering menimbulkan kasus pembeli yang dirugikan dan tidak mendapat uangnya kembali, apabila pengembang tidak bisa membangun rumah yang dijanjikan atau membangun dalam waktu yang lebih lama dari perjanjian awal. Padahal pembeli sudah mencicil atau membayar lunas. Akibatnya banyak kasus wanprestasi penjualan rumah yang berujung kelaporan penipuan atau penggelapan di kepolisian.

Dalam peraturan pemerintah sebelum membuat PPJB pengembang perumahan diwajibkan telah membangun 20% dari total keseluruhan pembangunan perumahan dan fasilitas umumnya yang telah direncanakan juga segala macam perizinan harus telah dipenuhi oleh pengembang sebelum melakukan penjualan ke konsumen. Ini merupakan solusi bagi masyarakat yang ingin membeli perumahan, namun takut jika pengembang tidak bisa dipercaya serta janji pengembang tidak sesuai dengan maket

yang telah direncanakan. Dimana umumnya selama ini fasilitas umum baru dibangun setelah semua memiliki pembeli atau pemilik.

Adanya aturan ini sebenarnya dapat menghapus pandangan buruk yang selama ini melekat pada para pengembang properti. Pembeli bisa sangat percaya bila pengembang dapat menerapkannya, pengembang juga wajib mengembalikan seluruh dana yang sudah dibayarkan jika konsumen menghendaki, apabila dalam waktu yang sudah disepakati rumah belum selesai di bangun. Karena selama ini terjadi, realisasi selesainya bangunan selalu mundur dari perencanaan. Bahkan kadang ada saja hal-hal yang terlewatkan dan tekesan buru-buru, sehingga bangunannya tidak optimal dan udah rusak. Sementara jika konsumen yang cedera janji tidak memenuhi kewajiban pembayaran, seperti pembatalan pembelian, maka pengembang berhak memotong 10 % dana yang dibayarkan konsumen jika pembeli baru membayar 10% atau kurang. Maka semua dana yang dibayar tersebut menjadi hak penjual.

Berlakunya permen ini tentunya menjadi perhatian khusus bagi notaris, pejabat yang berwenang untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli . Dalam lampiran permen yang berupa petunjuk materi muatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sudah dirincikan pokok-pokok perjanjian yang harus dituangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini yang diharuskan diperhatikan oleh notaris, sebab jika isi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbeda dengan ketentuan permen maka, akta tersebut batal demi hukum.

Dalam kontrak baku tidak jarang terjadi pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya kepada konsumen. Ketentuan semacam ini di dalam perjanjian standar dinamakan *exemption clause* yang pada umumnya sangat memberatkan atau bahkan cenderung merugikan konsumen (Rusli, 2012). Keadaan ketidak seimbangan pengaturan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen dalam perjanjian standar itulah diatur melalui Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen (Rohaya, 2018).

Menurut penjelasan Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen larangan pencantuman klausula eksonerasi di dalam perjanjian standar dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen serta dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak. Berkaitan dengan hal tersebut, selanjutnya Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen mengatur bahwa dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila klausula baku tersebut Adx kepada konsumen . Ketentuan semacam ini di dalam perjanjian standar dinamakan *exemption clause* yang pada umumnya sangat memberatkan atau bahkan cenderung merugikan konsumen. isinya berkaitan dengan penelitian ini sebagai berikut

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan ataujasa yang dibeli oleh konsumen.
- c. 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.

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

Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini. Terhadap pengetahuan konsumen tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen yang melindungi hak-hak konsumen.

## **B. Klausula Eksonerasi Dalam Kontrak Baku Jual Beli Perumahan Ditinjau Dari Ketentuan Pasal 18 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.**

### **a. Pengalihan tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha.**

Klausula eksonerasi adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/penyalur produk (penjual). Klausula eksonerasi yang dibuat oleh masing-masing para pengembang dalam melakukan transaksi jual beli rumah dengan pembelinya menggunakan berbagai rumusan kalimat dalam membatasi tanggung jawabnya berupa pengalihan, ataupun pengurangan terhadap tanggung jawabnya.

### **b. Penolakan penyerahan kembali secara penuh uang yang dibayarkan.**

Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 yang menetapkan bahwa, Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.

Dari hasil penelitian tentang keberadaan perjanjian baku dengan syarat eksonerasi data menunjukkan bahwa perjanjian ini dapat dibatalkan, karena perjanjian yang mengandung syarat eksonerasi sebagai kesepakatan yang tidak sempurna dan menyatakan batal demi hukum, dengan alasan bahwa syarat eksonerasi sebagai salah satu tidak terpenuhinya syarat obyektif yaitu tidak adanya kausa yang halal dalam membuat perjanjian.

