

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Dasar Hukum

Dalam Aturan tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), UU No. 8(delapan) Tahun 1999 Pasal 1 angka 1 berbunyi “bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen”¹. Definisi perlindungan konsumen yang di paparkan pada pasal 1 angka 1 sudah cukup jelas. Kalimat yang memaparkan seluruh upaya yang memiliki nilai perlindungan untuk kepastian hukum, diharapkan dengan kalimat pada klausul 1 angka 1 jelaskan, dapat menjadi sebuah pegangan konsumen untuk menghindari tindakan kesewenang-wenangan yang dapat merugikan baik dari pihak pelaku usaha maupun konsumen sendiri. keamanan keadilan, keseimbangan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum merupakan asas-asas manfaat yang terdapat dalam pembahasan perlindungan konsumen.

Janus Sidabalok menjelaskan sebuah definisi hukum perlindungan konsumen pada bukunya yang berjudul Hukum Perlindungan Konsumen yang pada dasarnya bahwa sebuah hukum yang membahas perlindungan untuk seorang konsumen serta dibuatnya sebuah peraturan yang mengatur serta menjamin suatu perlindungan terhadap kepentingan seorang konsumen.

Hukum perlindungan konsumen merupakan salah satu bagian dari hukum konsumen dan menciptakan kaidah hukum konsumen dalam berbagai aturan perundang-undangan yang dipakai di Indonesia tidaklah mudah, maka dari itu tidak ada dipakainya istilah konsumen pada undang-undang tersebut, walaupun

¹ Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 Angka 1

ada beberapa dari subyek hukum yang dapat dikategorikan sebagai kriteria konsumen.²

A. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Perlindungan Konsumen

Pada buku yang ditulis oleh Az Nasution yang berjudul Hukum Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa hukum konsumen yang mengandung atau berisikan kaidah-kaidah serta asas-asas yang memiliki sifat mengatur dan dalam kaidah tersebut juga mengandung sifat-sifat yang dapat melindungi kepentingan konsumen.³ Adapun definisi dari hukum konsumen adalah mencakup keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang memberikan kepastian hukum untuk para pihak yang saling berkaitan dengan sebuah masalah menyangkut barang dan/atau jasa konsumen dalam pergaulan hidup.⁴

Penjelasan mengenai pengertian Perlindungan Konsumen terdapat pada Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, selanjutnya disingkat UUPK 8/1999 yang berbunyi “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Penjelasan mengenai pengertian Konsumen dalam Kausul 1 Angka 2 mengenai UUPK 8(delapan) Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah “setiap orang pemakai barang dan/jasa yang bersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

² Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2004) Hal. 3

³ Az Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta : Diadit Media, 2002)Hal 9-11.

⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Hukum tentang Perlindungan Konsumen (Jakarta : Gramedia Utama, 2000) Hal 13.

Kemudian penjelasan mengenai pengertian pelaku dalam Pasal 1 Angka 3 UUPK 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah “setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang terbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”⁵.

2. Asas Perlindungan Konsumen

Asas merupakan suatu perihal yang sangat penting dalam terbentuknya sebuah peraturan.⁶ Asas hukum merupakan pemikiran dasar yang bersifat umum atau merupakan latar belakang dari sebuah peraturan yang konkret yang mengandung dalam serta di belakang dari sistem hukum yang menjadi sebuah aturan perundang undangan dan putusan hakim yang bersifat positif dan dapat disandingkan bersama sifat umum pada peraturan konkret tersebut. Berdasarkan dalam Pasal 2 UUPK 8 tahun 1999 yang mengandung tentang asas-asas perlindungan konsumen, yaitu :

- a) Asas manfaat yaitu seluruh perbuatan yang mengikat konsumen dan pelaku usaha bertindak dalam perlindungan konsumen harus memiliki serta memberikan efek manfaat bagi konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b) Asas keadilan yang bertujuan agar sebuah partisipasi rakyat dapat diterapkan secara maksimal serta memberikan sebuah kesempatan bagi

⁵ Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 Angka 3

⁶ Prof.Dr.Yuliandri,S.H.,M.H tentang Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang baik, (Depok : Raja Grafindo Persada, 2009) Hal 17-18.

konsumen dan pelaku usaha untuk mendapatkan hak nya serta mengetahui tanggung jawabnya secara adil.

c) Asas Keseimbangan yang memiliki tujuan yaitu dapat memberikan efek penyeimbangan dari pihak pihak konsumen, pelaku usaha beserta pemerintah.

d) Asas keamanan dan keselamatan konsumen yang dimaksud adalah pemberian jaminan pada konsumen dalam menggunakan, mengkonsumsi serta pemanfaat bagi barang dan/jasa yang dipergunakan.

e) Asas kepastian hukum yang bertujuan untuk memberikan pedoman yang pasti untuk penyelenggara kepastian hukum baik dari pihak konsumen maupun perusahaan.

Kelima asas yang terkandung dalam pasal 2 UUPK 8 Tahun 1999, bila lebih diperhatikan dalam segi substansinya, maka asas tersebut terbagi menjadi 2 bagian, yaitu :

a) Asas kemanfaatan yang mencangkup juga asas kesamaan dan keselamatan konsumen

b) Asas keselamatan yang mencakup juga asas keseimbangan serta kepastian hukum.

