

Klausula Eksonerasi: Akibat Hukum Perjanjian Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan

Junaidi

Fakultas Hukum Universitas Sjahkyakirti, Kota Palembang
Correspondence: junaidi@unisti.ac.id

Abstrak. Prinsip kebebasan berkontrak memungkinkan kontrak standar digunakan. Akan tetapi, pelaku usaha biasanya menggunakan kontrak standar yang menyertakan klausul eksonerasi atau pengecualian karena posisi mereka berbeda. Hal ini dapat merugikan konsumen jika klausul ini membatasi kewajiban dan tanggung jawab mereka. Praktik penggunaan perjanjian standar sering terjadi ketika situasi tidak stabil. Produsen mengubah aturan standar. Kesepakatan biasanya menguntungkan para pelaku bisnis. Walaupun Undang-Undang Perlindungan Konsumen sudah berlaku di Indonesia, perjanjian bisnis tetap menggunakan klausul eksonerasi. Namun, keberadaan klausul eksonerasi tersebut masih menjadi perdebatan di bidang hukum, menurut penelitian akademis dari pakar hukum. Studi ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif. Penelitian di bidang hukum normatif berfokus pada pengumpulan dan analisis hukum saat ini, dasar-dasar dan ide-ide hukum, analisis kasus spesifik, struktur sistem hukum, tingkat kesejajaran, perbandingan antar hukum, dan perkembangan sejarah hukum. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempelajari dan menyediakan hasil hukum dari penerapan klausula eksonerasi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah serta untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi yang muncul sebagai hasil dari perjanjian jual beli perumahan yang mengandung klausula eksonerasi. Kehadiran model perjanjian standar ini masih menjadi masalah hukum, terutama dalam hukum perdata di bidang perjanjian. Sebaliknya, rancangan perjanjian baru ini dapat melanggar hak-hak konsumen dan bahkan melanggar aturan hukum yang mengatur perlindungan konsumen. Hasilnya adalah bahwa penelitian ini dianggap menarik dan penting untuk dilakukan.

Kata Kunci: Klausula eksonerasi, perjanjian baku, perjanjian pengikatan jual beli.

Abstract. The principle of freedom of contract allows standardised contracts to be used. However, businesses usually use standard contracts that include exoneration or exclusion clauses because they are in a different position. This can be detrimental to consumers if these clauses limit their obligations and responsibilities. The practice of using standard agreements often occurs when the situation is unstable. Manufacturers change the standard rules. The agreement usually favours the business actors. Although the Consumer Protection Law is already in force in Indonesia, business agreements still use exoneration clauses. However, the existence of such exoneration clauses is still debated in the field of law, according to academic research from legal experts. This study uses a normative legal research approach. Research in the field of normative law focuses on the collection and analysis of current law, legal foundations and ideas, analysis of specific cases, the structure of the legal system, the degree of parallels, comparisons between laws, and the historical development of law. The purpose of this research is to study and provide legal results of the application of exoneration clauses in the binding agreement for the sale and purchase of houses and to resolve default disputes that arise because of housing sale and purchase agreements containing exoneration clauses. The presence of this standard model agreement is still a legal issue, especially in civil law in the field of agreements. Conversely, this new draft agreement may violate consumer rights and even violate the legal rules governing consumer protection. The result is that this research is considered interesting and important to conduct.

Keywords: Exoneration clause, standard agreement, sale and purchase binding agreement

PENDAHULUAN

Perjanjian standar atau klausul standar adalah persetujuan secara sepihak terhadap semua syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh pengembang serta persetujuan untuk menandatangani dokumen yang telah dibuat sebelumnya dalam surat pemesanan. Keduanya adalah masalah yang sering dihadapi industri properti.

Banyak orang percaya bahwa kontrak hukum standar hanya menggambarkan kepentingan pihak yang paling berkuasa, membuat pihak lain terpaksa menerima keadaan karena posisi mereka yang

lebih rentan.¹ Perjanjian baku, atau standar, merujuk pada kesepakatan yang sebagian besar syaratnya telah ditentukan oleh salah satu pihak, sehingga hampir tidak ada kesempatan bagi pihak lainnya untuk bernegosiasi atau mengubahnya.²

Landasan hukum untuk penerapan perjanjian standar di Indonesia adalah Pasal 1338 ayat (1), yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian yang valid memiliki kekuatan hukum bagi pihak-pihak yang menandatangani." Sudah jelas bahwa setiap subjek hukum memiliki kemampuan untuk mengadakan perjanjian tanpa memperhatikan isi perjanjian tersebut. Oleh karena itu, berdasarkan prinsip kebebasan kontrak, subjek hukum tersebut berhak untuk menentukan bentuk perjanjian yang diinginkannya. Hal ini memberi subjek hukum kesempatan untuk menandatangani perjanjian tambahan yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.³