### **c. Pembatalan sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah.**

Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditegaskan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Artinya menurut Undang-undang dalam setiap perjanjian yang lahir atas dasar kesepakatan para pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Pengembang yang membuat perjanjian pengikatan jual beli perumahan juga

harus menaati ketentuan tersebut.

Dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi maka kewajiban dari satu pihak akan berhadapan pula dengan kewajiban pemenuhan prestasi dari pihak lainnya. Dengan demikian perjanjian antara pengembang dengan pembeli adalah termasuk kedalam perjanjian timbal balik karena masing-masing dari para pihak mempunyai hak dan kewajiban. Dalam perjanjian timbal balik bila pihak yang satu tidak melakukan kewajibannya maka pihak yang lainpun tidak berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Untuk itu seperangkat aturan yang mengatur tentang syarat batal dalam perjanjian timbal balik secara sangat khusus diatur sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Adapun makna dari pasal tersebut adalah walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka Undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam perjanjian timbal balik yang dibuat para pihak syarat batal selalu itu dianggap tercantum di dalam perjanjian tersebut. Selanjutnya ayat (2) dari Pasal yang dimaksudkan diatas menentukan bahwa dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Terhadap ketentuan yang demikian Mariam Darus Badruzaman memaknai untuk memberikan kemungkinan kepada Hakim menilai dan mengawasi wanprestasi. Adapun upaya yang dapat dilakukan menurut Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pertama memaksakan pemenuhan perjanjian dan kedua membatalkan perjanjian disertai kerugian dan bunga. Dengan demikian untuk memenuhi syarat batal tersebut harus (1) adanya perjanjian timbal balik, (2) salah satu pihak telah terbukti melakukan wanprestasi dan (3) harus melalui perantaraan Hakim. Persyaratan-persyaratan untuk membatalkan secara sepihak dalam perjanjian timbal balik semacam ini yang ditetapkan oleh pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat pembatalan sepihak yang dibuat pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 jo 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hal inipun dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 244 K/Sip/1973 tanggal 24 september 1973 telah memutuskan tentang penarikan kembali suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

### **C. Akibat Hukum Klausula Eksonerasi Yang Terdapat Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan**

Akibat hukum dari perjanjian jual beli yang menggunakan klausula eksonerasi adalah batal demi hukum karena pencantuman klausula eksonerasi pada perjanjian jual beli merupakan bentuk pengalihan tanggung jawab pelaku usaha terhadap

perlindungan konsumen yang berakibat timbulnya suatu kerugian bagi konsumen.

Cara menyelesaikan sengketa akibat penggunaan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa terhadap pencantuman klausula eksonerasi pada perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 52 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Konsumen, "*penyelesaian sengketa di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen*".

Berdasarkan hal tersebut maka dibuat alternative penyelesaian sengketa konsumen. Hal ini termaktub Pasal 49 ayat (1), bahwa: "Pemerintah membentuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di luar pengadilan (*non-litigasi*). Sedangkan tugas dan wewenangnya diatur dalam Pasal 2, sebagai berikut:

Tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen meliputi :

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitase atau konsiliasi;
- b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausul baku;
- d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran dalam ketentuan ini;
- e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap undang-undang ini;
- i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha atau saksi, saksi ahli atau setiap orang sebagaimana yang dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;
- j. Mendapatkan, meneliti, dan/atau menilai surat dokumen atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. Menjatuhkan sanksi administrative kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Daerah Tingkat II diatur dalam Surat Keputusan Menteri (Pasal 53). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau yang lebih dikenal dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)* dapat ditempuh dengan berbagai cara.

ADR tersebut dapat berupa arbitrase, mediasi, konsiliasi, *minitrial*, *summary jury trial*, *settlement conference* serta bentuk lainnya. Sedangkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, arbitrase dibedakan dari alternatif penyelesaian sengketa hanya konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.

Memperhatikan substansi Pasal 18 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat dipahami bahwa klausula baku adalah klausula yang dibuat dan dicantumkan secara pihak dalam kontrak oleh pelaku usaha, tetapi isinya tidak boleh mengarah kepada klausula eksonerasi.

Secara tegas, Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 memuat ketentuan sanksi bahwa setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian (kontrak) yang memuat ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) dan (2) ayat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, adalah "batal demi hukum". Ditinjau dari ilmu hukum kontrak, substansi Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tersebut merefleksikan penegasan kembali asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1337 KUHPerdara. Konsekuensi yuridisnya, adalah setiap kontrak yang memuat klausula baku dilarang berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 atau yang memiliki bentuk atau format yang dilarang berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat para pihak, yaitu pelaku usaha dan konsumen yang membuat kontrak komersil (kontrak jual beli) barang dan/ jasa tersebut.

