

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Konseptual

1. Pengaturan Tentang Perjanjian

Pengaturan tentang perjanjian dapat di temui dalam Buku III Bab II Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Abdulkadir Muhammad, pengertian Perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut kurang tepat, karena ada beberapa kelemahan yang perlu di koreksi adalah sebagai berikut:¹

- a. Hanya menyangkut sepihak saja, hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri” jadi ada konsensus antara dua pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus, dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige doad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya di pakai istilah “pesetujuan”.

¹ http://iyudkidd02street17.blogspot.co.id/2012/12/tinjauan-umum-tentang-perjanjian_1.html
tanggal 19/04/2017, pukul 10.25

- c. Pengertian perjanjian terlalu luas, pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang di atur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang di atur dalam buku III KUHPerdara sebenarnya hanya bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian (*personal*).
- d. Tanpa menyebut tujuan, dalam rumusan pasal itu tidak di sebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Maryam Drouss Badrolzaman dan ahli hukum Sipil lainnya umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang tercantum dalam ketentuan yang disebutkan di atas tidak lengkap dan sangat luas. Tidak lengkap karena apa yang telah ditulis hanya menyangkut kesepakatan sepihak. Dikatakan bahwa definisi ini sangat luas karena mungkin termasuk tindakan di bidang hukum keluarga, seperti janji-janji pernikahan yang merupakan perjanjian tetapi yang sifatnya berbeda dari yang diatur dalam Buku III dari Kode Sipil. Kesepakatan yang diberikan dalam kriteria Buku III dari Kode Sipil dapat dievaluasi dengan cara yang signifikan, yang berarti evaluasi mata uang.²

Menurut Prof. R. Subekti “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana

² Mariam Darus Badrolzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001), hal. 65.

dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”³

Menurut Wirjono Prodjodikoro “Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”⁴

2. Asas-asas dalam Perjanjian

Asas-asas hukum dalam perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo adalah pikiran dasar yang umum sifatnya, dan merupakan latar belakang dari peraturan hukum yang kongkrit, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat di ketemukan dengan mencari sifat-sifat dalam peraturan kongkrit tersebut.⁵

a. Asas kebebasan berkontrak;

Kelahiran prinsip kebebasan kontraktual adalah keberadaan janin yang lahir di individualisme di era Yunani, diikuti oleh Epicureans dan berkembang pesat di zaman Renaissance, antara lain melalui ajaran Hugo de Gricht, Thomas Hobbes, John Locke, dan Russo. . Menurut individualisme, setiap orang bebas mendapatkan apa yang mereka inginkan. Kebebasan kontraktual merupakan cerminan evolusi

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Intermassa, Jakarta 1990), hlm. 1.

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Sumur Bandung 1981) hlm. 11

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Liberty*, (Yogyakarta, 199), hal. 97.

pemahaman pionir Adam Smith tentang pasar bebas. Teori ekonomi klasiknya didasarkan pada ajaran hukum alam. Hal yang sama adalah dasar gagasan Jeremy Bentham yang dikenal sebagai utilitarianisme. Utilitarianisme dan teori ekonomi klasik non-intervensi dipandang sebagai liberal modern liberal yang saling melengkapi dan berpikir ulang.⁶

b. Asas konsensualisme

Prinsip ini diatur oleh pasal 1320 KUHPerdara, yang berisi persyaratan hukum Konvensi, yaitu persetujuan para pihak untuk berpartisipasi, kapasitas untuk melakukan, titik tertentu, dan tanah yang sah. Menurut prinsip kesesuaian, perjanjian dan kewajiban yang dihasilkan adalah sah sejak penetapan perjanjian, yang berarti bahwa Konvensi ini valid jika setuju untuk mengetahui dasar-dasar dan kewajibannya. Tidak perlu formulir saya.⁷

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Prinsip ini menegaskan bahwa jika seseorang memasuki perjanjian hukum (sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara). Akibatnya, perjanjian tersebut menghasilkan kedua belah pihak, yaitu, Konvensi ini berlaku sebagai hukum kreatif, karena prinsip hukum kontraksi yang diatur dalam pasal 1338, ayat 1, dari Kode Sipil: sebagai undang-undang bagi mereka siapa yang melakukannya