Beberapa prinsip yang terkait dalam pasal tersebut, sebagai berikut:⁴

1. Prinsip *konsensualisme*, juga dikenal sebagai asas konsensualisme, merujuk pada sebuah perjanjian yang dibuat setelah dua pihak mencapai kesepakatan saat melakukan perjanjian.
2. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian "berlaku sebagai undang-undang" berdasarkan prinsip daya serap perjanjian yang disebut *pacta sunt servanda*, yang juga dikenal sebagai asas kewajiban yang mengikat.
3. Prinsip kebebasan kontrak memberikan hak kepada pihak untuk memilih apakah akan membuat perjanjian atau tidak, menjalin kesepakatan dengan siapa pun, menentukan substansi dan format perjanjian, cara pelaksanaannya, dan persyaratannya

Prinsip kebebasan berkontrak memungkinkan penggunaan kontrak standar. Namun, karena perbedaan kedudukan antara pelaku ekonomi dan konsumen, pelaku ekonomi cenderung menggunakan kontrak standar yang memiliki klausul *eksonerasi*, yang sering membatasi kewajiban dan tanggung jawab mereka, yang dapat merugikan konsumen.⁵ Selama bertahun-tahun, banyak negara telah berdebat tentang legitimasi peraturan yang ditetapkan oleh perjanjian yang secara hukum mengikat para pihak yang menandatangani. Ini merupakan upaya komunitas hukum untuk mewujudkan keadilan, terutama untuk konsumen.⁶

Berkomitmen untuk memenuhi kebutuhan individu sangat penting. Di samping itu, kesepakatan semakin sering dibuat karena laju pertumbuhan ekonomi yang cepat saat ini. Secara umum, ketika suatu kebutuhan muncul, siapa pun dapat membuat kesepakatan tanpa biaya, tetapi tetap perlu memperhatikan syarat dan niat baik saat membuat kesepakatan. Perjanjian juga memaksa semua pihak yang bernegosiasi untuk mencapai kesepakatan. Perjanjian ini menghasilkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pihak.⁷ Selain itu, perjanjian penjualan rumah sering dibuat oleh pengembang properti dengan ketentuan umum. Salah satu contohnya adalah ketentuan mengenai deposit, yang juga dikenal sebagai biaya pemesanan, yang menyatakan bahwa ".... setiap jumlah yang disetorkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama akan lenyap dan tidak dapat diklaim Kembali"

Berdasarkan penjelasan yang telah diberikan, dapat disimpulkan bahwa sebuah perjanjian yang mengandung klausul *eksonerasi* tidak akan dianggap sah dan tidak memiliki kekuatan hukum meskipun semua pihak setuju. Ini karena ketentuan perjanjian dengan klausul standar tidak memenuhi

¹ Johannes Gunawan dan Bernadette M. Waluyo, *Perjanjian Baku: Masalah dan Solusi*, (Jakarta: GIZ, 2021), hlm 27.

² David M.L. Tobing, *Klausula Baku: Paradoks dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2019), hlm 3.

³ Christiana Tri Budhayati, "Asas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian di Indonesia", *Jurnal Widya Sari, Volume 10 Nomor 3*, (Januari 2009) : 232-247.

⁴ Sri Lestari Poernomo, "Standar Kontrak Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen", *Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Volume 19 Nomor 1*, (Maret 2019) : 109-120.

⁵ Dedi Harianto, "Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya dalam Kontrak Baku Antara Konsumen dengan Pelaku Usaha", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Volume 11, Nomor 2*, (Desember 2016) : 145-156.

⁶ Dauri, Retias Dewi Jayanti dan Nadya Waliyyatunnisa, "Akibat Hukum terhadap Penerapan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku", *Jurnal Humani : Hukum dan Masyarakat Madani, Volume 10 Nomor 1*, (Mei 2020) : 97-111.

⁷ Alberich Martin Setiawan, Nany Suryawati, "Keabsahan Pemenuhan Suatu Perjanjian yang Tidak Memiliki Alas Hukum Yang Sah", *Jurnal Wajah Hukum, Volume 8 Nomor 2*, (Oktober 2024) : 515-522.

syarat sah perjanjian. Selain itu, ketika perjanjian mengandung klausul yang mengecualikan tanggung jawab, itu melanggar kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen.⁸

Dengan demikian, model kontrak konvensional masih menimbulkan masalah hukum, terutama dalam bidang hukum sipil terkait perjanjian. Sebaliknya, model perjanjian yang baru dibuat mengabaikan hak masyarakat konsumen dan bahkan melanggar peraturan yang melindungi hak konsumen. Akibatnya, penelitian dianggap menarik dan signifikan.