Tujuan larangan pencantuman klausula eksonerasi karena berupaya membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lain dalam hal yang bersangkutan tidak melaksanakan kewajibannya. Bila kondisi ini terjadi maka posisi kedudukan konsumen dan pelaku usaha tidak lagi setara sesuai asas kebebasan berkontrak, seharusnya para pihak bebas menentukan klausula dalam perjanjian, pihak yang satu tidak boleh menekan pihak lain, harus sama-sama merasa puas dengan perjanjian yang dibuat. Menurut asas kebebasan berkontrak idealnya para pihak yang terikat dalam perjanjian berada dalam posisi tawar yang seimbang antara satu sama lain.

Pencantuman klausula eksonerasi dalam praktik ramai terjadi, bukan saja terjadi bagi para pihak yang melakukan perjanjian, namun dalam kehidupan sehari-hari yakni dalam kegiatan perdagangan, perjanjian baku sering mengandung klausula eksonerasi itu dicantumkan misalnya di dalam *form* perjanjian yang ditawarkan oleh perusahaan-perusahaan kepada masyarakat, seperti dalam penjualan tiket-tiket pesawat angkutan penumpang udara, perusahaan pengangkutan laut maupun transportasi darat, perusahaan lising (*leasing corporate*), perusahaan perbankan, perusahaan asuransi, kegiatan pinjam-meminjam uang, dan lain-lain, semua kesepakatan dicantumkan dalam bentuk klausula baku, ada yang sudah terlebih dahulu dibuat dalam bentuk formulir dan adapula yang dibuat dengan cara bernegosiasi langsung di antara para pihak.

Secara hukum walaupun klausula eksonerasi dilarang, namun dalam praktik

perdagangan dalam perjanjian/kontrak baku tidak jarang ditemukan pencantuman klausula eksonerasi yang bersifat baku yang ujung-ujungnya untuk menguntungkan bagi pihak yang memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang kuat di dalam perjanjian/kontrak.

Penyelesaian masalah ketidakseimbangan dalam perjanjian, hakim berwenang untuk memasuki/meneliti isi suatu perjanjian jika diperlukan karena isi dan pelaksanaan suatu perjanjian/kontrak bertentangan dengan nilai-nilai dalam masyarakat. Hal ini dimaksudkan jika klausula-klausula di dalam perjanjian/kontrak tersebut tidak sesuai dengan nilai-nilai ketertiban umum, maka harus dibatalkan.

Prinsip kebebasan berkontrak pada masa kini dapat diterima dalam situasi bilamana para pihak memiliki persamaan atau keseimbangan dalam posisi tawar (*equality in bargaining power*). Sebelum abad ke-19 model perjanjian/kontrak masih bersifat klasik di mana perjanjian/kontrak semua bersifat individual, namun setelah abad ke-19 dan di awal abad ke-20 prinsip individual telah ditinggalkan menuju prinsip kolektif.

Akibat desakan paham etis dan sosialis, pada akhir abad XIX, paham individualisme mulai pudar, terlebih-lebih sejak berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini kemudian tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat menginginkan pihak yang memiliki posisi tawar lemah lebih banyak mendapat perlindungan. Kehendak bebas tidak lagi diberikan secara mutlak, tetapi diberi secara relatif yang selalu dikaitkan dengan kepentingan umum/negara.

Perkembangan ini menghendaki dalam perjanjian/kontrak harus diutamakan prinsip keseimbangan dan keadilan antara posisi tawar masing-masing pihak di dalam perjanjian/kontrak tersebut harus dipenuhi, bukan mementingkan kepentingan individual sebagaimana perjanjian-perjanjian yang mengandung klausula eksonerasi dipandang hanya mementingkan satu pihak saja, sementara di pihak lain tidak menimbulkan rasa keadilan.

Ketidakseimbangan hak dalam perjanjian yang mengandung klausula eksonerasi dapat dicontohkan pada si A adalah perusahaan besar, katakanlah sebuah perusahaan yang fungsinya melakukan jual beli mobil (kendaraan) kepada para konsumennya. Tentu saja dalam kondisi ini posisi tawar yang kuat itu ada pada pihak perusahaan bukan pada konsumen, sehingga perusahaan dapat dengan mudah mencantumkan klausula eksonerasi dalam perjanjian baku untuk menghindari kerugian perusahaan dan agar perusahaan itu terhindar dari tanggung jawabnya.

Contoh lain misalnya di dalam hal pengerjaan proyek pelaksanaan pembangunan yang telah diperjanjikan antara pemodal dengan pelaksanaa proyek, juga kadang-kadang ditemukan pencantuman klausula eksonerasi di dalam perjanjian/kontrak yang didominasi oleh pihak pemilik modal yang memiliki posisi tawar yang kuat di dalam perjanjian.