⁶ P. S. Atiyah, *Hukum Kontrak, Institut Bankir Indonesia, (Jakarta, 1979), hal. 324.*

⁷ R Subekti, *Op.Cit, hal. 15.*

d. Asas itikad baik

Prinsip itikad baik berarti bahwa dalam pelaksanaan perjanjian, tidak boleh bertentangan dengan moralitas dan keadilan. Dalam pasal 1338, paragraf 3, Kode Sipil menetapkan bahwa Konvensi harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artikel adalah dasar dari prinsip itikad baik. Itikad baik berarti bahwa keadaan internal para pihak terhadap kesimpulan dan pelaksanaan Konvensi harus jujur, terbuka dan dapat dipercaya. Situasi internal para pihak tidak boleh terkontaminasi dengan niat curang atau menyembunyikan situasi sebenarnya.

3. Syarat Sah Perjanjian

Ketentuan yang sangat penting dalam hubungan dengan perjanjian menurut KUHPerdara, antara lain adalah Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pentingnya Pasal 1320 KUHPerdara disebabkan dalam pasal tersebut diatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. adanya kata sepakat;
- b. adanya kecakapan;
- c. terdapat objek tertentu; dan
- d. terdapat klausa yang halal.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang merupakan tiangnya

hukum perdata berkaitan dengan penjabaran dari asas kebebasan berkontrak, yaitu:

- a. bebas membuat jenis perjanjian apa pun;
- b. bebas mengatur isinya;
- c. bebas mengatur bentuknya.

Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak serta isinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.⁸

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Tetapi jika tidak dimintakan pembatalan kepada Hakim, perjanjian itu tetap mengikat pihak-pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun (Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

⁸ <http://serlania.blogspot.co.id/2012/02/tinjauan-umum-hukum-perjanjian.html> tanggal 19/04/2017 pukul 11.00

Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal. Kebatalan ini dapat diketahui apabila perjanjian tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Kemudian diperkarakan kemuka Hakim, dan Hakim menyatakan perjanjian batal, karena tidak memenuhi syarat objektif.

4. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengikatan Jual

Beli dan Akta Jual Beli

a. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Tujuan dari Perjanjian Pembelian dan Pembelian (PPJB) adalah untuk mengadakan perjanjian sementara sebelum AJB resmi diteruskan ke Administrator Kantor Pertanahan (PPAT).

Secara umum, konten PPJB adalah perjanjian dari penjual untuk melakukan penjualan kepada pembeli disertai dengan pembayaran tanda atau uang muka berdasarkan perjanjian.

Demikian pula, PPJB juga mengumumkan di PPJB bahwa pembeli mau membeli bahan

Berikut ini adalah beberapa elemen untuk dimasukkan dalam file YPPP: Topik yang terkait, dalam hal ini, adalah penjual dan pembeli. Jika penjual dan pembeli adalah individu

biasa, maka subyek perjanjian tersebut diwakili oleh data KTP (Kartu Identitas Pribadi) masing-masing pihak. Jika subjeknya adalah badan hukum, PPJB diwakili oleh penciptaan badan hukum dan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berkenaan dengan ratifikasi sebagai badan hukum.

Tujuan yang disepakati, dalam hal ini objek perjanjian adalah tanah dan konstruksi sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak. Itu mungkin sudah dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM). Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau jenis sertifikat lainnya, sesuai dengan hukum. Jika objek tidak didukung, perjanjian mencakup lokasi objek, dengan referensi ke basis hak. Hak dasar mungkin girik, ketitir, petok, eigendom verponding dan lain-lain.

Artikel tentang Prosedur Pembayaran Dalam Pasal ini, prosedur pembayaran harus disetujui oleh Pembeli kepada Penjual. Apakah ada pembayaran tunai untuk setoran, uang muka, termasuk jumlah dan waktu pembayaran? Selain itu, tahap pembayaran dan jumlah pembayaran untuk setiap tahap juga disetujui. Termasuk saat pembayaran dilakukan. Artikel tentang Hak dan Kewajiban Artikel ini mengatur semua perjanjian secara umum. Misalnya, hak penjual untuk menerima penjualan sesuai dengan jadwal yang disepakati, dan hak pembeli untuk menerima objek sesuai

dengan kesepakatan. Artikel tentang sanksi, artikel ini termasuk hukuman yang diberikan kepada para pihak jika terjadi kegagalan pihak (pelanggaran kontrak). Untuk penjual, kerugiannya bisa dalam bentuk lahan, ada masalah nanti sehingga pembeli tidak bisa mendapatkan keuntungan dari apa yang mereka beli. Hukuman yang dikenakan pada penjual mungkin diperlukan untuk mengembalikan uang yang mereka terima, selain denda yang disepakati bersama.