METODE

Penelitian harus dilakukan dengan metode yang tepat, yang mencakup analisis data penelitian, untuk menjamin kebenaran ilmiah. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran yang berurutan untuk mencapai tujuan penelitian. Proses berikut digunakan:

1. Pendekatan

Dalam bidang hukum normatif, penelitian berfokus pada dokumentasi peraturan saat ini, konsep dan dasar hukum, penemuan hukum dalam situasi tertentu, organisasi hukum, tingkat keselarasan, perbandingan sistem hukum, dan perkembangan sejarah hukum.⁹ Studi ini menggunakan pendekatan konseptual, legislatif, dan studi kasus. Pendekatan kasus menganalisis kasus yang telah diputuskan oleh pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap tentang penerapan klausul *eksonerasi* dalam perjanjian. Pendekatan undang-undang mencakup pengkajian peraturan hukum yang relevan dengan subjek penelitian. Untuk menjawab penelitian ini, pendekatan konseptual menggabungkan gagasan dan teori hukum

2. Rancangan Kegiatan

Penelitian memerlukan rencana kegiatan dan berlangsung selama tiga bulan.

3. Ruang Lingkup atau Objek

Sangat penting untuk menetapkan ruang lingkup dan objek penelitian karena ini memberikan batasan yang jelas dan memungkinkan peneliti untuk lebih berkonsentrasi pada masalah hukum yang sedang diteliti. Studi ini menyelidiki konsekuensi hukum dari klausula *eksonerasi* dalam kontrak pengikatan jual beli rumah berdasarkan undang-undang perlindungan konsumen. Selain itu, penelitian ini juga membahas cara penyelesaian sengketa terkait *wanprestasi* yang muncul sebagai akibat dari adanya klausula *eksonerasi* dalam perjanjian.

4. Bahan Data

Data primer adalah informasi yang diperoleh dari masyarakat secara langsung, sedangkan data sekunder adalah informasi yang diperoleh dari sumber-sumber Pustaka.¹⁰ Semua sumber atau materi hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara hukum disebut sebagai bahan hukum utama. Sumber hukum utama termasuk peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penelitian, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta sumber hukum tambahan, yang merupakan bahan atau informasi yang berhubungan dan menjelaskan masalah yang berkaitan dengan sumber hukum utama. Sumber hukum utama dapat ditemukan dalam literatur dan referensi pustaka. Materi seperti draft undang-undang, penelitian, karya ahli hukum, dan sebagainya merupakan bahan hukum pendukung.

5. Tempat

Dalam penelitian ini tempat yang dijadikan objek penelitian ini adalah penerapan klausul *eksonerasi* dalam perjanjian pengikatan jual beli perumahan, maka tempat penelitiannya adalah perpustakaan.

6. Teknik Pengumpulan Data

Berbagai sumber hukum, termasuk bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dikumpulkan untuk penelitian ini melalui metode kajian literatur. Data diproses dalam empat langkah setelah dikumpulkan. Langkah pertama adalah mengklasifikasikan bahan sesuai dengan tingkat kepentingannya. Yang kedua adalah pengenalan yang didasarkan pada bagaimana materi hukum

⁸ Ahmad Fikri Assegaf, *Penjelasan Hukum tentang Klausula Baku*, (Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (PSHK), 2022), hlm 28

⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Nusa Tenggara Barat: Mataram University Press, 2020), hlm 54

¹⁰ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan: Qiara Media, 2021), hlm 43.

terkait dengan masalah yang dibahas, penafsiran sumber hukum utama, dan nilai-nilai yang terkandung dalam konsep hukum yang ditemukan di dalamnya. Yang ketiga adalah mengelompokkan materi secara logis. Akhirnya, pengorganisasian dilakukan untuk menilai dan memastikan bahwa berbagai sumber hukum selaras.

7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Definisi operasional variabel dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Semua tindakan yang menjamin adanya kepastian hukum untuk melindungi konsumen termasuk dalam Perlindungan Konsumen (lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen);
- b. Konsumen didefinisikan sebagai orang yang menggunakan barang dan/atau jasa yang ada di masyarakat, baik untuk keperluan pribadi, keluarga, orang lain, atau makhluk hidup lainnya, dan tidak dimaksudkan untuk dijual kembali (lihat Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen);
- c. Jual beli adalah kontrak di mana salah satu pihak berkomitmen untuk memberikan barang tertentu dan pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang telah ditetapkan (Lihat Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- d. Istilah "permukiman" mengacu pada kumpulan rumah yang membentuk kawasan permukiman, baik di kota maupun desa. Rumah-rumah ini memiliki infrastruktur, fasilitas, dan utilitas umum yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak. (Lihat Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman).

8. Analisis Data

Untuk mempelajari bagaimana klausul *eksonerasi* digunakan dalam perjanjian pengikatan jual beli properti perumahan sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia, metode berikut digunakan:

- a. Merekam seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan klausul *eksonerasi* dalam perjanjian pengikatan jual beli properti perumahan.
- b. Mengorganisasikan sumber-sumber hukum yang relevan dengan masalah tersebut secara sistematis untuk menguraikan isinya, menampilkan struktur perjanjian pengikatan jual beli rumah. Langkah sistematisasi ini mencakup analisis bagaimana berbagai regulasi hukum yang relevan berinteraksi satu sama lain untuk meningkatkan pemahaman.
- c. Mencari dan membuat garis besar untuk memahami seluruh ketentuan hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Pada titik ini, konsep hukum ditafsirkan, dikembangkan, dan dijelaskan. Melalui proses ini, masalah dapat dirancang dan diselesaikan.