3. Tujuan Perlindungan Konsumen

Selain asas hal yang perlu di perhatikan dalam membuat sebuah aturan adalah tujuan. Tujuan adalah sasaran dan tujuan dapat dikatakan sebuah cita-

cita⁷. Tujuan bukan hanya sekedar mimpi yang terwujud tujuan yaitu pernyataan yang cukup jelas. Tidak akan lahir langkah yang maju karena tanpa adanya tujuan yang tegas dan jelas, dan sebuah hukum juga memiliki tujuan yang dapat menghasilkan jaminan kepastian hukum terhadap masyarakat yang berlandaskan sebuah keadilan. Begitu juga dengan hukum perlindungan konsumen yang memiliki beberapa tujuan yang terkandung dalam Pasal 3 UUPK 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut :

- a) Konsumen dituntut untuk bisa meningkatkan kesadaran, kemampuan serta kemandirian dalam melindungi diri
- b) Menaikan harkat beserta martabat seorang konsumen dengan melakukan cara untuk menghindari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa
- c) Konsumen harus meningkatkan pengetahuan dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai seorang konsumen.
- d) Sistem perlindungan konsumen diciptakan yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- e) Memberikan pandangan terhadap pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga menerapkan sikap yang bertanggung jawab dan jujur dalam berusaha.
- f) Barang dan/atau jasa memiliki kualitas yang baik untuk menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

⁷ Rosmawati, S.H., M.H., Tujuan Perlindungan Konsumen (Jakarta: Kencana Permada media Group, 2018) Hal 21.

Semua yang menjadi bagian dasar dari terbentuknya UUPK 8 tahun 1999 pada hakikatnya yakni memberikan kedudukan yang sama dimata hukum antara konsumen dan pelaku usaha. Merupakan salah satu kebutuhan konsep dalam perlindungan konsumen harus di sosialisasikan yang bertujuan agar hubungan konsumen dan pelaku usaha terlahir dari prinsip kesejahteraan dan keadilan dan untuk mengimbangi kegiatan pelaku usaha dalam menjalankan prinsip ekonomi dalam memperoleh keuntungan yang maksimal mungkin dan modal yang minimal mungkin yang dapat menimbulkan kerugian bagi kepentingan dari konsumen baik secara langsung maupun tidak langsung.

4. Prinsip-Prinsip Hukum Perlindungan Konsumen

Prinsip merupakan sebuah deklarasi dalam bentuk fundamental atau sebuah kebenaran umum yang menjadi pedoman bagi seseorang ataupun kelompok untuk melakukan tindakan dan berpikir. Sebuah prinsip merupakan akumulasi dari pemaknaan dan pengalaman dari subjek dan objek tertentu.

Prinsip tanggung jawab merupakan kumpulan dari beberapa prinsip-prinsip yang di bahas dalam kajian perlindungan konsumen. Pada prinsip tanggung jawab ini merupakan bagian yang penting untuk pembahasan perlindungan konsumen,

Karena sebuah sengketa yang timbul dari pihak konsumen dan pelaku usaha sangat memerlukan tindakan kehati-hatian untuk menganalisa siapa yang bertanggung jawab dalam sengketa tersebut dan sebesar apa tanggung jawab yang dapat dipikul ke masing-masing pihak.

Prinsip tanggung jawab secara garis besar dapat dibagi menjadi 5 bagian, sebagai berikut :⁸

- a) Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (*Liability Based On Fault*)
- b) Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab (*Presumption Of Liability Principle*)
- c) Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*Presumption Nonliability Principle*)
- d) Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*)
- e) Prinsip Tanggung Jawab Dengan Pembatasan (*Limitation of Liability Principle*)

A. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (*Liability Based On Fault*).

Prinsip tanggung jawab sesuai dengan unsur kesalahan atau dapat disebut *Liability Based on Fault* merupakan sebuah prinsip yang sering di pergunakan dalam hukum pidana serta perdata, pada KUHPperdata, khususnya Pasal 1365,1366 dan 1367, Prinsip tersebut menjadi pedoman secara tegas.

Prinsip ini menjelaskan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggung jawabanya secara hukum apabila ada unsur kesalahan yang dilakukan pada Pasal 1365 KUHPperdata, yang sering kita dengar dengan perbuatan melawan hukum, mewajibkan harus terpenuhinya empat unsur pokok antara lain:

⁸ Celina tri siwi kristiyanti, Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hal 92.

- 1) Adanya sebuah Tindakan
- 2) Adanya unsur sebuah kesalahan (yang bermakna dalam unsur kesalahan tersebut yaitu hal yang berbeda dengan aturan hukum)
- 3) Adanya kerugian yang di derita
- 4) Antara kausalitas dan kesalahan dengan kerugian memiliki rantai hubungan satu sama lain.

Secara umum prinsip ini sangat efisien dan memberikan keadilan sebab, dalam prinsip ini dijelaskan bahwa siapa yang membuat kerugian terhadap yang dirugikan akan bertanggung jawab pada sengketa tersebut dan sangat tidak adil jika yang tidak bersalah harus mengganti kerugian.

B. Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab (*Presumption Of Liability Principle*).

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu bertanggung jawab atau dapat disebut *Presumption of Liability Principle*, sampai tergugat dapat membuktikan dia tidak bersalah, jadi pada prinsip ini beban pembuktian ditanggung oleh pihak tergugat.

C. Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*Presumption Of Nonliability Principle*).

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*). Dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara commonsense memiliki kandungan prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption nonliabilityprinciple*) dan dalam prinsip ini juga dapat dipahami bahwa seorang tergugat tidak

bertanggung jawab dalam sebuah perkara sampai tergugat positif dibuktikan bersalah .

Contoh pada prinsip ini dapat ditemukan dalam Hukum Pengangkutan yang dimana bagasi kabin atau bagasi tangan penumpang (konsumen) jika terjadi sebuah kerusakan dan kehilangan hal tersebut

merupakan tanggung jawab konsumen atau penumpang itu sendiri bukan tanggung jawab pihak maskapai sampai penumpang atau konsumen itu dapat membuktikan kehilangan tas atau barang bawaanya hilang karenan

sebab dari kelalaian maskapai itu sendiri. Walaupun demikian, dalam Pasal 44 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1995 Tentang Angkutan Udara, ditegaskan bahwa prinsip ini tidak mutlak lagi untuk

diterapkan, dan menuju pada prinsip tanggung jawab dengan pembatasan uang ganti rugi dengan setinggi-tingginya satu juta rupiah. Hal ini menjelaskan apabila terjadi kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin

atau bagasi tangan, maka pihak pengangkut atau maskapai tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, sepanjang penumpang belum memiliki bukti bahwa pengangkut yang bersalah.

D. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*).

Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*) juga dapat disamakan dengan Prinsip Tanggung Jawab Absolut (*Absolute Liability*).

Namun ada beberapa ahli yang tidak sependapat untuk mengatakan bahwa keduanya sama, para ahli tersebut mengatakan bahwa prinsip tanggung jawab mutlak adalah untuk menetapkan sebuah kesalahan untuk dapat

menentukan hak tersebut bukan prinsip tanggung jawab mutlak melainkan

ada pembebasan dari sebuah tanggung jawab yaitu *Force Majeur*, dan sebaliknya pada prinsip tanggung jawab absolut merupakan prinsip tanggung jawab yang dikendalikan tanpa kesalahan dan tidak ada sebuah pengecualian.

E. Prinsip Tanggung Jawab Dengan Pembatasan (*Limitation of Liability Principle*).

Prinsip Tanggung Jawab pada sebuah Pembatasan atau *limitation of Liability Principle*, merupakan prinsip yang sangat disenangi oleh pihak pelaku usaha, karena prinsip ini sering di cantumkan pada klausul perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha, dan sebaliknya pihak konsumen merasa dirugikan dengan dipergunakan prinsip ini karena kewajiban pelaku usaha hanya sampai dengan sebatas apa yang tertera di sebuah perjanjian standar yang dibuat oleh salah satu pihak yakni pelaku usaha.

Prinsip ini kurang efisien menurut penulis karena sedikit memberatkan pihak konsumen karena menetapkan sesuatu secara sepihak. Dan prinsip ini kurang sejalan dengan aturan yang terkandung dalam UUPK 8 tahun 1999 yang memaparkan bahwa seorang pelaku usaha dilarang keras untuk membuat sebuah kontrak yang di dasari kehendak salah satu pihak saja bukan oleh kesepakatan kedua belah pihak hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Idealnya dalam membuat pembatasan tanggung jawab dapat merujuk pada perundang-undangan.

B. Tinjauan Umum Tentang Konsumen

1. Pengertian Perlindungan Konsumen

Kata konsumen sudah diperkenalkan dari jaman dahulu diberbagai negara dan hingga saat ini. Karena adanya konsumen tidak sedikit negara yang membuat undang-undang atau peraturan khusus untuk melindungi konsumen tersebut termaksud penyediaan sarana peradilan untuk mengadili sengketa yang terjadi terhadap seorang konsumen, seiring perkembangan jaman hamper seluruh negara telah menentukan hak-hak konsumen yang dipergunakan sebagai dasar untuk peraturan perlindungan konsumen.⁹

Dalam Bahasa Inggris Amerika kata consumer merupakan asal kata dari konsumen atau dalam bahasa Belanda dapat disebut consument/konsument. Makna yang dikandung dalam kata consumer atau consument tergantung dimana posisi kata itu diterapkan. Secara literal makna kata consumer adalah setiap subjek atau orang yang menggunakan suatu barang/atau jasa, tujuan dalam penggunaan barang/atau jasa merupakan faktor penentuan konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Sama halnya dengan penjelasan diatas dalam Kamus Besar Inggris-Indonesia menggunakan kata consumer sebagai pemakai atau konsumen.¹⁰

Pada tahun 1999, Indonesia menganut hukum positif yang dimana belum dapat mengenal kata konsumen, akan tetapi hukum Indonesia tetap berusaha untuk menggunakan istilah lain yang memiliki pengertian yang sama dengan kata konsumen.

Beberapa penggunaan istilah yang memiliki persamaan makna pada kata konsumen tersebut merujuk dalam pembahasan sebuah perlindungan konsumen. Walaupun sampai saat ini belum memiliki ketegasan dan

⁹ Dr. Celina Tri Siwi Kristiyanti, S.H., M.Hum, Hukum Perlindungan Konsumen (Jakarta : Sinar Grafika, 2008) Hal 22.

¹⁰ Az. Nasution, Op. Cit., hal. 3.

kepastian terhadap hak-hak konsumen. Hal ini dapat dilihat dalam Konstitusi Nomor 23 Tahun 1992 Tentang Kesehatan yang masih menggunakan istilah setiap orang untuk pengguna, pemakai serta pemanfaatan jasa kesehatan dalam konteks konsumen.

Dalam UUPK 8 tahun 1999 pengertian konsumen terkandung dalam Pasal 1 angka 2 yang menjelaskan “bahwa setiap orang yang memakai barang/atau jasa yang tersedia pada sekumpulan masyarakat, baik untuk kepentingan pribadi, orang lain, keluarga, maupun makhluk hidup lain dan barang tersebut tidak untuk diperdagangkan¹¹”.