Sedangkan untuk pembeli, default berupa pembayaran keterlambatan pembayaran kepada penjual. Denda yang dapat diberikan kepada pembeli adalah sebagai berikut: Denda diterapkan untuk setiap penundaan. Termasuk pembayaran terlambat. Artikel tentang Penyelesaian Sengketa, artikel ini berguna untuk memandu penyelesaian sengketa antara para pihak. Biasanya, sengketa untuk tahap pertama diselesaikan dengan cara keluarga, tetapi jika mereka tidak dapat diselesaikan dengan cara keluarga, mereka akan diselesaikan oleh pengadilan sipil di mana para pihak atau pengadilan diakreditasi.

Sengketa juga dapat diselesaikan di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dalam sengketa yang mengarah ke sengketa komersial.

Secara umum, PPJB sudah dekat, tetapi mungkin PPJB diimplementasikan dengan kerja otentikasi.

b. Pengertian Pengikatan Jual Beli

Kebutuhan perumahan dizaman sekarang ini merupakan kebutuhan primer manusia. Pada saat sekarang banyak dari para pengembang memasarkan rumah yang dibangunnya sebelum perumahan itu siap ditempati, dan atau juga dijual dengan secara bertahap dari pengembang kepada konsumen.

Pengikatan Purchase (SPA) adalah perjanjian antara penjual untuk menjual propertinya kepada pembeli yang melakukan notaris. Tindakan PJB dapat dilakukan untuk alasan tertentu seperti tidak membayar harga pembelian atau membayar pajak.

Yang dihasilkan dari penjualan dan pembelian.

PJB Ada dua jenis:

1. PJB dan dibayar
2. Jangan bayar PJB.

PJB menawarkan, ketika harga pembelian sepenuhnya dibayar oleh pembeli kepada penjual, tetapi penjualan dan pembelian belum dilaksanakan, karena, di antara pajak pembelian lainnya tidak dibayar, sertifikat masih dalam pemeliharaan atau alasan

lain yang menyebabkan penjualan dan pembelian perjanjian.

Dalam sebuah artikel PJB, disebutkan ketika menerapkan AJB

dan persyaratan. Di PJB bar juga termasuk kekuatan penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga tidak memerlukan penandatanganan kehadiran AJB penjual. PJB mengajukan transaksi umum pada pembelian dan penjualan benda-benda yang berada di luar ruang lingkup pekerjaan umum notaris / PPAT yang bersangkutan. Di mana PJB dapat dibuat penuh AJB sebelum PPAT di mana objek tersebut berada.

PJB tidak dibayar, pembayaran dilakukan jika harga jual yang diterima oleh penjual tidak dibayar. Dalam kelas PJB, pembayaran tidak dibayar setidaknya jumlah yang telah ditentukan yang dibayarkan pada saat penandatanganan hukum penyakit jantung koroner, sarana atau ketentuan pembayaran, ketika jumlah yang disepakati dan penalti yang disepakati terjadi jika ada nilai default Pesta.

Dengan demikian, dalam kondisi umum di SPA tidak membayar ketentuan yang sama seperti di SPA. PJB kemudian harus diikuti oleh AJB untuk penyelesaian.

c. Pengertian Akta Jual Beli

AJB adalah ikatan asli PPAT untuk pengalihan hak dan konstruksi tanah. Industri AJB diselenggarakan dengan cara ini melalui organisasi kepala Badan Pertanahan Nasional

(Perkaban). 08 tahun 2012 tentang pendaftaran tanah, sehingga

PPAT hanya mengikuti format standar yang disediakan.

AJB selesai setelah pembayaran semua pajak yang dihasilkan dari pembelian dan penjualan oleh para pihak sesuai dengan

kewajiban mereka.