HASIL

Akibat Hukum Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Prinsip kebebasan berkontrak adalah prinsip yang harus digunakan untuk membuat kesepakatan yang adil dan seimbang. Inti dari ide ini adalah bahwa setiap orang, terlepas dari kontrak, memiliki hak untuk membuat keputusan sendiri. Oleh karena itu, prinsip dasar kebebasan kontrak sama. Untuk kontrak yang adil, harus ada batasan. Batasan itu diusulkan oleh kedua belah pihak dengan ketentuan bahwa itu tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.¹¹

Dalam kesepakatan ini, pengusaha memiliki otoritas untuk menetapkan konten, dan konten tersebut tidak perlu dinegosiasikan dengan calon debitur. Sistem yang digunakan adalah "ambil atau tinggalkan", yang berarti ambil atau tinggalkan dengan hormat. Ini dikenal sebagai klausul eksklusif atau perjanjian standar, yang merupakan perjanjian yang dibuat semata-mata berdasarkan kehendak bisnis tanpa mempertimbangkan persetujuan konsumen atau calon konsumen.¹²

Secara umum, perjanjian standar dapat digunakan asalkan syarat-syaratnya tidak bertentangan dengan undang-undang. Klausul *eksonerasi* membatasi, menghapus, atau memindahkan tanggung

¹¹ M. Roesli, Sarbini, dan Bastianto Nugroho, "Kedudukan Perjanjian Baku dalam Kaitannya dengan Asas Kebebasan Berkontrak", *DIH: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 15 Nomor 1*, (Juli 2019) : 1-8.

¹² Yong Woon Kim dan Trevor L. Brown, "The Importance of Contract Design", *Public Administration Review, Issue 72 Nomor 5*, (September 2012) : 687-696.

jawab pelaku bisnis.¹³ Salah satu masalah paling penting dalam industri properti adalah kontrak jual beli rumah yang ditandatangani dalam bentuk perjanjian standar atau perjanjian baku. Kami menyebut kesepakatan tersebut sebagai baku karena dibuat secara unilateral oleh pelaku usaha dan mengandung ketentuan umum, sehingga konsumen hanya memiliki dua pilihan: menerima atau menolak.¹⁴ Dengan kontrak pengikatan jual beli rumah, debitur tidak memiliki kesempatan untuk bernegosiasi dengan pengusaha. Akibatnya, terjadi ketidakseimbangan posisi antara para pihak saat menyusun perjanjian standar, dan pembeli tidak memiliki hak untuk menentukan apa saja yang termasuk dalam perjanjian standar.

Meskipun kontrak standar memiliki banyak keuntungan untuk diterapkan, para pengkritik berpendapat bahwa mereka seringkali menunjukkan ketidakadilan dalam posisi, ketidakseimbangan, atau perbedaan kekuatan tawar di antara para pihak.¹⁵ Satu kekurangan dari jenis perjanjian ini adalah bahwa hanya satu pihak yang menandatangani, dan itu kaku, sehingga pihak lain tidak memiliki kesempatan untuk bernegosiasi tentang apa yang ada di dalamnya. Selain itu, kontrak standar mengandung ketentuan yang tidak seimbang yang sangat merugikan salah satu pihak.¹⁶ Dalam peraturan yang mengikat kedua pihak, perjanjian standar selalu harus mencakup klausul pengecualian atau batasan, juga disebut klausul eksonerasi. Ketentuan yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam suatu kontrak disebut klausul ekskelsi.¹⁷

Jumlah pihak yang lebih sering menggunakan klausul *eksonerasi* dalam kontrak standar menunjukkan pelaksanaan prinsip-prinsip perjanjian, seperti kebebasan untuk menyepakati, persetujuan, dan karakter mengikat, serta sikap baik dalam bertransaksi. Namun, daya pengikatan dari prinsip itu sendiri dibatasi oleh prinsip keseimbangan antara pihak yang terlibat. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga mendukung poin ini karena klausul *eksonerasi* dalam kontrak tidak dapat digunakan. Dengan kata lain, Undang-Undang Perlindungan Konsumen melarang setiap jenis kontrak standar yang memiliki klausul *eksonerasi*. Sebuah perjanjian standar yang mengandung ketentuan *eksonerasi* dapat dianggap tidak sah secara hukum.¹⁸

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika perjanjian tidak mengacu pada kesepakatan yang dicapai melalui musyawarah, perjanjian tersebut dapat dianggap batal. Setiap kesepakatan harus mempertimbangkan prinsip kebebasan berkontrak. Ini berarti bahwa setiap pihak memiliki hak untuk menetapkan isi perjanjian dan memilih mitra kontrak, asalkan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹

Kesepakatan standar yang sah tidak akan secara otomatis dibatalkan. Berdasarkan Pasal 1266 bersamaan dengan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan melalui proses hukum dan akan memiliki kekuatan hukum setelah keputusan hakim. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan syarat-syarat objektif untuk perjanjian; jika suatu perjanjian dianggap tidak sah, hal tersebut bertentangan dengan undang-undang. Jika sebuah kontrak dinyatakan tidak sah, maka kontrak tersebut dianggap tidak sah, dan semua ketentuan dalam kontrak tersebut dianggap tidak berlaku lagi. Oleh karena itu, ketika tuntutan diajukan ke pengadilan dan hakim memutuskan untuk membatalkan perjanjian yang mengandung

¹³ Mutia Indah Wahyuni, "Penggunaan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Standar Jasa Laundry (Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan, Volume 3 Nomor 3*, (Agustus 2019) : 527-540.

¹⁴ Ahmad Fikri Assegaf, *Loc.cit*, hlm 28.

¹⁵ Jein Stevany Manumpil, "Klausula Eksonerasi dalam Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia", *Jurnal Lex Privatum, Volume 4 Nomor 3*, (Maret 2016) : 35-41.

¹⁶ Anak Agung Ketut Junitri Paramitha dan I Nengah Suharta, "Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Atas Penerapan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku", *Jurnal Kertha Semaya, Volume 4 Nomor 3*, (Februari 2016) : 1-6.

¹⁷ Ahmad Fikri Assegaf, *Op.cit*, hlm. 38

¹⁸ I Made Sarjana, "Pembatasan Klausula Eksonerasi", *Jurnal Notariil, Volume 1 Nomor 1*, (November 2016) : 109-127.

¹⁹ Budi Santoso dan Ratih Dheviana Puru Hito, "Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kerja", *Jurnal Arena Hukum, Volume 5 Nomor 3*, (Desember 2012) : 201-209.

klausul pelepasan, perjanjian tersebut secara keseluruhan menjadi tidak sah, bukan hanya klausul tersebut.²⁰

Selain itu, Pasal 18, ayat (2) menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang menyertakan klausul standar yang lokasinya atau formatnya tidak jelas atau sulit dipahami. Jika perjanjian atau ketentuan standar yang sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan (2) dilanggar, sebagaimana tercantum dalam Pasal 18, ayat (3), perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan klausul standar yang dilarang akan dianggap tidak berlaku dan tidak mengikat para pihak yang terlibat, berdasarkan Pasal 18 ayat (1) dan (2). Pengusaha dan pembeli adalah pihak yang terlibat dalam kesepakatan ikatan jual beli rumah. Selain harus mematuhi Undang-Undang Perlindungan Konsumen ini, para pelaku usaha juga harus mematuhi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 18 ayat (3) dan (4) jika mereka membatalkan ketentuan tersebut.²¹

Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Memuat Klausula Eksonerasi

Kontrak penjualan rumah biasanya berbentuk perjanjian baku atau perjanjian yang telah ditetapkan sebelumnya, di mana setiap syarat dan ketentuan ditentukan secara sepihak. Ketentuan-ketentuan ini kemudian ditulis dalam sebuah kontrak yang bersifat mengikat dan harus dipatuhi oleh konsumen.²²

Selama memenuhi persyaratan yang diperlukan untuk menjamin keabsahan perjanjian (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya. Dalam ranah hukum perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki peran sebagai berikut:

1. Perjanjian yang sah: PPJB dianggap berlaku dan mengikat bagi para pihak yang terlibat jika memenuhi syarat-syarat keabsahan perjanjian, yaitu persetujuan yang diberikan tanpa adanya tekanan, kapasitas hukum yang memadai, objek yang jelas, dan tujuan yang sah.
2. Perjanjian Awal: PPJB biasanya dianggap sebagai kontrak sementara yang mengikat kedua pihak untuk melakukan transaksi jual beli di lokasi tertentu.
3. Fungsi PPJB: PPJB mengikat calon penjual untuk menjual aset dan hak kepada calon pembeli pada waktu yang disepakati dan sebaliknya.
4. Persyaratan Pelaksanaan: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah diputuskan, yang mencakup hak dan tanggung jawab masing-masing pihak yang terlibat.
5. Konsekuensi dari Wanprestasi: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dianggap batal dan tidak berlaku lagi jika salah satu pihak gagal melaksanakan kewajibannya.
6. Tidak Cukup Sebagai Bukti Kepemilikan: Hak properti belum terlindungi sepenuhnya karena PPJB tidak memiliki kekuatan hukum yang sebanding dengan sertifikat tanah.
7. PPJB Harus Dibuat di Depan Notaris atau PPAT: Untuk memastikan keabsahannya dan memiliki kekuatan hukum yang lebih besar, PPJB harus dibuat di hadapan notaris atau PPAT.
8. Perjanjian yang Tidak Mengikat: Dengan mematuhi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, pihak-pihak yang terlibat dapat menyusun PPJB secara sukarela. Perjanjian yang Tidak Terbatas: PPJB memiliki cakupan yang luas dan tidak terikat oleh hal-hal tertentu selama isi perjanjian yang disepakati oleh pihak-pihak tersebut tetap sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Kontrak Tanpa Batas: Selama seluruh kesepakatan antara para pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan saat ini, PPJB bersifat luas dan tidak terbatas pada aspek tertentu

²⁰ Ainul Wardah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Kontrak Baku Dalam Penetapan Nisbah Bagi Hasil Akad Mudarabah di Lembaga Perbankan Syariah", *Az-Zarqa' : Jurnal Hukum Bisnis Islam, Volume 10 Nomor, 2*, (Desember 2018) : 183-203.

²¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Gramedia, 2000), hlm 57

²² Made Aprilia Widia Kristianti, dkk, "Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Terkait Adanya Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Jual-Beli Perumahan Griya Mesari Lovina-Singaraja", *Jurnal Kertha Semaya, Volume 7 Nomor 5*, (Juli 2019) : 1-15.

10. Klausul Standar: Klausul standar dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh salah satu pihak, seperti pengembang, tidak diatur oleh Pasal 18 dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang mengatur Perlindungan Konsumen.

PPJB harus mematuhi peraturan yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tertanggal 23 Juni 1995 mengenai Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Dokumen ini berfungsi sebagai dasar hukum bagi transaksi antara pengembang dan pembeli rumah yang akan dijual. Pemilik aset properti menyusun PPJB, juga dikenal sebagai "perjanjian awal jual beli" atau "kontrak jual beli", sebagai kesepakatan awal antara pengembang dan pembeli.²³

Para pihak dalam kontrak jual beli harus memenuhi kewajibannya dan menerima haknya secara bersamaan. Pengembang bertanggung jawab untuk merancang dan menyerahkan lahan dan properti kepada pelanggan; di sisi lain, pelanggan bertanggung jawab untuk membayar harga yang telah disetujui.²⁴ Ketentuan harus dihormati dan diikuti oleh semua pihak yang terlibat dalam kesepakatan. Menurut ayat (1) Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prinsip ini selaras dengan asas perjanjian yang memiliki kekuatan hukum (*pacta sunt servanda*). Sebenarnya, ada saat-saat ketika beberapa pihak mengabaikan kontribusi atau tanggung jawab yang ada. Hal ini menyebabkan keadaan yang dikenal sebagai pelanggaran perjanjian atau wanprestasi kontrak.²⁵

Jika seseorang tidak mematuhi ketentuan tersebut, mereka akan menghadapi sanksi hukum. Selain itu, pihak yang merasa dirugikan berhak menuntut pihak yang tidak memberikan kompensasi atas tindakannya. Oleh karena itu, kami berharap tidak ada pihak yang dirugikan sesuai dengan ketentuan hukum terdistorsi karena tidak stabil.²⁶ Jika terjadi pelanggaran terhadap janji, atau *wanprestasi*, pihak yang menjalankan kesepakatan akan terkena dampak. Pembeli berhak menuntut pengembang sebagai pihak yang berbisnis jika mereka melanggar perjanjian dalam perjanjian jual beli sebelumnya. Klaim kompensasi karena pelanggaran dapat berupa pembatalan kontrak, pelaksanaannya, kompensasi, penghentian kontrak dengan ganti rugi, atau pelaksanaannya.²⁷

Wanprestasi yang disebabkan oleh klausul *eksonerasi* dapat diselesaikan dengan langkah-langkah berikut:²⁸

1. Penyelesaian konflik hukum perdata melalui pengadilan (putusan hakim) (Pasal 45, 46, dan 48);
2. Penyelesaian sengketa perdata di luar jalur pengadilan (putusan di luar jalur pengadilan, atau penyelesaian sengketa alternatif) (Pasal 45, 46, 47);
3. Penyelesaian konflik pidana melalui keputusan pengadilan pidana (Pasal 59, 61 hingga 63); dan
4. Penyelesaian konflik administratif berdasarkan keputusan yang dibuat oleh pengadilan administrasi (Pasal 60).

Berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, metode penyelesaian sengketa terkait wanprestasi yang muncul sebagai akibat dari penerapan klausul eksonerasi dalam perjanjian jual beli adalah sebagai berikut: (1) Setiap konsumen yang merasa dirugikan berhak untuk menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang berwenang dalam penyelesaian perselisihan antara konsumen dan pelaku usaha, atau melalui jalur peradilan di pengadilan umum. (2) Ketika konsumen dan pelaku.

Hal-hal yang mengatur mengenai tanggung jawab dapat dimasukkan ke dalam kontrak jual beli sebagai solusi perselisihan, menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tujuan penyelesaian sengketa konsumen di luar jalur hukum adalah untuk mencapai kesepakatan mengenai jenis dan jumlah kompensasi serta untuk memastikan bahwa kerugian yang telah dialami tidak akan terulang di masa depan, seperti yang diatur dalam artikel

²³ <http://eprints.uniska-bjm.ac.id/3227/1/Artikel.pdf>, Diakses pada tanggal 12 Januari 2024.