Dari pasal 1 angka 1 UUPK 8 tahun 1999 yang menjelaskan tentang definisi konsumen memiliki unsur-unsur yakni :

a) Setiap Orang

Subjek yang dapat disebut sebagai konsumen adalah setiap personal atau orang yang menggunakan dan memakai barang/atau jasa, kemudian definisi konsumen bukan hanya sebatas pada perseorangan melainkan dapat dikategorikan pada pelaku usaha.

b) Pemakai

Sesuai yang dijelaskan pada “Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yakni kata pemakai menegaskan serta menekankan pada konsumen akhir”.

c) Barang atau jasa

Berkaitan pada istilah barang/atau jasa pada UUPK 8 tahun 1999 tentang pengertian barang dalam pembahasan perlindungan konsumen merupakan

¹¹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 2.

benda yang berwujud maupun tidak berwujud, baik bisa bergerak ataupun tidak dapat bergerak dan dapat dihabiskan maupun tidak dihabiskan,

kemudian yang dapat untuk diperdagangkan, dipergunakan, dipakai serta dimanfaatkan oleh seorang konsumen. Sementara itu jasa dapat didefinisikan sebagai layanan yang berbentuk prestasi atau pekerjaan yang

disediakan bagi sebagian masyarakat yang manfaatnya dapat dirasakan oleh konsumen.

d) Tersedia pada individu/masyarakat

Barang/atau jasa yang ditawarkan bagi Individu/masyarakat harus dapat disediakan dalam masyarakat sebagaimana yang telah dijelaskan pada peraturan nomor 8 tahun 1999 tentang pembahasan perlindungan

konsumen.

e) Keperluan diri sendiri, orang lain, keluarga dan makhluk hidup lain.

Makna dalam keperluan memiliki dalam sebuah transaksi oleh

konsumen yang dapat diperuntukan untuk diri sendiri, keluarga, individu lain dan makhluk hidup lain

f) Barang/atau jasa itu tidak untuk ditawarkan

Makna kata diatas bertujuan memperjelas kembali tentang definisi konsumen dalam UUPK 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu seorang konsumen akhir yang tidak memperdagangkan barang/atau jasa

keorang lain.

2. Hak dan Kewajiban Konsumen

Pada tahun 1962 dikota Amerika Serikat pada pidatonya Jhon F. Kennedy

di hadapan kongres Amerika, Jhon F kenedy mengatakan gagasannya tentang

perlu perlindungan konsumen, pada pidatonya menyebutkan empat gagasan hak konsumen yang perlu mendapatkan perlindungan, yaitu :¹²

- 2) Hak mendapatkan keamanan (*the right of safety*)
- 3) Hak memilih (*the right to choose*)
- 4) Hak memperoleh informasi (*the right to be informed*)
- 5) Hak untuk didengar (*the right to be heard*)

Empat hak diatas diakui secara international namun dengan seiring berjalanya waktu, beberapa organisasi konsumen yang menjadi bagian dari

The International Organization of Consumers Union (IOCU) yang berubah nama menjadi Consumers international (CI) pada tahun 1995, organisasi tersebut menambah gagasan baru terhadap hak hak konsumen, seperti hak

konsumen mendapatkan pendidikan, hak konsumen mendapatkan lingkungan hidup yang sehat dan hak konsumen mendapatkan kompensasi ganti rugi.

Selain hak-hak yang terkandung dalam pidatonya Jhon.F Kenedy pada

kongres Amerika, dalam UUPK 8 tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen, juga menjelaskan apa saja hak-hak konsumen antara lain yaitu :

- a. Hak atas keamanan serta keselamatan yang dimaksud dalam pasal ini ialah bahwa perlu adanya perlindungan terhadap hak ketentraman dan hak akan keselamatan didalam sebuah penggunaan barang dan/atau jasa yang diperoleh oleh seorang konsumen, sehingga kemungkinan dalam kerugian baik dari segi jasmani dan rohani lebih terminimalisir.
- b. Hak untuk memilih yang terkandung dalam pasal ini berartikan bahwa setiap konsumen perlu mandiri dalam memilih produk-produk tertentu

¹² <http://frwarandy.blogspot.com/2012/06/perlindungan-hak-konsumen.html>.

sesuai dengan apa keinginan serta kebutuhannya tanpa ada sebuah paksaan dari pihak lain. Kegunaan pada hak memilih juga memberikan

kewenangan terhadap konsumen untuk berhak dalam niat pembelian suatu barang dan/atau jasa, menentukan kelebihan dan kekurangan sebuah kualitas dari barang dan/atau jasa tersebut.

- c. Hak atas informasi adalah memberi penjelasan informasi yang jelas dan jujur ditujukan untuk para konsumen agar mendapatkan gambaran atau visual suatu produk. Karena dengan memperoleh informasi yg jujur serta akurat, konsumen dapat menentukan produk yang dikehendaki untuk kebutuhannya dan konsumen juga dapat meminimalisir kerugian serta kesalahan yang ada pada produk tersebut. Keterangan dalam memperoleh informasi diatas dijelaskan spesifik terkait manfaat dan fungsi sebuah produk, efek samping atas pemakaian, tanggal kadaluarsa sebuah produk, dan identitas produsen atau pelaku usaha yang mendistribusikan atau memproduksi barang tersebut. Keterangan memberikan informasi diatas dapat disampaikan secara lisan atau verbal maupun secara tertulis atau nonverbal, baik dilakukan lewat cara menyertakan label yang menjadi satu bagian dengan produk ataupun melewati iklan promosi yang disampaikan oleh produsen atau pelaku usaha, pemberian informasi ini sangat signifikan untuk meningkatkan efisiensi terhadap konsumen dalam memilih suatu barang dan/atau jasa.