Pajak atas penjual mengambil bentuk pajak penghasilan akhir (PPH), sedangkan pajak pembeli mengambil bentuk hak atas tanah dan konstruksi (BPHTB).

PPH akhir sama dengan 2,5% dari nilai pembelian, sedangkan BPHTB sesuai dengan 5% dari nilai yang diperoleh setelah dikurangi nilai objek kena pajak tidak kena pajak (NPOPTKP), yang bervariasi untuk setiap wilayah.

$$\text{PPH} = 2,5\% \times \text{Nilai peralihan hak}$$

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{Nilai peralihan hak} - \text{NPOPTKP})$$

Besaran Nilai NPOPTKP, ditetapkan oleh Pemerintah Daerah masing-masing kota yang ada di Indonesia. Untuk besaran nilai NJOPTKP Kota Batam ditetapkan dengan Nilai sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) oleh Pemerintah Daerah Kota Batam.

5. Perjanjian Baku

Pengertian klausula baku terdapat dalam pasal 1 butir 10 UU Perlindungan Konsumen menyatakan sebagai berikut:⁹

“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.”

Beberapa ahli mengemukakan pendapatnya terkait Perjanjian Baku.¹⁰ *Sluijter* Dinyatakan bahwa perjanjian standar bukan merupakan kesepakatan karena posisi majikan dalam perjanjian itu seperti anggota parlemen khusus (*legio particulare wetgever*). Kondisi yang ditetapkan oleh Kontraktor dalam Perjanjian adalah undang-undang dan bukan perjanjian. *Pitlo* memenuhi syarat untuk memegang Duang standar, yang, meskipun secara hukum legal, tidak mematuhi hukum dan menolak beberapa ahli hukum, tetapi pada kenyataannya, kebutuhan masyarakat bertentangan dengan hukum. *Stein* mencoba memecahkan masalah ini dengan menyatakan bahwa perjanjian normatif dapat diterima sebagai kesepakatan, berdasarkan imajinasi kepercayaan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouwen*), yang mengarah pada keyakinan bahwa para pihak terlibat dalam perjanjian. Jika debitur menerima instrumen perjanjian, itu berarti bahwa secara sukarela

⁹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

¹⁰ ucticeforall.blogspot.co.id/2012/04/perjanjian-klausula-baku-menjerat.html, tanggal 19/04/2017 pukul 10. 20

menerima isi perjanjian. Asser Rutten mengatakan semua orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab atas konten dan apa yang dia tanda tangani. Jika orang perlu masuk dalam formulir perjanjian standar, tanda tangan akan memastikan bahwa orang yang mengetahui situs tersebut dan menginginkan konten formulir yang ditandatangani. Tidak mungkin bagi seseorang untuk menandatangani apa yang tidak diketahui. Hondius merumuskan perjanjian baku sebagai berikut : Perjanjian baku adalah konsep-konsep atau janji-janji tertulis, disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya, dituangkan ke dalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu.¹¹

Sutan Remi Sjadeini merumuskan perjanjian baku sebagai berikut:

“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.”¹²

Mariam Darus Badruzaman merumuskan perjanjian baku sebagai berikut:

“Perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.”

¹¹ Sukarni, 2008, Cyber Law : Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha (Cyber Law Indonesia),Pustaka Sutra, Bandung, h. 45

¹² Celina Tri Siwi Kristiyanti, dikutip dari Sultan Remi Sjadeini, 1993, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, h. 66

Ketentuan Standar adalah aturan atau ketentuan yang telah disiapkan dan ditentukan sebelumnya secara sepihak oleh perusahaan yang didirikan dalam dokumen dan / atau perjanjian yang mengikat dan harus dihormati oleh konsumen.

Atas dasar di atas, status perjanjian yang berat tetap merupakan konvensi yang mengikat bagi para pihak yang telah menandatangani, tetapi harus diakui bahwa paragraf dalam

Konvensi mengandung banyak perubahan pertama dalam beban tanggung jawab oleh perjanjian tersebut. perkiraan perancang deduksi, tetapi kerugian yang mungkin terjadi di kemudian hari akan ditanggung oleh pihak-pihak Akan bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan Perjanjian, kecuali kondisi dilarang berdasarkan Pasal 18 dari UUPK.