²⁴ Jajang Arifin, "Perlindungan Konsumen Atas Wanprestasi Developer terhadap Bangunan KPR Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Yustitia, Volume 5 Nomor 2*, (Oktober 2019) : 226-241.

²⁵ Shen Hilda Sulis dan Husni Syawali, "Perlindungan Hukum bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen yang Dilakukan oleh Pelaku Usaha", *Bandung Conference Series: Law Studies, Volume 3 Nomor 1*, (Januari 2023) : 489-495.

²⁶ Rahmad Rijali, H. Hanafi Arief, Salamiah, *Loc.cit*, hlm 4.

²⁷ Erman Ramelan, dkk, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun / Strata Title / Apartemen*, (Yogyakarta : Laksbang Grafika, 2014), hlm 49.

²⁸ N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggungjawab Produk*, (Jakarta : Pantarei, 2005), hlm 202.

tersebut. Menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, alternatif penyelesaian sengketa konsumen diciptakan berdasarkan hal ini. Pasal 49 ayat (1) menyatakan bahwa pemerintah mendirikan lembaga penyelesaian sengketa konsumen di tingkat daerah II untuk menangani sengketa antara konsumen dan pemerintah. Perjanjian jual beli yang mengikat juga harus memiliki klausul eksonerasi.

Menurut Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa memiliki kesempatan untuk mencapai penyelesaian sengketa secara damai tanpa mengesampingkan proses penyelesaian sengketa konsumen. Pada setiap tahap proses penyelesaian konflik, biasanya ada upaya untuk mencapai resolusi damai antara pelaku dan konsumen. Penyelesaian secara damai dilakukan dengan mematuhi peraturan perlindungan konsumen yang berlaku dan tanpa melibatkan pengadilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.²⁹

Tren pemasaran yang sedang berkembang saat ini, terutama bagi pengembang properti atau unit hunian, dapat menggunakan klausul *eksonerasi*. Bahkan sebelum bangunan selesai, mereka dapat menjual properti dengan menerapkan konsep pemasaran pra-proyek. Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk melakukan perjanjian jual beli di mana barang yang diperdagangkan terkait dengan barang yang akan ada di masa mendatang. Menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), objek yang akan datang dapat dimasukkan ke dalam sebuah perjanjian, biasanya perjanjian jual beli. Dikarenakan barang yang dijual sebelum proyek adalah lahan, perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 jo. tidak dapat digunakan. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sekarang berlaku. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) mengizinkan penjualan sebelum proyek dimulai berdasarkan prinsip bebas kontrak. Di samping itu, para pihak yang terlibat, sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, memiliki hak untuk membuat perjanjian tanpa nama resmi, yang saat ini disebut sebagai PPJB.

Keputusan Pengadilan Negeri Baubau dengan Nomor 2/Pdt. GS/2021/PNBau menunjukkan bahwa penjual telah membuat dua Perjanjian Pengikatan untuk transaksi jual beli. Kontrak ditandatangani untuk pertama kalinya pada 7 Mei 2010 di hadapan notaris Diah Aju Wisnuwardani. Pada tanggal 1 Mei 2011, kesepakatan kedua, PPJB Nomor 001, ditandatangani, bersama dengan surat kuasa untuk penjualan dan pengalihan nama Nomor 002 untuk Lushun Adji Dharmanto, SH. Oleh karena itu, PPJB dengan nomor 001, yang dibuat di depan notaris, dianggap tidak sah secara hukum pada tanggal 1 Mei 2011. Pembeli, sebagai penggugat, memiliki hak untuk mengajukan permohonan pembatalan PPJB dan menuntut ganti rugi dari penjual, yang dalam kasus ini adalah para tergugat.

Seorang hakim memiliki wewenang untuk mengambil alih atau mengevaluasi kembali konten perjanjian jika dianggap perlu untuk menyelesaikan masalah ketidakadilan dalam perjanjian. Tindakan ini diambil karena substansi dan pelaksanaan perjanjian atau kontrak tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip ketertiban umum, sehingga perjanjian tersebut harus dianggap tidak berlaku.³⁰

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan permasalahan, sehingga dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perjanjian PPJB yang dibuat oleh pengembang memiliki klausul *eksonerasi* yang memungkinkan pengalihan kewajiban. Ini adalah pembatalan yang dilakukan oleh satu pihak dan melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf a, c, dan d. Selanjutnya, setiap ketentuan standar yang ditetapkan oleh pelaku usaha dalam dokumen atau kontrak yang sesuai dengan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen dianggap tidak berlaku secara hukum;
2. Konsumen yang mengalami kerugian karena ketentuan standar yang diatur dalam Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Konsumen yang mengalami kerugian dapat mengajukan klaim untuk kompensasi melalui jalur hukum (putusan pengadilan) atau alternatif penyelesaian di luar proses pengadilan.