Kebutuhan akan suatu benda maupun suatu proyek bagi pihak konsumen maupun pelaksanaan proyek sudah merupakan hal yang lazim, tetapi yang membuat hubungan ini menjadi tidak lazim adalah karena tidak seimbang. Ketika

ditemukannya suatu klausula eksonerasi di dalam perjanjian/kontrak yang semata-mata hanya mementingkan kepentingan si pelaku usaha atau si pemilik modal yang posisi tawarnya kuat, maka perjanjian demikian adalah tidak seimbang. Memang sangat disadari suatu prinsip yang berkembang di kalangan para pelaku usaha yang dikenal dengan sebutan, *“take it or leave it contract”* menjadi adagium yang sangat menakutkan bagi pihak yang memiliki posisi tawar lemah, akibatnya mau tidak mau, pihak yang lemah menyetujuinya karena posisinya sangat memerlukan

## KESIMPULAN

1. Keabsahan perjanjian jual beli perumahan dari klausula eksonerasi yaitu membebaskan seseorang atau badan usaha dari suatu tuntutan atau tanggung jawab. Secara sederhana diartikan sebagai pengecualian kewajiban atau tanggung jawab dalam perjanjian. Dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan suatu bentuk klausula yang dilarang oleh undang-undang tersebut. Meskipun telah di sepakati oleh kedua belah pihak, tidak dapat sah apabila mengandung klausula eksonerasi didalamnya.
2. Akibat hukum dari perjanjian yang menggunakan klausula eksonerasi adalah batal demi hukum yang berarti perjanjian batal secara deklaratif atau batal seluruhnya karena pencantuman klausula eksonerasi pada perjanjian jual beli merupakan bentuk pengalihan tanggung jawab pelaku usaha terhadap perlindungan konsumen yang berakibat timbulnya suatu kerugian bagi konsumen. Berlakunya Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen akan memberdayakan dan menghindarkan konsumen dari kedudukan sebagai pihak yang lemah didalam kontrak dengan pelaku usaha sehingga menyertakan kedudukan pelaku usaha dengan konsumen..

## SARAN

1. Penulis Berharap pelaku usaha terutama dalam hal Transaksi Jual Beli tetap memperhatikan larangan yang di tetapkan Undang Undang Perlindungan Konsumen.
2. Saran penulis yang dapat ditarik dari permasalahan ini agar organisasi yang bergerak dalam perlindungan debitur/konsumen baik organisasi pemerintah maupun non- pemerintah supaya lebih pro-aktif mensosialisasikan dampak yang dapat ditimbulkan dari penggunaan klausula eksonerasi dan Pemerintah melalui badan yudikatif serta aparat penegak hukum agar tidak terbang pilih dalam menerapkan sanksi tegas bagi kreditur atau pelaku usaha guna meminimalisir kerugian lain yang diakibatkan oleh pencantuman klausula eksonerasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Azrianti, S. (2016). Tinjauan Yuridis Kepemilikan SatuAn Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun). *JURNAL DIMENSI*, 4(1).
- Bhakti, R. T. A. (2019). Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 7(1), 2339-1693.

- Kurniawan, W. (2017). Klausula Eksonerasi Oleh Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah. *Perspektif Hukum*, 17(2), 295-313.
- Latif, A. (2014). Nilai-Nilai Dasar Dalam Membangun Ekonomi Islam. *DIKTUM: Jurnal Syariah dan Hukum*, 12(2), 153-169.
- Latif, A. (2017). Pandangan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Baku. *Cano Ekonomos*, 5(1), 33-40.
- Murtini, T. W. (2005, August). Gender Dan Perumahan Pengkajian Terhadap Peran Gender Dalam Bidang Pembangunan Perumahan. In *Proceeding, Seminar Nasional PESAT 2005*. Universitas Gunadarma.
- Mustapa, I. (2008). *Perjanjian Jual Beli Perumahan yang Memuat Klausula Eksonerasi Di Kabupaten Bekasi* (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- Norvadewi, N. (2015). Bisnis Dalam Perspektif Islam (Telaah Konsep, Prinsip dan Landasan Normatif). *Al-Tijary*, 1(1), 33-46.
- Rohaya, N. (2018). Pelarangan Penggunaan Klausula Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Dalam Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Replik*, 6(1), 23-42.
- Rusli, T. (2012). Tanggung Jawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen. *Pranata Hukum*, 7(1), 79-88.
- Samho, B., & Setiawan, R. (2015). Mengartikulasi Pancasila Menjadi Spiritualitas Kehidupan Bangsa Indonesia yang Majemuk: sebuah Kajian Filosofis. *Research Report-Humanities and Social Science*, 2.
- Sandag, D. (2015). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. *LEX ET SOCIETATIS*, 3(2), 103-118.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Perumahan*. Prenada Media.
- Sarjana, I. M. (2013). Analisis Pendekatan Ekonomi Dalam Hukum Persaingan Usaha. *Rechtidee*, 8(2), 176-197.