- d. Hak untuk didengar bertujuan untuk memiliki tujuan untuk menjauhkan daripada sebuah kerugian, hak ini dapat dimengerti dengan jelas seperti suatu pertanyaan mengenai macam-macam hal yang bersangkutan

langsung dengan produk yang dimana pertanyaan tersebut muncul jika informasi yang diperoleh konsumen tidak sesuai, atau contoh lainya adalah

pelaporan terhadap konsumen yang mengalami kerugian dalam menggunakan sebuah barang dan/atau jasa.

e. Hak ini menjelaskan bahwa konsumen harus mendapatkan penyelesaian

hukum yang layak untuk memperbaiki sebuah keadaan konsumen yang telah mengalami sebuah kerugian disebabkan pemakaian barang atau/jasa, dimana upaya terbut merupakan penyelesaian melalui jalur hukum.

f. Dalam hak ini, konsumen berhak mendapatkan pembinaan serta sebuah informasi akademik yg bersangkutan pada produk baik, manfaat produk, serta proses administrasi, contohnya adalah, konsumen properti memiliki

hak pembinaan proses atau alur memperoleh bangunan yang konsumen beli dengan pelau usaha, hal tersebut merupakan informasi akademik atau pembinaan secara tidak langsung dan menambah wawasan konsumen

terhadap jual beli properti.

g. Hak memperoleh perlakuan secara tepat dan jujur serta tidak diskriminatif ini bermaksud seluruh konsumen diperlakukan secara adil serta tidak

pandang suku,etnis,ras,agama,budaya dan tingkat sosialnya.

h. Hak ini menjelaskan untuk mendapatkan sebuah ganti rugi dapat terwujud dalam memperbaiki suatu keadaan atau situasi yang telah mengalami

kerusakan atau ketidakseimbangan dalam pemakaian barang dan/atau jasa yang tidak sesuai oleh ekspetasi konsumen. Hak ini berkaitan pada kerugian yang dialami konsumen baik kerugian secara materil maupun

inmateril.

- i. Hak yang sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang undnagan lainnya selain UUPK 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Selain memperoleh hak, konsumen juga memiliki sebuah kewajiban yang sudah diatur dalam Pasal 5 UU Perlindungan Konsumen 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, yaitu antara lain sebagai berikut : “Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan, beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa, membayar dengan nilai tukar yang disepakati, mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut”

C. Tinjauan Tentang Perusahaan Property/Developer

1. Pengertian Perusahaan Property/Developer

Kata *Devloper* pada dasarnya merupakan kata yang berasal dari Bahasa Inggris yang berartikan pengembang, dalam hal ini pengembang yang dimaksud adalah pengembang terhadap penyediaan jasa (ruko) atau industrial estate. sedangkan pada Pasal 6 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 menyebutkan bahwa makna dari perusahaan pembangunan Industrial Estate yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, adalah : “suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, dan pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industry termasuk industri pariwisata, yang merupakan suatu lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana umum yang diperlukan”.¹³

¹³ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, Pasal 5 ayat 1

Dalam UUPK 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, developer termaksud kategori sebagai pelaku usaha, dan pengertian dari pelaku usaha terkandung dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut :
“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.¹⁴

Developer dapat dimaknai sebagai satu rantai kegiatan yang diorientasikan untuk memenuhi kebutuhan konsumen akan tempat sebagai sarana usaha atau bisnis lewat pengalihan hak atas produk tersebut yang dialihkan dari pelaku usaha ke konsumen melewati sebuah proses administrasi. Pada umumnya bisnis property atau dapat disebut *developer* ini merupakan usaha yang berbentuk perseroan dan berbadan hukum, yang dimana memiliki kantor operasional yang tetap, memiliki izin usaha dan terdaftar di kementerian hukum dan HAM sesuai dengan aturan perundang-undangan yang telah berlaku di Indonesia. Dari sekian banyak ide untuk meningkatkan pemasaran dalam memasarkan pertokoan atau ruko untuk merealisasikan kepuasan konsumen yaitu dengan penggunaan cara mix marketing mix atau dapat disebut bauran pemasaran. Taktik ini dipakai bertujuan meningkatkan pemasaran dalam target pasar sebuah perusahaan. Secara umum bauran pemasaran memfokuskan pada definisi sebuah cara yang

¹⁴ Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka 3.

menyeimbangi produk, harga, promosi seperti iklan dan pendistribusian, yang dimana setiap bagian memiliki tujuan yang sama untuk meningkatkan omset penjualan yang sangat menguntungkan atas suatu produk yang di jual dengan menyanggupi selera konsumen.

2. Pengertian *Property*

Sumber kata *Property* pada awalnya adalah sebuah kata yang berasal dari kamu bahasa inggris yang memiliki arti sesuatu yang bisa dimiliki oleh seseorang. Secara garis besar di Indonesia, terminologinya *property* disamakan artinya dengan *real estate*, perumahan, tanah, bangunan, perukoan atau gudang.

Kata *property* juga bermaknakan bahwa seseorang memiliki barang yang berwujud maupun tidak merwujud, dan pada jaman sekarang cenderung pengertian *property* di eratkan dengan kepemilikan rumah, ruko atau bentuk hunian lainnya. Jika kita melihat makna sesungguhnya *property* dalam kamus bahasa inggris adalah sebuah kepemilikan seseorang maka, bisa disambungkan kalau definisi *property* secara rinci adalah segala sesuatu yang sifatnya dapat dimiliki bisa dikategorikan *property*. Apalagi kepemilikan dalam aturan serta proses yang sah dan memiliki bukti legal kepemilikan sesuai dengan aturan negara yang ada. *Property* yang berbentuk atau berwujud dimiliki secara individu ataupun kelompok yang diakui secara resmi oleh pemerintah ataupun adat daerah setempat¹⁵.

Ada jenis *property* yang tergolong penting adalah real estate, tanah, kekayaan intelektual dan kekayaan milik pribadi. Hak kepemilikan

¹⁵ Joe Hartanto, *Property Cash Machine* (Langkah cerdas membangun kekayaan melalui Properti), hal 4 .

merupakan salah satu hak yang penting dalam property. Yang dimana karena adanya hak tersebut seseorang memiliki status kepunyaan terhadap suatu barang baik kepemilikan secara privat atau dapat disebut individu maupun kepunyaan secara kelompok. Yang dimana guna hak tersebut memberikan jaminan kepada sang pemilik atas hak yang ia punya dan juga untuk melakukan segala sesuatu sesuai dengan keinginan dia baik dipakai maupun tidak untuk dipergunakan dan terakhir bertujuan untuk memindahkan status kepemilikannya kepada orang lain.