²⁹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Op.cit*, hlm 63.

³⁰ Putri Kamelia Rustam, dkk, "Keabsahan Klausula Eksonerasi Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan", *Journal of Lex Generalis (JLS)*, Volume 1 Nomor 3, (Desember 2020) : 338-349.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Assegaf, Ahmad Fikri. *Penjelasan Hukum tentang Klausula Baku*. Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (PSHK), 2022.
- Solikin, Nur. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: Qiara Media, 2021.
- Tobing, David M.L. *Klausula Baku: Paradoks dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2019.
- Ramelan, Erman dkk. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun / Strata Title / Apartemen*. Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia, 2000.
- Gunawan, Johanes dan Bernadette M. Waluyo, *Perjanjian Baku: Masalah dan Solusi*. Jakarta: GIZ, 2021.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. Nusa Tenggara Barat: Mataram University Press. 2020.
- Siahaan, N.H.T. *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggungjawab Produk*, Jakarta: Pantarei, 2005.

Jurnal

- Arifin, Jajang. “Perlindungan Konsumen Atas Wanprestasi Developer terhadap Bangunan KPR Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Yustitia*, Volume 5 Nomor 2, (Oktober 2019) : 226-241.
- Budhayati, Christiana Tri. “Asas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian di Indonesia”, *Jurnal Widya Sari*, Volume 10 Nomor 3, (Januari 2009) : 232-247.
- Dauri, Retias Dewi Jayanti dan Nadya Waliyyatunnisa, “Akibat Hukum terhadap Penerapan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku”, *Jurnal Humani : Hukum dan Masyarakat Madani*, Volume 10 Nomor 1, (Mei 2020) : 97-111.
- Harianto, Dedi. “Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya dalam Kontrak Baku Antara Konsumen dengan Pelaku Usaha”, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Volume 11, Nomor 2, (Desember 2016) : 145-156.
- Kim, Yong Woon dan Trevor L. Brown. “The Importance of Contract Design”, *Public Administration Review*, Issue 72 Nomor 5, (September 2012) : 687-696.
- Kristianti, Made Aprilia Widia, dkk. “Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Terkait Adanya Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Jual-Beli Perumahan Griya Mesari Lovina-Singaraja”, *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 7 Nomor 5, (Juli 2019) : 1-15.
- Manumpil, Jein Stevany. “Klausula Eksonerasi dalam Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia”, *Jurnal Lex Privatum*, Volume 4 Nomor 3, (Maret 2016) : 35-41.
- Paramitha, Anak Agung Ketut Junitri dan I Nengah Suharta. “Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Atas Penerapan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku”, *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 4 Nomor 3, (Februari 2016) : 1-6.
- Poernomo, Sri Lestari. “Standar Kontrak Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Volume 19 Nomor 1, (Maret 2019) : 109-120.
- Roesli, M. Sarbini, dan Bastianto Nugroho. “Kedudukan Perjanjian Baku dalam Kaitannya dengan Asas Kebebasan Berkontrak”, *DIH: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 15 Nomor 1, (Juli 2019) : 1-8.
- Rustam, Putri Kamelia, dkk. “Keabsahan Klausula Eksonerasi Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan”, *Journal of Lex Generalis (JLS)*, Volume 1 Nomor 3, (Desember 2020) : 338-349.
- Santoso, Budi dan Ratih Dheviana Puru Hito. “Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kerja”, *Jurnal Arena Hukum*, Volume 5 Nomor 3, (Desember 2012) : 201-209
- Sarjana, I Made. “Pembatasan Klausula Eksonerasi”, *Jurnal Notariil*, Volume 1 Nomor 1, (November 2016) : 109-127.
- Setiawan, Alberich Martin, Nany Suryawati. “Keabsahan Pemenuhan Suatu Perjanjian yang Tidak Memiliki Alas Hukum Yang Sah”, *Jurnal Wajah Hukum*, Volume 8 Nomor 2, (Oktober 2024) : 515-522.

Junaidi, *Klausula Eksonerasi: Akibat Hukum Perjanjian Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan*

Sulis, Shen Hilda dan Husni Syawali. “Perlindungan Hukum bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen yang Dilakukan oleh Pelaku Usaha”, *Bandung Conference Series: Law Studies, Volume 3 Nomor 1*, (Januari 2023) : 489-495.

Wahyuni, Mutia Indah. “Penggunaan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Standar Jasa Laundry (Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan, Volume 3 Nomor 3*, (Agustus 2019) : 527-540.

Wardah, Ainul. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Kontrak Baku Dalam Penetapan Nisbah Bagi Hasil Akad Mudarabah di Lembaga Perbankan Syariah”, *Az-Zarqa' : Jurnal Hukum Bisnis Islam, Volume 10 Nomor, 2*, (Desember 2018) : 183-203.

Internet

<http://eprints.uniska-bjm.ac.id/3227/1/Artikel.pdf>