Namun, harus juga diakui bahwa konvensi / perjanjian standar yang mengandung klausa standar dianggap mendesak di dunia di mana sirkulasi meningkat hari ini, terutama karena penggunaan konvensi standar berarti bahwa pihak dapat mempersingkat waktu untuk bernegosiasi. Ini sangat berguna jika dikaitkan dengan prinsip bahwa "waktu adalah uang".

Mengingat perjanjian normatif, Konvensi tetap mengikat para pihak, beban keseluruhan tanggung jawab pihak bias, dan tindakan harus diambil untuk melarang atau membatasi penggunaan

perjanjian total, tetapi untuk melarang atau membatasi penggunaan barang-barang tertentu. dalam perjanjian standar.

Ketentuan Pencantuman Klausula Baku dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999.¹³ Dapat dilihat di dalam

Pasal 18 yang menyatakan bahwa:

- 1) *“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat dan/atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:*
 - a. *menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;*
 - b. *menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak menyerahkan kembali barang yang dibeli konsumen;*
 - c. *menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;*
 - d. *menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen;*
 - e. *mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;*
 - f. *memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;*
 - g. *menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;*
 - h. *menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk 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*

¹³ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

secara jelas, atau yang mengungkapkannya sulit dimengerti.

- 3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan palaku 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”

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 sebagai berikut.¹⁴

- a. isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat daripada kreditur;
- 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 missal atau individual.

Pendapat Marianne Daros Bredulzaman di atas selalu menempatkan kreditur pada posisi yang lebih kuat, sedangkan kreditur pada kenyataannya tidak selalu memiliki posisi yang lebih kuat daripada debitur karena, dalam beberapa kasus, posisi debitur melebihi kreditur. Karena itu, pandangan di atas tidak selalu bisa dibenarkan.

¹⁴ ucticeforall.blogspot.co.id/2012/04/perjanjian-klausula-baku-menjerat.html, tanggal 10/01/2018 pukul 20.45

Selain itu, salah satu fitur dari konvensi standar yang diusulkan oleh Mariam Daros Bredulzaman, yaitu, bahwa debitur tidak menentukan sama sekali isi Konvensi, juga tidak dapat dibenarkan karena perjanjian masih memungkinkan pihak lain untuk mengidentifikasi unsur-unsur penting dari Konvensi, sedangkan yang tidak dapat dinegosiasikan. Umum adalah klausul yang kadang-kadang dari Konvensi..

Berdasarkan alasan di atas, maka perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi cirinya, yaitu:

- a. *“pada umumnya isinya ditetapkan oleh pihak yang posisinya lebih kuat;*
- b. *pihak lemah pada umumnya tidak ikut menentukan isi perjanjian yang merupakan unsur aksidentalita dari perjanjian;*
- c. *terdorong oleh kebutuhannya, pihak lemah terpaksa menerima perjanjian tersebut;*
- d. *bentuknya tertulis;*
- e. *dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual”*

Karena perjanjian model ini adalah bentuk kesepakatan yang, secara teori, terus menimbulkan diskusi, terutama yang berkaitan dengan prinsip kebebasan kontrak dan persyaratan hukum perjanjian, pandangan berikut pada perjanjian standar juga akan diekspresikan. .

Dalam Perjanjian Model, kebebasan kontrak dan kontrak tidak dilakukan secara bebas sesuai dengan kesepakatan yang

dicapai secara langsung dengan melibatkan para pihak dalam negosiasi Perjanjian.

6. Bentuk-Bentuk Perjanjian Baku

Menurut Abdul Kadir Muhammad, istilah perjanjian baku dialih bahasakan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda yaitu “*standard contract*”. Kata standar atau standar mengacu pada indeks referensi yang digunakan sebagai referensi atau pedoman untuk setiap konsumen yang memiliki hubungan hukum dengan pemberi kerja dan merupakan standar dalam perjanjian standar dan mencakup bentuk, rumus, dan ukuran.¹⁵

Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian baku dapat dibedakan menjadi empat jenis yaitu:¹⁶