3. Hak dan kewajiban Perusahaan *Property/Developer* sebagai Pelaku Usaha

Didalam UUPK 8(delpan) tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bukan hanya mengatur atau menjelaskan mengenai hak dan kewajiban konsumen saja melainkan juga mengatur hak dan kewajiban yang dimiliki oleh perusahaan, hal tersebut terkandung pada Pasal 6 Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang dimana berisi sebagai berikut : “Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, hak untuk dapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad baik, hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen, hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”¹⁶

¹⁶ Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 6.

Dalam hal untuk menciptakan keamanan sebuah kondisi atau situasi yang kondusif untuk menjalankan sebuah usaha dan menyeimbangkan kewajiban yang negara berikan kepada seorang konsumen, maka dari itu hak-hak di atas dapat dipergunakan untuk memberikan manfaat kepastian hukum yang jelas bagi perseorangan atau kelompok yang berbentuk perusahaan. Sebagai dampak dengan adanya hak konsumen maka negara juga memberikan kewajiban atau tanggung jawab yang dibebankan kepada pelaku usaha terkandung dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut ¹⁷:

- a. Memiliki niat yang baik dalam menjalankan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang jelas, benar serta jujur terkait kondisi pada jaminan barang dan/atau jasa kemudian memberikan penjelasan mengenai informasi yang jelas untuk penggunaan, perbaikan serta pemeliharaan pada barang dan/atau jasa tersebut.
- c. Dilarang memperlakukan konsumen secara diskriminasi, melainkan harus melayani secara benar dan jujur.
- d. Memberikan jaminan pada mutu baik berupa barang dan/atau jasa yang sudah di produksi atau di distribusikan berdasarkan ketentuan standar suatu mutu barang dan/atau jasa tersebut.
- e. Konsumen memiliki hak untuk menguji atau mencoba barang dan/atau jasa serta mendapat jaminan garansi atas barang dan/atau jasa yang telah diperoleh lewat dagang perusahaan.

¹⁷ Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 7.

- f. Pemberian kompensasi pada konsumen terkait barang dan/atau jasa yang telah di pergunakan yang mengalami kerugian tidak sesuai dengan informasi spesifikasi yang telah pelaku usaha terangkan.
- g. Memberi ganti rugi pada barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai pada perjanjian.

D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Hukum Perjanjian

Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke empat adalah merupakan sumber hukum tertinggi yang dianut oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam sumber hukum tertinggi ini telah memiliki dasar hukum berbunyi “Perlindungan Konsumen, yaitu pada pasal 27 ayat (1) mengenai kesamaan dimuka hukum, pasal 33 ayat (1) perekonomian berdasarkan usaha bersama, pasal 33 ayat (3) kekayaan alam dikuasai negara dan digunakan untuk kesejahteraan rakyat, pasal 33 ayat (4) perekonomian nasional berdasarkan demokrasi ekonomi secara bersama, efesiensi, adil, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, mandiri, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”¹⁸

Merujuk pada Pasal I Peraturan Peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke empat, BW atau disebut dengan Burgelijk Wetboek atau KUHPperdata masih dianggap sumber hukum untuk peraturan di Indonesia selama belum ada peraturan khusus atau perubahan menurut hukum di Indonesia. Namun ada sebagian pasal dalam KUHPperdata yang sudah memiliki peraturan tersendiri contohnya peraturan

¹⁸ Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen..

yang mengatur tentang tanah telah memiliki undang-undang khusus yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria, namun jika melihat pada bagian perjanjian, Indonesia masih belum mempunyai aturan tersendiri maka dari itu jika melihat dasar hukum perjanjian masih mengacu pada buku ketiga KUHPerdara tentang perikatan.

perikatan berasal dari bahasa Belanda yaitu *verbinten* yang memiliki kandungan makna komitmen. Perikatan juga dapat di definisikan suatu saran hubungan hukum dalam menjalankan sebuah komitmen untuk dua orang atau

dua pihak, berdasarkan nama pihak yang memiliki tanggung jawab dalam perikatan tersebut. Di Eropa dalam hukum perdatanya mengenal adanya suatu perikatan Karen ditimbulkan oleh undang-undang dan perikatan yang muncul

oleh karena adanya sebuah perjanjian. Perikatan yang timbul menurut undang-undang disebut perikatan dari sebuah peraturan perundang-undangan. Perikatan tersebut memiliki dua sebab yakni tindakan melawan hukum dan

tindakan tidak melawan hukum. Salah satu contoh mengenai tindakan tidak melawan hukum karena perbuatan A dalam memelihara tanah B yang ditinggalkan, A wajib melanjutkan perbuatannya untuk memelihara rumah

tersebut. Perikatan yang muncul karena sebuah perjanjian yang layak disebut perjanjian. Maka hak dan tanggung jawab yang muncul disebabkan oleh subjek hukum.

Perjanjian menurut bahasa Belanda dikenal dengan sebutan *overeenkomst*.

Dalam KUHPerdara Pasal 1313 mengandung definisi perjanjian yakni perbuatan di mana satu orang atau lebih sengaja mengikatkan diri dengan satu

orang atau lebih lainnya. Prof. Subekti, S.H., mengemukakan pendapat

mengenai pengertian perjanjian yaitu sebuah perbuatan hukum dimana orang mengikatkan diri antara satu dan lain melalui sebuah janji, dimana kedua orang tersebut saling berjanji untuk melakukan suatu hal yang telah disepakati. Dari peristiwa hukum tersebut timbulah hubungan hukum antara kedua belah pihak tersebut yang dapat dikatakan sebagai sebuah perikatan, dan perikatan timbul setelah adanya perjanjian yang dilakukan antara para pihak yang telah sepakat.¹⁹

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

menyatakan bahwa: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”²⁰ berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian

mengandung beberapa unsur yakni :

- a. Adanya sebuah tindakan
- b. Para pihak baik individu maupun kelompok
- c. Tindakan yang menimbulkan ikatan diantara para pihak yang telah berkomitmen.