- a. Perjanjian tunggal atau perjanjian aksesori adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang memiliki posisi kuat dalam konvensi. Sisi yang kuat di sini adalah kreditor, yang biasanya memiliki posisi (ekonomi) yang kuat bagi debitur..
- b. Kesepakatan timbal balik adalah konvensi standar yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak, misalnya perjanjian standar antara para pihak (kreditor) dan pihak

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006), 87

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kumpulan Pidato Pengukuhan*. (Bandung, Alumni 99), 99.

lain (debitur). Kedua pihak biasanya terkait dengan

Organisasi, misalnya dalam perjanjian bersama..

c. Perjanjian normatif yang disediakan oleh Pemerintah adalah perjanjian normatif yang isinya ditentukan oleh Pemerintah untuk prosedur hukum tertentu, misalnya konvensi hak tanah..

d. Perjanjian standar yang ditentukan dalam notaris atau pengacara adalah perjanjian yang telah diperkenalkan sejak awal untuk menanggapi permintaan dari publik yang meminta bantuan dari notaris atau pengacara yang bersangkutan.

Meskipun prinsip kebebasan kontrak disediakan dalam KUH Perdata, prinsip kebebasan kontrak juga penting di mana

harus:

a. Unsur Esensialia, elemen mutlak dari sebuah kesepakatan (karena ditentukan oleh hukum yang meyakinkan). Contoh:

"Penyebab Halal".

b. Unsur Naturalia, elemen yang tidak ada sama sekali (disediakan dalam UU Peraturan, Perjanjian Bagian) dapat dihapus. Contoh: Ketika artikel 1491 dari Kode Sipil dikecualikan, biaya pengiriman adalah tanggung jawab pembeli (bukan penjual).

c. Komponen kecelakaan insidental, elemen yang tidak diatur oleh hukum; dapat ditambahkan ke perjanjian para pihak.

Contoh: Membeli dan menjual rumah dengan AC dipasang.

Dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Semua kondisi ini tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pertanyaannya adalah apakah perjanjian model memenuhi prinsip-prinsip kompatibilitas dan

prinsip kebebasan kontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 dan 1338 (1) dari Kode Sipil. Dalam hal ini, ada pandangan:

a. Konvensi Model tidak memenuhi unsur-unsur Perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 dan 1338 ayat 1 dari Kode Sipil;

b. Konvensi Model memenuhi unsur-unsur Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 dan 1338 (1) dari Kode Sipil.

Seperti yang dijelaskan, konten string standar dibuat oleh

satu pihak, di mana pihak lain tidak dapat mengekspresikan kehendaknya secara bebas. Singkatnya, isi Konvensi bukanlah subjek dari negosiasi, sesuai dengan prinsip kebebasan kontrak.

Dengan demikian, dalam perjanjian baku berlaku *adagium, take it or leave it contract*. Maksudnya apabila setuju silakan ambil, dan bila tidak tinggalkan saja, artinya perjanjian tidak dilakukan.

Ada delapan jenis klausula baku yang dilarang dalam UU

Perlindungan Konsumen. Artinya, klausula baku selain itu sah dan mengikat secara hukum. Klausula baku dilarang mengandung unsur-unsur atau pernyataan:

- a. *“Pengalihan tanggungjawab dari pelaku usaha (atau pengusaha) kepada konsumen;*
- b. *Hak pengusaha untuk menolak mengembalikan barang yang dibeli konsumen;*
- c. *Hak pengusaha untuk menyerahkan uang yang dibayarkan atas barang atau jasa yang dibeli oleh konsumen;*
- d. *Pemberian kuasa dari konsumen kepada pengusaha untuk melakukan segala tindakan sepihak berkaitan dengan barang yang dibeli secara angsuran;*
- e. *Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen;*
- f. *Hak pengusaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa”;*
- g. Tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan atau lanjutan yang dibuat sepihak oleh pengusaha semasa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Pemberian kuasa kepada pengusaha untuk pembebanan tanggungan gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. Selain itu pengusaha juga dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tak dapat jelas dibaca, atau yang maksudnya sulit dimengerti. Jika pengusaha tetap mencantumkan klausula baku yang dilarang tersebut, maka

klausula itu batal demi hukum. Artinya, klausula itu dianggap tidak pernah ada.