Perbuatan yang ada pada Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan kepada

kita semua “bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata, baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan secara fisik yang tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata²¹”.

¹⁹ Prof. Subekti, S., H., Hukum Perjanjian (Bogor : PT. Intermasa, 2008) Hal 25.

²⁰ Kitab undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313.

²¹ Kitab undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313.

Namun salah satu profesor Indonesia yaitu Abdulkadir Muhammad, pasal 1313 memiliki beberapa kelemahan yang mesti di perbaiki, yakni sebagai berikut :

a. Kata mengkaitan diri dalam pasal tersebut dianggap hanya memberikan penjelasan bahwa pengikatan secara sepihak, seharusnya pengikatan tersebut dilakukan oleh kedua belah pihak dan klausul nya diganti dengan kalimat saling mengikatkan diri sehingga kedua belah pihak konsesues.

b. Kata perbuatan yang ada dalam pasal tidak mengandung konsensus, dalam artian perbuatan tersebut juga bisa dikategorikkan tindakan penyelenggara kepentingan (zaakwaarneming), tindakan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang tidak memiliki unsur consensus. Lebih baik dipakai kata persetujuan.

c. Tidak ada sebuah rumusan tentang tujuan yang jelas termaksud tujuan mengadakan sebuah perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu kurang jelas.

berdasarkan alasan yang dipaparkan diatas, maka dapat di perumuskan dalam perjanjian adalah suatu kesepakatan yang bersama antara dua orang atau lebih saling mengkaitkan diri untuk melakukan sebuah hal yang memiliki sifat kebendaan terletak pada lapangan harta kekayaan²². Dari penjelasan definisi diatas jelas terdapat konsesus antara para pihak, untuk menjalankan suatu hak, terkait harta kekayaan, yang dapat diartikan dengan uang. dan definisi perjanjian dapat disimpulkan apabila kedua belah pihak

²² Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Bnadung : PT.Citra Aditya, 2000, hlm.224-225.

saling mengitikan diri untuk berjanji melakukan sesuatu yang diperjanjikan mengenai harta kekayaan yang bernilai materil.

2. Asas-Asas Perjanjian.

Pada dasarnya penelitian tidak dapat dipisahkan dari asas atau teori dasarnya yang digunakan sebagai pijakan dalam membuat suatu penelitian menurut Satjipto Raharjo, asas adalah jantung dari Undang-Undang. Hukum perjanjian memiliki beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan.²³

Ada beberapa asas menurut Rutten dalam bukunya yang berjudul Purwahid Patrik yang menyebutkan asas-asas yang sesuai Pasal 1313 KUHPerdara sebagai berikut :²⁴

a. Asas Konsesualisme

Perjanjian pada umumnya dibuat bukan berdasarkan formil melainkan konsesual yang dapat diartikan bahwa lahirnya sebuah perjanjian karena adanya persetujuan yang dikehendaki dan konsesus semata.

b. Asas Kekuatan Mengikat Dari Perjanjian

Dalam asas ini menjelaskan bahwa para pihak harus menjalankan kewajibannya untuk memenuhi apa saja yang telah diperjanjikan, sebagaimana yang terurai dalam pasal 1313 bahwa sebuah perjanjian berlaku sebagai acuan undang-undang untuk kedua belah pihak.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

²³ Mariam Darus Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis.(Bandung : Alumni, 1994) hlm 108-115

²⁴ Rutten, Dalam Purwahid Patrik, Azas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian, (Semarang, Penerbit : FH. UNDIP, 1982).

Bahwa orang bebas berkontrak dalam arti siapapun bebas membuat kontrak maupun tidak, bebas menentukan klausul dalam perjanjian dan bebas memilih acuan undang-undang mana yang dipakai menjadi landasan hukum sebuah perjanjian tersebut.

d. Asas Kepercayaan

Seseorang yang membuat suatu perjanjian secara otomatis akan timbul rasa percaya kepada orang yang terikat akan perjanjian tersebut, bahwa satu sama lain akan menepati janjinya dengan kata lain akan

memenuhi prestasinya.

e. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak memiliki drajat yang sama dimata hukum, tidak ada memandang budaya, agama ataupun ras, dan karena adanya asas ini membuat para pihak harus saling menghormati.

f. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menciptakan kondisi kepastian hukum untuk kedua para pihak yang saling mengikat, dan memberi penjelasan yang pasti untuk hak serta tanggung jawab apa yang harus dipenuhi.

g. Asas Kebiasaan

Asas ini telah diatur dalam pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan suatu perjanjian tidak akan mengikat klausul kalusul yang sudah di perjanjikan didalamnya tetapi juga sesuai dengan segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian didasari oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

3. Unsur-Unsur Perjanjian.

Sebuah perjanjian atau kontrak mengandung unsur-unsur sebagai berikut

25

a. Essentialia merupakan unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, unsur ini merupakan landasan untuk sebuah perikatan dapat disebut perjanjian dan merupakan syarat sah nyan perjanjian. Essentialia

memiliki makna dalam sebuah perjanjian sebagai tanggung jawab yang harus dilakukan oleh para pihak untuk memenehui sebuah prestasi

b. Naturalia memiliki definisi sebagai unsur yang dengan sendirinya timbul dalam suatu kontrak tertentu, contohnya jika si essentialian merupakan perjanjian jual beli, maka perjanjian tersebut mengandung

unsur naturalia sebagai tanggung jawab penjual untuk memikul barang yang dijual dari sebuah cacat tersembunyi. Sehubung pada hal tersebut, maka berlaku lah aturan yang ada di dalam pasal 1339

KUHPerdata yang menyatakan bahwa: sebuah perjanjian tidak hanya mengikat tentang apa yang telah diatur atau diperjelas dalam sebuah kontrak melainkan mengikat segala sesuatu yang menurut sifat

perjanjian yang telah di atur oleh perundang-undangan

c. Accidentalialia merupakan unsur pelengkap sebuah perjanjian, unsur ini merupakan unsur yang dibuat oleh para pihak, contoh dari unsur ini

adalah jadwal pembayaran dalam perjanjian jual beli atau simpan pinjam.