7. Perlindungan Konsumen

a. Pengertian Konsumen

Konsumen adalah semua orang / badan hukum yang memperoleh dan / atau menggunakan barang / jasa dari pelaku komersial dan bukan untuk perdagangan. Kata berasal dari pemain di bidang komersial dalam rumus di atas, karena pemahaman konsumen di UUPK sangat erat kaitannya dengan masalah klaim konsumen perusahaan, sementara konsumen yang tidak menerima panggilan ini

b. Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen mengumpulkan semua upaya untuk memastikan kepastian hukum untuk melindungi konsumen. Perumusan definisi perlindungan konsumen yang terkandung dalam pasal 1 Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999 (selanjutnya disebut UU Perlindungan Konsumen / UUPK)¹⁷

c. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

¹⁷ *Ibid*, hlm.1

Perindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu:

- 1) *“Asas Manfaat; dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.*
- 2) *Asas Keadilan; dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat di wujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajiban secara adil.*
- 3) *Asas Keseimbangan; dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual.*
- 4) *Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen; dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.*
- 5) *Asas Kepastian Hukum; dimaksudkan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum”.*¹⁸

Adapun yang menjadi tujuan dari hukum perlindungan konsumen, sebagaimana telah tercantum di dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen sebagai berikut:

- a. *“Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;*

¹⁸*Ibid, hlm. 25-26*

- b. *Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau 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 usaha;*
- f. *Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.”*

Tujuan untuk perlindungan konsumen untuk meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen adalah untuk dapat melindungi diri, hal ini berkaitan dengan diperlukannya pendidikan konsumen mengenai kesadaran, kemampuan, serta kemandirian yang harus diperoleh para konsumen agar mereka dapat terhindar dari maraknya kasus kerugian konsumen yang diakibatkan oleh produk barang dan/atau jasa yang mereka beli dari seorang produsen, sehingga mereka dapat melindungi dirinya sendiri dari segala kemungkinan yang akan ditemui dikemudian hari.

Selain itu perlindungan hukum terhadap konsumen juga bertujuan untuk mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa, hal tersebut dimaksudkan agar para konsumen selalu berhati-hati didalam memilih berbagai

macam produk barang dan/ atau jasa yang sering diproduksi dan diedarkan oleh para produsen, sehingga tidak akan timbul kerugian setelah pemakaian atau penggunaan produk yang telah diperoleh dari produsen tersebut.

8. Hak dan Kewajiban Konsumen

a. Hak Konsumen

Perlindungan Konsumen diatur dalam undang-undang Perlindungan Komsumen Nomor 8 Tahun 1999., terdapat hal-hal yang mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban konsumen di dalamnya yaitu:¹⁹

- a. *“Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang/jasa.*
- b. *Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.*
- c. *Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.*
- d. *Hak untuk didengar pendapat keluhannya atas barang/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 dan jujur serta tidak diskriminatif.*
- h. *Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.*
- i. *Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”*

¹⁹ Pasal 4, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

Dengan demikian jelaslah bahwa konsumen dilindungi oleh hukum, hal ini terbukti telah diaturnya hak-hak konsumen yang merupakan kewajiban pelaku usaha dalam undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

b. Kewajiban Konsumen

Kewajiban Konsumen Sesuai dengan Pasal 5

Undang-undang Perlindungan Konsumen adalah:

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

B. Landasan Yuridis

Dalam sistem hukum yang ada di Indonesia terdapat dua instrumen hukum penting yang menjadi kebijakan perlindungan konsumen dalam pelaksanaan Perjanjian Baku yang dijadikan landasan di Indonesia, yakni:

1. Undang-Undang Dasar 1945

Ketentuan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 27 ayat (1). Yang menyatakan bahwa semua warga negara dalam hukum dan pemerintahan pada saat yang sama, mereka harus memaksakan hukum dan pemerintahan tanpa kecuali.

Artikel ini pada dasarnya memberikan dasar konstitusi untuk perlindungan konsumen di Indonesia, di mana ia dengan jelas menyatakan bahwa status hukum semua warga negara sama atau setara. (*equally before the law*).

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

a. Pasal 1320 KUH Perdata.

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a) Kesepakatan
- b) Kecakapan
- c) Satu hal tertentu
- d) sebab yang halal.

b. Pasal 1336 KUH Perdata

Pasal 1336 KUHPerdata berbunyi:

Jika tidak ada yang penting, tetapi jika ada sesuatu yang legal atau sesuatu selain dari apa yang dikatakan, perjanjian itu juga benar.

c. Pasal 1337 KUH Perdata

Suatu sebab adalah terlarang, Alasannya dilarang, termasuk oleh hukum, moral yang baik atau ketertiban umum.

d. Pasal 1338 (1) KUH Perdata

Pasal 1338 (1) KUH Perdata berbunyi:

a. *“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

b. *Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*

c. *Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

e. Pasal 1339 KUH Perdata

Kesepakatan tidak hanya hal-hal yang paling jelas, tetapi juga apa, sesuai dengan sifat perjanjian, yang diperlukan oleh properti, kebiasaan atau hak.

f. Pasal 1340 KUH Perdata

Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Perjanjian tersebut tidak dapat mengakibatkan kerugian kepada pihak ketiga, dan pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari itu, kecuali sehubungan dengan pasal 1317..

3. *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*

Perlindungan Konsumen di Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Dalam perlindungan Konsumen yang ada di Negara Kesatuan Republik Indonesia terdapat beberapa aturan-aturan khusus yang mengatur dalam perlindungan Konsumen Perundangan lainnya yang berkaitan dengan Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Baku.

1. *“Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 tentang Barang;*

2. *Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil;*

3. *Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2001 tentang Paten;*
4. *Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Merek;*
5. *Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan;*
6. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan;*
7. *Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan;*
8. *Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2012 tentang Pangan;*
9. *Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian;*
10. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta”*

C. Landasan Teoritis

Dalam artikel ini, penulis mengambil teori Vendor Caveat. Sebagai kebalikan dari teori peringatan tanggung jawab pembeli, pepatah lama dari penjual peringatan berarti bahwa "penjual harus memperhatikan." Prinsip ini berarti bahwa "penjual" harus bertindak dengan itikad baik dan bertanggung jawab untuk menjual produk kepada pembeli atau konsumen. Berbeda dengan prinsip peringatan bahwa "permintaan" dengan hati-hati kepada pembeli (hati-hati) sebelum membeli (karena penjual dapat menipu), prinsip cadangan memberlakukan tanggung jawab pencegahan penjual (produsen).

Artinya, penjual harus bertanggung jawab atas produk yang dijualnya. Kedua, pelaku ekonomi harus bertindak dengan itikad baik untuk melindungi dan mendidik konsumen, termasuk melalui informasi produk yang jujur. Dalam transaksi bisnis, orang mengenal produk mereka lebih baik. Mereka mengenali kekuatan dan kelemahan produk mereka dan menentukan strategi untuk menekankan kekuatan dan kelemahan. Konsumen yang tidak akrab dengan produk yang ditawarkan mungkin terjebak dalam pilihan yang salah. Jadi kita tahu kepemimpinan yang

bijaksana hati-hati sebelum membeli, karena ada 33 peluang bagi penjual untuk tidak jujur dan tidak adil dalam transaksi mereka. Ini menjadi penting karena ketika terbukti bahwa barang yang dibeli rusak atau tidak, konsumen akan menghadapi masalah dalam mencari kompensasi.

Perwakilan perdagangan akan meminta konsumen untuk membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan konsumen, sehingga konsumen dapat memperoleh kompensasi. Namun, setelah diberlakukan Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999, khususnya pasal 22, bukti sebaliknya adalah sah. Ketika seorang konsumen menerima kompensasi dari seorang pengusaha untuk produk cacat atau rusak, dia harus membuktikan bahwa produk yang dijualnya tidak rusak. Oleh karena itu, perusahaan harus mengambil inisiatif untuk memvalidasi klaim konsumen untuk kompensasi.

UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) mulai berlaku pada tanggal 20 April 2000. Jika isi UUPK cukup memadai, ia mengatur perilaku kekuatan komersial. Hal ini dapat dimengerti karena kerugian yang ditanggung oleh konsumen untuk barang atau jasa seringkali merupakan hasil dari perilaku pelaku ekonomi. Oleh karena itu normal bahwa perilaku perwakilan bisnis teratur dan melanggar perilaku mengatur kegiatan ekonomi dalam pelaksanaan strategi untuk memperluas kegiatannya dan sering menyebabkan kerugian bagi konsumen.