²⁵ <http://www.jurnalhukum.com/unsur-unsur-perjanjian/>.

4. Syarat-syarat Perjanjian.

Pandangan Marhainis Abdul Hay, suatu perjanjian dikatakan lahir apabila ada kata sepakat dan pernyataan dari belah pihak. Kata sepakat dalam hal ini adalah hal-hal yang pokok baik berbentuk lisan maupun tulisan, sedangkan pernyataan belah pihak terjadi apabila satu pihak yang menawarkan menyatakan tentang perjanjian dan pihak lawan setuju tentang apa yang dinyatakan sebelumnya dalam pasal 1320 KUHPerdara yang disebutkan bahwa, untuk sahnya sebuah persetujuan diperlukanya empat syarat yakni :²⁶

- a. Setuju untuk saling mengikatkan diri
- b. Cakap saat membuat sebuah kontrak atau perikatan
- c. Sebab hal tertentu
- d. Sebab yang dihalalkan

Dalam pasal 1320 KUHPerdara telah diatur bahwa perjanjian memiliki beberapa syarat antara lain yakni :

- a. Kata Sepakat

Dalam pasal ini membahas tentang perjanjian yang ada unsur sepakatnya bermakna penyesuaian antara kehendak kedua belah pihak dalam sebuah perjanjian. Seseorang dapat dikatakan setuju atau memberikan kesepakatan (*Toestemming*) jika dia setuju dalam apa yang disepakati. Mariam Darus Budruzaman memberikan pendapat dalam definisi kata sepakat sebagai persyaratan yang disetujui (*Overeenstemande Wilsverklaring*) oleh kedua para pihak. Dimana

²⁶ Marhainis Abdul Hay, Hukum Perbankan di Indonesia, pradnya paramita, Jakarta, 1975, hlm 4.

pihak yang menawarkan dapat disebut tawaran (*Offerte*), dan sedangkan pihak yang menerima tawaran dapat disebut akseptasi (*acceptatie*).

Dalam Perjanjian dapat dikatan batal, cacat serta dianggap tidak pernah ada karena sebab sebagai berikut, yaitu: Pertama, Paksaan (dwang). Tindakan pemaksaan merupakan Setiap perbuatan yang dapat di kategorikan tidak adil atau berupa ancaman yang menghalangi seseorang untuk bebas dalam berkehendak. Dalam hal ini dijelaskan, setiap tindakan berupa ancaman yang tidak sesuai dengan undang-undang apalagi tindakan tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan untuk salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, tujuan dalam hal ini untuk pihak lain memberikan haknya kepada si pengancam.

b. Kecakapan Untuk Membuat Sebuah Perjanjian.

Syarat sah perjanjian yang kedua dan telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu kecakapan dalam membuat suatu perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*).dalam hal ini perjanjian dan perikatan dicampur adukan dalam mengistilahkanya. Dari kata membuat perjanjian dan perikatan ini dapat dimaknai adanya unsur niat atau sengaja, hal inilah yang membuat pernyataan kalau perjanjian merupakan sebuah tindakan hukum, apalagi unsur tersebut disyaratkan sebagai unsur sahnya sebuah perjanjian. Dalam pasal 1329 KUHPerdata menjelaskan bahwa setiap orang adalah cakap, namun di pasal 1330 lebih jelas lagi menjelaskan siapa saja yang dapat dikatan

subjek hukum yang cakap antara lain: subjek hukum yang belum dapat dikatakan cakap, mereka yang masih dibawah pengampuan

hukum, perempuan atau wanita yang telah menikah, namun dengan adanya UU nomor 1 (satu) Tahun 1974 mengenai perkawinan maka perempuan dalam perkawinan telah dianggap cakap.

c. Karena Hal Tertentu

Syarat sahnya sebuah perjanjian yang ketiga yaitu karena hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdara

menjelaskan kalau sebuah kontrak atau perjanjian harus memiliki pokok sebuah kebendaan (*zaak*). Sebuah perjanjian harus mengandung hasil kesepakatan kedua belah pihak dalam menyepakati suatu hal

tertentu, dari situlah tau perjanjian atau perikatan ini memiliki ikatan apa. Paling sedikit jenis hal yang telah disepakati ada terdapat dalam perjanjian.

Sebuah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menentukan bahwa tidak harus disebutkan sebuah barang yang dimaksud, asalkan jika nanti dapat diperhitungkan atau ditentukan. Misalnya mengenai

kontrak panen tomat dari suatu ladang dalam tahun kedepan adalah sah. Perjanjian jual beli bawang untuk duabelas ribu rupiah tanpa penjelasan lebih lanjut, harus dianggap tidak jelas.

d. Sebab Yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang terakhir adalah adanya sebuah objek hukum yang halal. Kata objek yang dapat diterjemahkan dari

dalam bahasa belanda kausa yang berartikan *oorzaak* (Belanda) atau

causa (Latin) bukan mengandung arti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat dan mengikatkan diri pada perjanjian, namun

balik lagi mengacu pada sebuah isi dan tujuan perjanjian itu sendiri.

Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau objeknya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang.