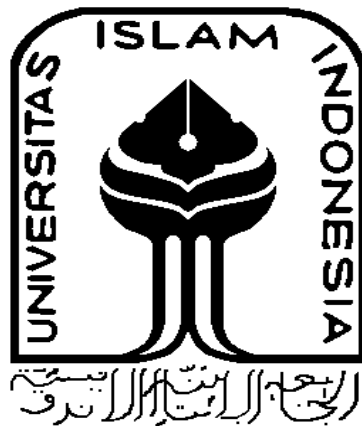


**KLAUSULA EKSONERASI PADA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI KIOS SAPHIR SQUARE
DI YOGYAKARTA**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : WINDA AYU SWASTIKA, S.H.
NO. POKOK MHS. : 14921039
BKU : KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2016**



**KLAUSULA EKSONERASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI KIOS SAPHIR SQUARE DI YOGYAKARTA**

Oleh :

Nama Mhs. : Winda Ayu Swastika, S.H.
No. Pokok Mhs. : 14921039
BKU : Kenotariatan

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Ilmu Kenotariatan**

Pembimbing 1

Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 15 Juni 2016

Pembimbing 2

Rio K. Wironegoro, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 17 Juni 2016

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**KLAUSULA EKSONERASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI KIOS SAPHIR SQUARE DI YOGYAKARTA**

Oleh :

Nama Mhs. : Winda Ayu Swastika, S.H.
No. Pokok Mhs. : 14921039
BKU : Kenotariatan

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada tanggal 25 Juni 2016
Program Magister (S-2) Ilmu Kenotariatan**

Pembimbing 1

Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, ...25 Juni 2016

Pembimbing 2

Rio K. Wironegoro, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, ...25 Juni 2016

Anggota Penguji

Nandang Sutrisno, S.H., LL.M., M.Hum., Ph.D.

Yogyakarta, ...25 Juni 2016

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTTO

*Bacalah dengan menyebut nama Tuhanmu
Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah Bacalah,
dan Tuhanmulah yang maha mulia
Yang mengajar manusia dengan pena,
Dia mengajarkan manusia apa yang tidak diketahuinya (QS: Al-'Alaq 1-5)
Maka nikmat Tuhanmu yang manakah yang kamu dustakan ? (QS: Ar-Rahman 13)
Niscaya Allah akan mengangkat (derajat) orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu beberapa derajat
(QS: Al-Mujadilah 11)*

*Manusia yang sukses memiliki rutinitas melakukan hal yang tak senang dilakukan oleh manusia malas. Manusia sukses itu sendiri sebenarnya juga tak senang melakukannya, tetapi ketidaksukaan mereka dapat ditaklukkan oleh kemampuan dan tujuan mereka.
(Mario Teguh)*

*"...kaki yang akan berjalan lebih jauh, tangan yang akan berbuat lebih banyak, mata yang akan menatap lebih lama, leher yang akan lebih sering melihat ke atas, lapisan tekad yang seribu kali lebih keras dari baja, dan hati yang akan bekerja lebih keras, serta mulut yang akan selalu berdoa..."
(5cm)*

HALAMAN PERSEMBAHAN

*Alhamdulillah..Alhamdulillah..Alhamdulillahirobbil'amin..
Sujud syukurku kusembahkan kepadamu Tuhan yang Maha Agung nan Maha Tinggi nan
Maha Adil nan Maha Penyayang,
Serta shalawat dan salam kepada idola ku Rasulullah SAW dan para sahabat yang mulia
Atas takdirMu telah kau jadikan aku manusia yang senantiasa berpikir, berilmu, beriman dan
bersabar dalam menjalani kehidupan ini. Semoga keberhasilan ini menjadi satu langkah awal
bagiku untuk meraih cita-cita besarku.*

*Ku persembahkan karya mungil ini...
Untuk Papah dan Mamah tercinta yang tiada pernah hentinya selama ini memberiku
semangat, doa, dorongan, nasehat dan kasih sayang serta pengorbanan yang tak tergantikan
tanpa kalian aku bukanlah siapa-siapa
(Bapak Sumarno dan Ibu Susilowati)
Untuk kedua Mertuaku yang selalu memberi dukungan,
Terimakasih beuh untuk doa dan dukungannya
(Bapak Abdul Rani dan Ibu Normajani)
Untuk Suamiku tercinta yang telah memberikan dukungan dan kesempatan,
terima kasih untuk selalu Mendampingi dan berbagi dalam membesarkan ketiga
Malaiikat kecil kita
(Syamsul Bahri)
Untuk ketiga malaiikat kecil Bunda, terima kasih ya Nak,
Selalu membawa kebahagiaan dan kegembiraan di kehidupan Ayah dan Bunda,
Selalu jadi anak sholeh dan sholehah ya
(Cut Azalea Shaleeca Balqis, Teuku Muhammad Abdullah Azzam dan
Teuku Muhammad Allie Fachrie)
Untuk Kakak dan Kakak Ipar serta para ponakan yang selalu jadi supporter setia,
Terima kasih yaa
(Mas Wendi, Mas Fany, Mbak Dewi, Mbak Dini, Kukuh, Andi, Icha, Qila)
Untuk Kakak Ipar dan ponakan yang jauh di Medan dan Aceh, Makasih beuh
(Wak Yan, Wak One, Bang Mahlil, Kak Ayu, Bang Lindung, Wak Ida, Bang Dofy,
Wak Nina, Om Ayik, Bun Beth, Om Fandi, Dek Ika, Kak Echa, Bang Refa,
Kak Mutia, Kak Fani, Aidil, Bang Kiki, Bang Rafi, Bang Dzikra, Bang Sultan,
Dek Jasmine, Dek Okan, Dek Ozil, Kak Kayla, Dek Zalfa, Bang Faiz)*

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrahmannirrahim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : **Winda Ayu Swastika, S. H.**
No. Mhs : **14921039**

Adalah benar-benar mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

KLAUSULA EKSONERASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KIOS SAPHIR SQUARE DI YOGYAKARTA

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal : 20 Juni 2016
Yang memberikan pernyataan,



Winda Ayu Swastika
Winda Ayu Swastika, S. H.

KATA PENGANTAR

Assalamua'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat Rahmat dan Karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul “ Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square di Yogyakarta”. Shalawat beserta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman, Aamiin.

Tesis ini disusun untuk melengkapi persyaratan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Alhamdulillah, berkat pertolongan Allah SWT akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan meskipun sangat sederhana dan jauh dari sempurna. Dengan ini pula penulis sadar akan kekurangannya yang penulis miliki sehingga memotivasi penulis untuk selalu belajar dan berbenah diri untuk mencapai hasil yang terbaik.

Sebuah proses yang cukup panjang dalam penulisan Tesis ini tidak lepas dari doa, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan rasa terimakasih yang tak terhingga, *jazakumullah khairan kasiran* kepada :

1. Dr. Ir. Harsoyo, M. Sc., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
2. Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M. Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;

3. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
4. Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I Tesis yang telah berkenan memberikan bimbingan serta arahnya kepada penulis disela-sela kesibukannya. Dengan penuh kesabaran telah bersedia membantu, membimbing, memberikan arahan-arahan, masukan, pinjaman buku-buku dan yang selalu menyemangati penulis dari awal hingga akhir dalam penulisan tesis ini. Terima kasih tak terhingga untuk sang maha guru yang luar biasa ini;
5. Rio K. Wironegoro, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II tesis yang telah berkenan memberikan bimbingan serta arahnya disela-sela kesibukannya. Dengan penuh kesabaran telah bersedia membantu, membimbing, memberikan arahan-arahan, dan masukan terutama di bidang kenotariatan. Terima kasih kepada Bapak Notaris yang luar biasa ini;
6. Nandang Sutrisno, S.H., LL.M., M.Hum., Ph.D., selaku anggota penguji saya ucapkan terima kasih yang tak terhingga atas ilmu dan saran pada tesis ini sehingga dapat mendukung penulis dalam melakukan perbaikan kedepannya;
7. Seluruh Dosen dan staf Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membimbing dan memberikan ilmunya serta pelayanan dan kemudahan administrasi, Mbak Ika, Mas

Yusri, Mbak Nurul, Mas Wawan, Mbak Syifa, Mbak Listya, Mbak Tuti, Pak Zuri, semoga tali silaturahmi ini tetap terjalin.

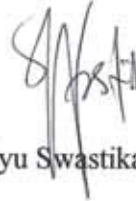
8. Petugas Perpustakaan Universitas Islam Indonesia di Taman Siswa dan Cik Di Tiro, Pak Be, Pak Jiri, Mas Putera dan Mas Rakhmad.
9. Papah dan Mamah, terima kasih untuk doa, dukungan, perhatian, cinta, dan kasih sayangnya, serta tak lupa maturnuwun sanget bantuannya jagain cucu-cucu kesayangan.
10. Syamsul Bahri “Ayah”, terima kasih beuh untuk dukungan, doa, perhatian, cinta dan kasih sayangnya, serta yang tak kalah pentingnya terima kasih telah memberikan kesempatan untuk Bunda sekolah lagi.
11. Cut Azalea Shaleeca Balqis “Kakak”, Teuku Muhammad Abdullah Azzam “Abang”, dan Teuku Muhammad Allie Fachrie “Adek”, tiga malaikat kecilku, yang sudah beranjak besar, yang selalu bisa membuat Bunda tersenyum dan tertawa, terima kasih untuk kasih sayang kalian Nak, sholeh dan sholehah semua ya.
12. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia angkatan pertama, terima kasih atas bantuan, keceriaan dan kebersamaan dalam 2 tahun ini, “indahnyanya kebersamaan”. Mbak Suci “teman setia ke perpustakaan”, Mbak Ipeh “teman debat yg asik”, Bundo Eka “bundo yang gaul abis”, Rahma “yg very helpfull”, Cahya “maturnuwun pinjaman catetannya ya cah ayu”, Rani “si pintar bersuara khas”, puspa “si imut”, Mb Rina, Desi, Nefo, Ridwan, Aldi, dan masih banyak lagi yang lain yang tidak bisa disebut kan satu persatu, karena kalian semua luar biasa.

13. Seluruh Rekan dan pihak yang telah membantu selama ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, Terima kasih banyak.

Semoga Allah membalas kebaikan yang telah dilakukan dan karya ini dapat menjadi salah satu referensi yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan serta dikemudian hari dapat dilakukan perbaikan guna menjadikan penelitian ini lebih baik lagi.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 26 Juni 2016



Winda Ayu Swastika, S.H., M.Kn.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK.....	xiii
Bab I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kerangka Teori	11
E. Metode Penelitian	21
F. Sistematika Penulisan	24

Bab II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL	
BELI DAN PERLINDUNGAN HUKUM	26
A. Tinjauan Umum Perjanjian	26
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	45
C. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Konsumen	48
Bab III KLAUSULA EKSONERASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN	
JUAL BELI KIOS SAPHIR SQUARE	62
A. Perjanjian Baku dan Klausula Eksonerasi	62
B. Gambaran Umum Saphir Square	75
C. Analisis Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir	
Square	76
Bab IV PENUTUP	104
DAFTAR PUSTAKA	107
LAMPIRAN	113
Daftar Pustaka	107

ABSTRAK

Berkembangnya bisnis property terutama di bidang penjualan kios merupakan akibat dari permintaan pasar yang meningkat, yang mengapresiasi kebutuhan masyarakat dalam mengembangkan usahanya. Penjualan kios sebelum bangunan selesai dibangun juga banyak dilakukan oleh pengembang, karena alasan kepastian pasar dan kebutuhan modal dana, padahal UU Nomor 2011 tentang Rumah Susun mensyaratkan bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan setelah rumah susun tersebut selesai dibangun minimal 25% (dua puluh lima persen). Maraknya penjualan dengan cara pemesanan memunculkan timbulnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya sudah dibuat dalam bentuk standard karena alasan efisiensi yang sudah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak pengembang sebagai pelaku usaha. Akan tetapi, kontrak standard yang dibuat secara sepihak oleh pihak pengembang seringkali memuat klausula-klausula yang merugikan konsumen karena dibuat oleh pihak pengembang maka isi dari perjanjian baku tersebut lebih banyak mengakomodir kepentingan pihak pengembang dibandingkan pihak konsumen, akibatnya konsumen sering dirugikan. Munculnya UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen khususnya Pasal 18 memberikan perlindungan kepada konsumen tentang larangan pencantuman klausula eksonerasi. Klausula-klausula yang membebaskan atau mengalihkan tanggung jawab pengembang sering disebut sebagai klausula eksonerasi, yang sering kali merugikan konsumen. Perjanjian yang didalamnya mencantumkan klausula eksonerasi, maka perjanjian tersebut telah melanggar UUPK dan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 ayat (4). Sedangkan penentuan isi perjanjian yang dilakukan secara sepihak oleh pengembang juga dianggap melanggar syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 ayat (1). Hal ini dikarenakan konsumen tidak dapat secara bebas menentukan kehendaknya sehingga konsumen hanya memiliki 2 pilihan yaitu *“take it or leave it”*. Oleh karena itu hasil penelitian ini akan memaparkan analisa mengenai keabsahan perjanjian dan perlindungan konsumen yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square di Yogyakarta yang ditinjau dari KUHPERdata dan UUPK.

Kata Kunci : Klausula Eksonerasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Konsumen.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Akhir-akhir ini dirasakan sekali oleh banyak orang bahwa laju pembangunan ekonomi Indonesia yang begitu pesat tidak dapat diimbangi oleh pembangunan di bidang hukum yang seharusnya justru menjadi panglimanya.

Hal ini terjadi pula dalam bidang pengadaan tempat usaha. Dalam melakukan pemenuhan kebutuhan ataupun melakukan usahanya masyarakat banyak melakukan jual beli, salah satunya adalah jual beli kios. Maraknya pengembang mempromosikan penjualan kios juga didukung oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat untuk mengembangkan usahanya.

Didalam praktek, terkadang muncul situasi dimana para pihak dalam jual beli kios (penjual dan pembeli) sudah sepakat mengenai harga dan kios, akan tetapi belum memenuhi syarat “terang, tunai, riil” sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ataupun sertifikat yang masih dalam proses sehingga belum dapat dibuat Akta Jual Belinya. Untuk mengatasi hal seperti itu dan sekaligus memperkuat kesepakatan para pihak, dibuatlah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak penjual dan pembeli. Dilihat dari sifatnya maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini

bersifat sementara, dan nantinya akan dibuat Akta Jual Belinya jika syarat-syarat sudah terpenuhi.

Banyak dijumpai jual beli kios dengan didahului Perjanjian Pengikatan Jual Beli, salah satunya adalah PT Yogya Saphir Super Mall selaku penjual (pengembang) dari pusat perbelanjaan Saphir Square yang terletak di Jalan Laksmana Muda Adisucipto Nomor 32-34 Yogyakarta. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square (Selanjutnya disebut PPJB KSS) yang dibuat oleh pengembang.

Penjualan Pusat Perbelanjaan Saphir Square dijual dalam bentuk kios dengan konsep Rumah Susun kepada pembeli dengan didahului Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas obyek jual beli belum terbit. Bangunan Pusat Perbelanjaan Saphir Square dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan milik PT. Yogya Saphir Super Mall dan statusnya telah dibebani Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit PT. Yogya Saphir Super Mall kepada PT. Bank Bukopin, Tbk.

Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang. Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 27.

Ilmu hukum membedakan perjanjian menjadi 3 (tiga) macam berdasarkan syarat sahnya yaitu perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil. Syarat sahnya perjanjian konsensual adalah adanya kesepakatan antara para pihak yang membuatnya seperti ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sahnya perjanjian riil adalah telah dilaksanakan perbuatan tertentu, misalnya pada perjanjian penitipan barang seperti ditentukan dalam Pasal 1697 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sahnya perjanjian formil adalah telah dipenuhinya suatu formalitas tertentu, misalnya pada hibah seperti ditentukan dalam Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.² Berdasarkan hubungan kewajiban dan hak para pihak yang timbul, terdapat dua macam kontrak (perjanjian), yaitu kontrak sepihak dan kontrak yang bersifat timbal balik. Kontrak sepihak, yaitu kontrak yang membebankan kewajiban untuk melaksanakan kontrak kepada salah satu pihak saja. Sedangkan kontrak timbal balik, yaitu kontrak yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.³ Dari jenis perjanjian diatas maka PPJB KSS termasuk ke dalam perjanjian konsensual dan timbal balik, konsensual karena adanya kesepakatan antara pihak pengembang dan pembeli, sedangkan timbal balik karena menimbulkan kewajiban bagi pengembang untuk menyerahkan kios dan kewajiban pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.

² Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 134-135.

³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perpektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 73.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan salah satu contoh perjanjian yang dibuat oleh pengembang sebagai pihak yang lebih kuat kedudukannya dalam bentuk perjanjian standar/baku. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.⁴ Syarat-syarat perjanjiannya telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak. Perjanjian standar atau baku merupakan satu wujud kebebasan individu dalam hal ini pengembang untuk menyatakan kehendak dalam menjalankan perusahaannya.⁵ Dengan alasan keseragaman, efisiensi, praktis dan tidak bertele-tele para pengembang telah merumuskan seluruh atau sebagian besar klausul perjanjian secara sepihak. Pihak pembeli tidak memiliki kesempatan untuk menegosiasikan isi perjanjian. Pembeli hanya memiliki pilihan *take it or leave it*.

Secara tradisional suatu perjanjian terjadi didasarkan pada asas kebebasan berkontrak diantara dua pihak yang memiliki kedudukan yang seimbang. Kesepakatan yang didapat dalam perjanjian itu merupakan hasil negosiasi diantara para pihak. Proses semacam itu tidak ditemukan dalam perjanjian baku. Hampir tidak ada kebebasan dalam menentukan isi perjanjian dalam proses negosiasi.⁶ Praktik tersebut disatu sisi sangat

⁴ Celine Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 139.

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 2-3.

⁶ Ridwan Khairandy, *Keabsahan Perjanjian Standar Pasca Berlakunya Undang-Undang Perlindungan Konsumen* (Jogjakarta : Makalah), hlm.1 dalam R.M. Panggabean, *Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku*, Jurnal Hukum No.4 Vol 17 Oktober 2010, hlm. 1.

menguntungkan pengembang, namun disisi lain menimbulkan kerugian bagi pembeli.

Pitlo mengemukakan perjanjian baku ini adalah suatu “*dwangkontract*”, karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara sudah dilanggar. Pihak yang lemah terpaksa menerima hal ini sebab mereka tak mampu berbuat lain.⁷

Terhadap perbuatan, dimana pengembang secara sepihak menentukan isi perjanjian baku, menurut Sluyter secara materiil melahirkan “*legio particuliere wetgevers*” (pembentuk undang-undang swasta). Kemudian Stein mengemukakan pula bahwa dasar berlakunya perjanjian standar ini adalah “*de fictie van wil of vertrouwen*”. Jadi tidak kebebasan yang sungguh-sungguh ada pada pihak-pihak, khususnya konsumen/pembeli.⁸

Prof. Subekti mengemukakan bahwa asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 jo.1338 KUHPerdara. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang. Prof. Enggens mengatakan pula bahwa kebebasan kehendak didalam perjanjian adalah merupakan tuntutan kesusilaan.⁹

Hal-hal diatas menunjukan bahwa perjanjian baku bertentangan baik dengan asas-asas hukum perjanjian maupun kesusilaan, akan tetapi didalam

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung : Penerbit Alumni, 1994), hlm. 33.

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendakinya dan harus diterima sebagai kenyataan.

Perjanjian baku ini juga lahir karena Undang-undang memberikan hak kepada setiap orang untuk secara bebas membuat dan melaksanakan perjanjian (asas kebebasan berkontrak) selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pihak-pihak dalam perjanjian bebas menentukan aturan main yang mereka kehendaki dalam perjanjian tersebut dan selanjutnya melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan yang tercapai diantara para pihak sepanjang tidak melanggar ketentuan mengenai klausula yang halal.¹⁰

Asas kebebasan berkontrak itu bukannya bebas mutlak, ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas yang tidak tak terbatas, tetapi meskipun dibatasi, daya kerja asas ini masih sangat longgar. Kelonggaran ini telah menimbulkan ketimpangan-ketimpangan dan ketidakadilan bila para pihak yang membuat perjanjian tidak sama kuat kedudukannya atau mempunyai *bargaining position* yang sama.¹¹

Masalah yang timbul berkenaan dengan banyaknya digunakan perjanjian-perjanjian baku di dunia bisnis ialah masalah yang berkaitan

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm.52.

¹¹ Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm.48-49.

dengan pencantuman klausul atau ketentuan yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya. Untuk menghindari pelaku usaha dari kemungkinan tanggung jawabnya yang timbul, pelaku usaha seringkali mencantumkan klausula eksonerasi, dimana menurut Rijken pengertian dari klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.¹²

Klausul-klausul eksonerasi itu dapat muncul dalam berbagai bentuk, yaitu dapat berbentuk pembebasan sama sekali dari tanggung jawab yang harus dipikul oleh pihaknya apabila terjadi ingkar janji (wanprestasi). Dapat pula berbentuk pembatasan ganti rugi yang dapat dituntut. Dapat pula berbentuk pembatasan waktu bagi orang yang dirugikan untuk dapat mengajukan ganti rugi atau gugatan.¹³ Dalam hal yang terakhir ini batas waktu tersebut seringkali lebih pendek daripada batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang bagi seseorang untuk dapat mengajukan gugatan atau ganti rugi.

Klausula eksonerasi selalu menguntungkan pengusaha¹⁴, karena tujuan utama klausula eksonerasi adalah mencegah pihak pembeli merugikan kepentingan pengusaha.¹⁵

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hlm. 47.

¹³ Sutan Remy Sjahdeni, *Op.Cit*, hlm. 76.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 18.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 20.

Masalah utama mengenai dimuatnya klausul-klausul yang memberatkan di dalam suatu perjanjian baku ialah keabsahan dari klausul-klausul yang memberatkan itu. Dengan kata lain sampai sejauh mana keterikatan para pihak terhadap klausul-klausul tersebut. Apakah dengan dicantumkannya suatu klausul eksonerasi dalam suatu perjanjian baku atau dengan dinyatakannya oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain bahwa untuk hubungan hukum di antara mereka berlaku klausul yang bersangkutan, maka pihak yang lain dengan sendirinya sudah terikat terhadap klausul tersebut dan terhadap klausul itu tidak lagi ada tantangan-tantangan yuridis?¹⁶

Dengan melihat kenyataan bahwa posisi tawar konsumen pada prakteknya jauh dibawah para pelaku usaha maka Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Selanjutnya disebut UUPK) merasakan perlunya pengaturan mengenai ketentuan perjanjian baku dan/atau pencantuman klausula baku dalam setiap dokumen atau perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha untuk menghindari pencantuman klausula eksonerasi tersebut. UUPK tidak memberikan definisi tentang perjanjian baku, tetapi merumuskan klausula baku yang tercantum dalam Pasal 1 Angka 10 UUPK, sebagai berikut : “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.”

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeni, *Op.cit.*, hlm. 78.

Persoalan klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang yaitu perlindungan konsumen. Perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh pelaku usaha. Umumnya yang sering terjadi dalam masyarakat adalah pihak konsumen tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, karena tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-haknya masih rendah, hal tersebut disebabkan minimnya tingkat pengetahuan konsumen itu sendiri. Secara umum, posisi konsumen/pembeli kios lemah dibandingkan pihak pengembang/pelaku usaha, baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui institusi pengadilan, sehingga konsumen sering tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh pelaku usaha. Apabila konsumen mengetahui hal tersebut sekalipun, konsumen enggan untuk melakukan tindakan upaya hukum.

Dalam upaya untuk melindungi kepentingan konsumen yang didudukkan pada posisi yang lemah dalam mempertahankan hak dan kewajibannya dalam suatu kontrak terhadap pelaku usaha yang pada umumnya berada pada posisi yang dominan, maka Pasal 18 UUPK mengatur tentang penggunaan klausula eksonerasi dalam suatu perjanjian. Pasal tersebut secara prinsip mengatur dua macam larangan yang diberlakukan bagi para pelaku usaha yang membuat perjanjian baku dan atau mencantumkan klausula baku dalam perjanjian yang dibuat olehnya. Pasal 18 ayat 1 mengatur larangan pencantuman klausula baku dan Pasal 18 ayat 2 mengatur “bentuk” atau format, serta penulisan perjanjian baku yang dilarang.

Kehadiran dari Pasal 18 tersebut tentu saja akan memberikan alasan yang kuat untuk menjaga kepentingan konsumen khususnya konsumen pembeli kios Saphir Square supaya mendapat perlakuan yang adil dari pengembang.

Berdasar uraian diatas penulis tertarik untuk menyusun Penulisan hukum dengan judul : “Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square di Yogyakarta”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat diambil permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square yang memuat klausula eksonerasi ditinjau dari hukum perjanjian (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square yang memuat klausula eksonerasi ditinjau dari Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang dan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square berklausula eksonerasi yang dibuat oleh

pengembang ditinjau dari hukum perjanjian (Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

2. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli kios Saphir Square yang memuat klausula eksonerasi ditinjau dari Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen .

D. Telaah Pustaka atau Kerangka Teori

Teori adalah serangkaian keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi, yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala. Sedikitnya terdapat tiga unsur dalam suatu teori. Pertama, penjelasan tentang hubungan antara berbagai unsur dalam suatu teori. Kedua, teori menganut sistem deduktif, yaitu sesuatu yang bertolak dari suatu yang umum dan abstrak menuju suatu yang khusus dan nyata. Aspek kunci yang ketiga adalah bahwa teori memberikan penjelasan atas gejala yang dikemukakannya. Fungsi dari teori dalam suatu penelitian adalah untuk memberikan pengarahan kepada penelitian yang akan dilakukan.¹⁷

Kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak memiliki makna kebebasan berkontrak yang positif dan negatif¹⁸. Kebebasan berkontrak yang positif adalah bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk membuat kontrak yang mengikat yang mencerminkan kehendak bebas para pihak, sedangkan

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 8.

¹⁸ Nili Cohen, "Pre-contractual Duties: Two Freedoms and Contract to Negotiate", Jack Beatson dan Daniel Friedmann, eds., *Good Faith and Fault in Contract Law* (Oxford: Clarendon Press, 1995), hlm.26. dalam Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan I (Jakarta: Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 42.

kebebasan berkontrak negatif bermakna bahwa para pihak bebas dari suatu kewajiban sepanjang kontrak yang mengikat itu tidak mengaturnya.¹⁹

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.²⁰ Asas ini dilatarbelakangi oleh faham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, dilanjutkan oleh kaum *Epicuristen* dan berkembang pesat pada zaman *Renaissance* (dan semakin ditumbuhkembangkan pada zaman *Aufklarung*) melalui antara lain ajaran-ajaran Hugo de Groot, Thomas Hobbes, John Locke dan Rosseau. Perkembangan ini mencapai puncaknya setelah periode Revolusi Perancis.²¹ Sebagai asas yang bersifat universal yang bersumber dari paham hukum, asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) muncul bersamaan dengan lahirnya paham ekonomi klasik yang mengagungkan *laissez faire* atau persaingan bebas.²²

Dilihat dari sistem hukum kontrak internasionalpun, setiap sistem hukum di dunia mengakui dan menghormati prinsip kebebasan berkontrak ini. Para pedagang atau pengusaha di mana pun juga dan di bawah sistem hukum apapun dijamin kebebasannya untuk membuat kontrak,²³ contohnya

¹⁹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan I (Jakarta: Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 42-43.

²⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cetakan I (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008), hlm. 93.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm. 110.

²² Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 8.

²³ Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Edisi Revisi (Bandung: PT Refika Aditama, 2014), hlm. 20.

Prinsip UNIDROIT dalam Pasal 1.1-nya ditegaskan bahwa “*the parties are free to enter into a contract and to determine its content*”, dalam penjelasannya menyatakan bahwa setiap pengusaha memiliki hak untuk memutuskan secara bebas dengan siapa mereka akan menawarkan produk barang atau jasanya dan dengan pihak siapa mereka akan mendapatkan produk yang dibutuhkan.²⁴

Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata. Bahkan menurut Rutten, hukum kontrak, seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak.²⁵ Asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum Indonesia tidak lepas kaitannya dengan sistem terbuka yang dianut Buku III KUHPerdata merupakan hukum pelengkap yang boleh dikesampingkan oleh para pihak yang membuat kontrak.²⁶

Sistem terbuka Buku III KUHPerdata ini tercermin dari Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Menurut Subekti cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak ini dengan jalan menekankan perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian”. Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa

²⁴ Michael Joachim Bonell, “*The UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts: Why? What? How?*”, 69 Tul. L. Rev. 1121, 1995 dalam Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Edisi Revisi (Bandung: PT Refika Aditama, 2014), hlm. 21.

²⁵ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian* (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986), hlm. 3.

²⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak,...Op.Cit.*, hlm. 86.

saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang.²⁷ Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketertiban umum dan kesusilaan”. Hal ini juga untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang, kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.²⁸

Kebebasan berkontrak di dalam teori hukum kontrak klasik memiliki dua gagasan utama, yakni kontrak didasarkan kepada persetujuan, dan kontrak sebagai produk kehendak (memilih) bebas.²⁹ Doktrin mendasar yang melekat pada kebebasan berkontrak adalah bahwa kontrak itu dilahirkan *ex nihilo*, yakni kontrak sebagai perwujudan kebebasan kehendak (*free will*) para pihak yang membuat kontrak (*contractors*).

Menurut Sutan Remy Sjahdeini azas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :³⁰

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.

²⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian...Op.Cit.*, hlm. 94.

²⁸ Hasanudin Rahman, *Legal Drafting* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 11.

²⁹ K.W. Ryan, *An introduction to the Civil Law* (Bisbane: The Law Book of Australasia, 1962), hlm. 9 dalam Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan I (Jakarta: Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 85.

³⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 47.

5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat optional.

Kebebasan berkontrak didasarkan pada asumsi bahwa para pihak dalam kontrak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang, tetapi dalam kenyataanya para pihak tidak selalu memiliki posisi tawar yang seimbang,³¹ sehingga negara campur tangan untuk melindungi pihak yang lemah.³²

Dalam prakteknya banyak pengembang membuat perjanjian baku untuk Pengikatan Jual Beli, pembeli tidak mempunyai kesempatan untuk tawar-menawar, maka dari itu sering disebut *take it or leave it contract*. Perjanjian Pengikatan Jual beli dibuat oleh pengembang, merupakan perjanjian baku dibawah tangan, dengan pasal-pasal yang akan lebih melindungi kepentingan pengembang dibandingkan pembeli.

Kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausula-klausula dari perjanjian tersebut tanpa campur tangan pihak lain. Campur tangan tersebut dapat datang dari negara melalui peraturan perundang-undangan yang menetapkan ketentuan-ketentuan yang diperkenankan atau dilarang. Campur tangan tersebut dapat pula datangnya dari pihak pengadilan berupa putusan pengadilan yang membatalkan sesuatu klausula dari suatu

³¹ A.G. Guest, Konrad Zwiegth & Hein kotz, dalam Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan I (Jakarta: Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 1-2.

³² Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 8.

perjanjian atau seluruh perjanjian atau berupa putusan yang berisi pernyataan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum.³³

Asas umum yang pertama yaitu hukum tidak membatasi syarat-syarat yang boleh diperjanjikan oleh para pihak. Asas ini tidak membebaskan berlakunya syarat-syarat suatu perjanjian hanya karena syarat-syarat perjanjian tersebut kejam atau tidak adil bagi satu pihak. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut Treitel meliputi kebebasan para pihak untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang ingin mereka buat. Asas umum yang kedua adalah pada umumnya seseorang menurut hukum tidak dapat dipaksa untuk memasuki suatu perjanjian. Treitel mengemukakan bahwa asas kebebasan berkontrak meliputi kebebasan bagi para pihak untuk menentukan dengan siapa dia ingin atau tidak ingin membuat perjanjian.³⁴

Namun demikian dalam perkembangannya asas kebebasan berkontrak semakin tereduksi perannya sebagaimana sinyalemen beberapa sarjana.³⁵ Subekti menyatakan bahwa hukum kontrak sesudah perang dunia II ditandai dengan semakin meningkatnya pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak. Pengaruh faham individualisme mulai memudar pada akhir abad XIX seiring dengan berkembangnya faham etis dan sosialis. Faham individualis dinilai tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat ingin pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan.³⁶

³³ *Ibid.*, hlm. 11.

³⁴ *Ibid.*, hlm.38-39.

³⁵ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit*, hlm. 97.

³⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hlm. 44.

Oleh karena itu kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif, selalu dikaitkan dengan kepentingan umum.³⁷ Sementara menurut Pitlo, didalam abad ini terutama setelah tahun 1945 perkembangan kearah pembentukan masyarakat sosialis dari masyarakat individualis berada dalam proses menanjak. Salah satu gejalanya ialah dengan penerobosan Hukum Publik terhadap Hukum Perdata.³⁸

Dalam perkembangannya asas ini semakin digerogeti. Memang asas ini belum mati dalam arti sebenarnya, namun asas ini setidak-tidaknya sudah tidak tampil dalam bentuknya yang utuh.³⁹ Faktor-faktor yang mempengaruhi pembatasan kebebasan berkontrak, yaitu :⁴⁰

1. Semakin berpengaruhnya ajaran itikad baik dimana itikad baik tidak hanya ada pada pelaksanaan kontrak, tetapi juga harus ada pada saat dibuatnya kontrak;
2. Semakin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*).

Setiawan menyatakan bahwa pembatasan kebebasan berkontrak dipengaruhi oleh :

1. Berkembangnya doktrin itikad baik;
2. Berkembangnya doktrin penyalahgunaan keadaan;
3. Makin banyaknya kontrak baku;
4. Berkembangnya hukum ekonomi.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 110-111.

³⁸ *Ibid*, hlm.112.

³⁹ Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Cetakan I (Bandung: Alumni, 1992), hlm. 179-180.

⁴⁰ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik...Op.Cit*, hlm. 2.

Sedangkan Purwahid Patrik menyatakan bahwa terjadinya berbagai pembatasan kebebasan berkontrak disebabkan :

1. Berkembangnya ekonomi yang membentuk persekutuan-persekutuan dagang, badan-badan hukum atau perseroan-perseroan, dan golongan-golongan masyarakat lain (misal: golongan buruh dan tani);
2. Terjadinya pemasyarakatan (*vermaatschappelijking*) keinginan adanya keseimbangan antar individu dan masyarakat yang tertuju kepada keadilan sosial;
3. Timbulnya formalisme perjanjian;
4. Mekan banyak peraturan di bidang hukum tata usaha negara.

Menurut Sri Soedewi Maschoen Sofwan, pembatasan kebebasan berkontrak akibat adanya :⁴¹

1. Perkembangan masyarakat dibidang sosial ekonomi;
2. Adanya campur tangan pemerintah untuk melindungi kepentingan umum atau pihak yang lemah;
3. Adanya aliran dalam masyarakat yang menginginkan adanya kesejahteraan sosial.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang tidak tak terbatas yang berarti tidak bebas mutlak, ada pembatasan-pembatasan yang diberikan

⁴¹ *Ibid.*, hlm.3.

oleh pasal-pasal KUH Perdata terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas tidak tak terbatas, yaitu meliputi :⁴²

1. Pasal 1320 ayat (1) menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dengan kata lain asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh kesepakatan para pihak.
2. Dalam pasal 1320 ayat (2) dapat pula disimpulkan bahwa kebebasan orang untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Menurut pasal 1330, orang yang belum dewasa dan orang yang diletakkan di bawah pengampuan tidak mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian. Pasal 108 dan 110 menentukan bahwa istri (wanita yang telah bersuami) tidak terwenang untuk melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, dinyatakan bahwa pasal 108 dan 110 tersebut pada saat ini tidak berlaku.
3. Pasal 1320 (3) menentukan bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan

⁴² Sutan Remy sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm.48-49.

prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Syarat bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi kabur atau dirasakan kurang jelas, yang menyebabkan perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian dan akibat hukum perjanjian itu batal demi hukum.

4. Pasal 1320 ayat (4) sebagaimana diatur Pasal 1337 KUHPerdara menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang. Menurut undang-undang causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum.
5. Mengenai obyek perjanjian diatur lebih lanjut dalam pasal 1332 yang menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dengan demikian maka menurut pasal tersebut hanya barang-barang yang mempunyai nilai ekonomi saja yang dapat dijadikan obyek perjanjian.

6. Kemudian pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak juga dapat disimpulkan melalui pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian yang didasarkan pada itikad buruk misalnya penipuan mempunyai akibat hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Dengan demikian maka jelas bahwa asas kebebasan berkontrak tidak mempunyai arti yang tidak terbatas, akan tetapi terbatas oleh tanggungjawab para pihak, dan dibatasi oleh kewenangan hakim untuk menilai isi dari setiap kontrak.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research* yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Sehingga jika dua kata tersebut digabungkan maka mempunyai arti mencari kembali. Pencarian kembali ini ditujukan kepada pengetahuan yang benar. Sejalan dengan pengertian tersebut di atas, Sutrisno Hadi mendefinisikan kata “*research*” sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha-usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.⁴³

1. Objek Penelitian

⁴³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1969), hlm.4.

Objek penelitian adalah klausula eksonerasi pada perjanjian pengikatan jual beli kios Saphir Square dengan fokus penelitian pada keabsahan perjanjian yang memuat klausula eksonerasi ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan perlindungan hukum pembeli kios ditinjau dari Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian kepustakaan akan diperoleh data penelitian yang berupa data sekunder. Data sekunder meliputi bahan bacaan yang berupa buku, makalah atau hasil penelitian, dokumen-dokumen resmi, peraturan perundangan, putusan pengadilan, data statistik dan lain sebagainya. Dari segi kekuatan hukum mengikatnya bahan hukum dapat digolongkan kedalam :

- a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.⁴⁴ Bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
 - 2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen;
 - 3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun,
 - 4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

⁴⁴ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2005), hlm. 52.

- 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,
 - 6) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.
 - 7) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan antara Pembeli Kios Saphir Square dengan PT. Saphir Yogya Super Mall.
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁴⁵ Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, situs dan jurnal yang berhubungan dengan penelitian, serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan antara Pembeli Kios Saphir Square dengan PT. Saphir Yogya Super Mall.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁴⁶ Bahan hukum tersier dalam penelitian ini yaitu: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian dengan metode studi kepustakaan ini dilakukan oleh penulis melalui penelusuran terhadap dokumen-dokumen atau himpunan

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 53.

⁴⁶ *Ibid.*

peraturan perundang-undangan serta menggunakan media internet untuk mendapatkan dan mengumpulkan data yang dibutuhkan. Penulis juga memperoleh data sekunder yang diperlukan dengan melakukan penelitian di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan Pascasarjana Universitas Islam Indonesia.

4. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif. Pendekatan normatif yuridis yakni penelitian yang utamanya meneliti data primer⁴⁷, dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.⁴⁸ Menurut Bagir Manan, penelitian normatif adalah penelitian terhadap kaidah dan asas hukum yang ada.⁴⁹ Mengaitkan Klausula Eksonerasi dalam perjanjian pengikatan jual beli kios Saphir Square dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari penelitian tentang Klausula Eksonerasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir dituliskan secara mendalam dan dianalisis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penelitian ini dilakukan untuk mencari keabsahan PPJB KSS

⁴⁷ Soerjono Sukanto dan Sri Mahmuji, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta : Rajawali Pers, 2004), hlm.14

⁴⁸ Soejono Soekanto, *Loc.Cit.*

⁴⁹ Bagir Manan, *Penelitian di Bidang hukum*, Jurnal Hukum Nomor Perdana :1-1999 (Bandung: Pusat Penelitian Lembaga Penelitian UNPAD, 1999), hlm. 9 dalam Jum Anggriani, *Metode Penulisan Karya Ilmiah* (Jakarta: Program Magister Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa, 2012), hlm. 27.

yang memuat klausula eksonerasi didalamnya ditinjau dari hukum perdata dan perlindungan hukum pembeli kios ditinjau dari UUPK.

F. Sistematika Penulisan

Keseluruhan penulisan tesis ini dapat digambarkan dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I adalah Pendahuluan. Bab ini membahas mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II akan menguraikan tinjauan umum perjanjian,serta pembahasan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dan perlindungan konsumen.

Bab III adalah Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square. Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan mengenai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memuat Klausula Eksonerasi dan Perlindungan Hukum bagi konsumen terhadap Perjanjian yang memuat Klausula Eksonerasi ditinjau dari Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

Bab IV adalah Penutup. Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengaturan tentang perikatan yang timbul dari perjanjian dapat ditemukan di dalam Bab III KUHPdata mengenai perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. KUHPdata menerjemahkan kata *overeenkomst* yang tertulis didalamnya dengan kata persetujuan namun di dalam kehidupan sehari-hari untuk *overeenkomst* biasa disebut dengan kata perjanjian atau kontrak. Pada dasarnya istilah tersebut merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yang berasal dari kata kerja *overeenkomst* yang artinya setuju atau sepakat.⁵⁰

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengawali ketentuan yang diatur dalam Bab Kedua Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dibawah judul “Tentang Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”, dengan menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Rumusan yang diberikan tersebut hendak memperlihatkan kepada kita semua, bahwa suatu perjanjian adalah :⁵¹

⁵⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 9

⁵¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian* (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 7.

- a) Suatu perbuatan;
- b) Antara sekurangnya dua orang (dapat lebih dari dua orang);
- c) Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hendak menjelaskan pada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran-pikiran semata.

Sedangkan menurut Prof. Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁵²

Pengertian lain menurut R. Setiawan yang menerjemahkan *overeenkomst* sebagai persetujuan menyatakan bahwa persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁵³

Abdulkadir Muhammad juga memberikan pengertian dalam versi yang sedikit berbeda, dimana perjanjian yaitu suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan

⁵² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua belas (Jakarta : PT Intermasa, 1990), hlm. 1.

⁵³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994), hlm. 49.

suatu hubungan dalam hukum harta kekayaan.⁵⁴ Rumusan ini terbatas hanya pada lapangan harta kekayaan.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.⁵⁵

M. Yahya Harahap menerjemahkan *verbinten* sebagai perjanjian, yaitu mengandung suatu pengertian yang memberikan suatu hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁵⁶

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat kita temukan dalam ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c) Mengenai suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian,

⁵⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 78.

⁵⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1981), hlm. 11.

⁵⁶ M. Yahya harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 20.

sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁵⁷

a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat yang pertama adalah sepakat , supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian. Pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.⁵⁸

Di dalam pembentukan kata sepakat (*toesteming*) terdapat unsur penawaran (*offer, offerte*) dan penerimaan (*acceptance, acceptatie*). Kata sepakat pada prinsipnya adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kata sepakat itu sendiri pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.⁵⁹

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hak yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh

⁵⁷ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar maju, 2008), hlm.32.

⁵⁸ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 164

⁵⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia..Op.Cit*, hlm. 168-169.

pihak yang lain.⁶⁰ Pernyataan kehendak itu harus disampaikan kepada pihak lawannya. Pihak lawan tersebut harus mengerti kehendak tersebut. Kemudian jika pihak lawannya menyatakan menerima atau menyetujui kehendak, baru terjadi kata sepakat.⁶¹ Dengan demikian dapat dikatakan bahwa suatu pernyataan adalah suatu penawaran, kalau pernyataan itu kepada orang yang diberikan penawaran, sedang pernyataan itu sendiri harus diartikan sebagai suatu tanda yang dapat diketahui dan dimengerti oleh mitra janji.⁶² Konsekuensinya, jika penawaran tersebut diterima secara keliru dan ada akseptasi yang menyimpang dari penawaran tersebut, maka pada dasarnya tidak lahir perjanjian atau kontrak.⁶³

Menghadapi kemungkinan adanya masalah “tidak mengetahui” apa disepakati, atas dasar kepastian hukum dan demi kepentingan orang banyak, maka harus dipakai suatu anggapan bahwa orang menandatangani suatu kontrak atau perjanjian tahu dan karenanya menghendaki isi perjanjian tersebut.⁶⁴

Mengenai kapan terjadinya kesepakatan dalam suatu perjanjian, banyak berkembang beberapa teori, yaitu :

- 1) Teori Kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.

⁶⁰ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 164.

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 175.

⁶² *Ibid.*

⁶³ *Ibid.*, hlm. 176.

⁶⁴ *Ibid.*, hlm. 179.

- 2) Teori Pengiriman (*verzentheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- 3) Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- 4) Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.⁶⁵

b) Kecakapan membuat perjanjian

Syarat sahnya perjanjian yang kedua yaitu kecakapan untuk membuat perjanjian. Pasal 1329 KUHPdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPdata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negatif, yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Orang-orang tidak cakap tersebut, yaitu :

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua

⁶⁵ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 74

orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Hukum perikatan Indonesia sama sekali tidak menentukan tolok ukur atau batasan umur agar seseorang dinyatakan dewasa. Buku III KUHPdata tidak menentukan tolok ukur kedewasaan tersebut. Ketentuan batasan umur ditentukan dalam Buku I KUHPdata tentang Orang. Berdasarkan Buku I Pasal 330 KUHPdata, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 (duapuluh satu) tahun atau telah menikah. Kemudian belakangan, pengaturan mengenai batasan kedewasaan juga ditemukan dalam UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 47 jo Pasal 50 UU No.1 Tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada dibawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun.⁶⁶

Sesuai dengan asas *lex posteriori derogate legi priori*, maka undang-undang yang terbaru yang harus dijadikan dasar untuk menentukan batasan umur kedewasaan tersebut. Selanjutnya Mahkamah agung melalui Putusan Nomor : 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya undang-undang Nomor 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada dibawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris juga mengatur tentang kedewasaan dalam pasal 39 ayat 1 yaitu Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut: paling rendah

⁶⁶ Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm. 177.

berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum.

c) Suatu hal tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu.⁶⁷ Jika undang-undang berbicara tentang objek perjanjian, kadang yang dimaksudkan yakni pokok perikatan dan kadang juga diartikan sebagai pokok prestasi.⁶⁸ Pengaturan mengenai suatu hal tertentu diatur dalam Pasal 1332-1334 KUHPerdata.

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan bendanya. *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit tetapi juga berarti lebih luas lagi, yaitu pokok persoalan.

J. Satrio juga menyatakan bahwa objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Jika Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdata berbicara tentang *zaak* yang menjadi objek perjanjian, maka *zaak* disini adalah objek prestasi perjanjian.⁶⁹

⁶⁷ *Ibid.*, hlm. 186.

⁶⁸ Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 107.

⁶⁹ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 32.

d) Kausa yang halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa yang halal. Pengaturannya terdapat dalam Pasal 1335-1337 KUHPerdota. Domat dan Pothier memandang kausa suatu perikatan sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar kesediaan debitor untuk menerima keterikatan untuk memenuhi isi (prestasi) perikatan. Jadi, mereka ingin mengetahui apa dasarnya para pihak terikat (mengikatkan diri). Menerima perikatan berarti menerima keterikatan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perikatan tersebut. Dengan perkataan lain, menerima keterikatan untuk memberikan prestasi perikatan.⁷⁰

Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” Dalam pasal tersebut diatur mengenai perjanjian tanpa kausa. Menurut Purwahid Patrik bahwa dengan tidak adanya kausa atau sebab, maka apa yang hendak dicapai oleh para pihak adalah lenyap pula dalam kenyataan dan tidak dapat dilaksanakan, misalnya pihak-pihak membuat perjanjian untuk melaksanakan perjanjian yang terdahulu, padahal perjanjian yang terdahulu sudah dibatalkan sehingga para pihak bermaksud melaksanakan perjanjian yang sebetulnya sudah tidak ada.⁷¹

⁷⁰ *Ibid.*, hlm. 54.

⁷¹ Purwahid Patrik, *Op.Cit.*, hlm. 64.

Sedangkan Pasal 1336 KUHPdata, diatur mengenai perjanjian dengan sebab yang halal, dijelaskan bahwa “jika tak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab yang lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”.

Perjanjian dengan sebab terlarang diatur dalam Pasal 1337 KUHPdata yaitu “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau bila berlawanan dengan kesusilaan baik atau kesusilaan umum”. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang tidak halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum, yang diperjelas dalam Pasal 1335 KUHPdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab maupun dengan sebab terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

3. **Asas-asas Perjanjian**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan asas adalah hukum dasar atau dasar dari sesuatu yang menjadi tumpuan dan berpendapat atau cita-cita.⁷² Didalam kamus ilmiah asas diterjemahkan sebagai pokok, dasar dan *fundamen*.⁷³ Asas hukum dapat diartikan sebagai suatu hal yang dianggap oleh masyarakat hukum yang bersangkutan sebagai *basic truth* atau kebenaran asasi, sebab melalui

⁷² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *kamus Besar Bahasa Indoensia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), hlm. 52.

⁷³ Pius A. Partanto dan M. Dahlan Al-Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: Aroka, 1994), hlm. 48.

asas-asas hukum itulah pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk ke dalam hukum, sehingga asas hukum menjadi semacam sumber untuk menghidupi tata hukumnya dengan nilai-nilai etis, moral dan sosial masyarakatnya.⁷⁴ Asas-asas yang berkaitan dengan perjanjian dan harus diperhatikan serta ditaati oleh para pihak dalam mengadakan perjanjian adalah :

- a) Asas Konsesualisme, yaitu asas yang berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Asas konsesualisme dapat ditemukan dalam dua pasal dalam KUH Perdata yaitu Pasal 1320 ayat (1) yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan Pasal 1338 ayat (1) yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- b) Asas Kebebasan Berkontrak, diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kata “semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal ataupun tidak dikenal oleh undang-undang sebagai akibat dari sifat terbuka buku III KUH Perdata. Unsur-unsur yang terkandung dalam asas kebebasan berkontrak yaitu :
 - 1) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian;
 - 2) Kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian;

⁷⁴ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung: PT.Refika Aditama, 2004), hlm. 12.

- 3) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun;
 - 4) Kebebasan untuk menentukan sendiri isi maupun syarat-syarat perjanjian,
- c) Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian (*pacta sunt servanda*), terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga para pihak harus menaati perjanjian itu, jika ada yang melanggar dianggap melanggar undang-undang sehingga akan mempunyai akibat hukum yaitu sanksi hukum.
- d) Asas itikad baik, yaitu bahwa setiap orang dalam membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yaitu perjanjian-perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.
- e) Asas kepribadian, yaitu asas yang berhubungan dengan subjek yang terkait dalam perjanjian. Maksud dari asas ini bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri, karena sudah sewajarnya suatu perjanjian hanya mengikat bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu, dan tidak mengikat bagi orang lain yang tidak terlibat dalam perjanjian itu. Hal itu dipertegas dalam Pasal 1340

KUH Perdata yaitu Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.

4. Jenis-jenis Perjanjian

Ada beberapa cara untuk mengadakan pembedaan jenis-jenis perjanjian, yaitu :

- a) Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi :
 - 1) Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana kedua belah pihak timbul kewajiban pokok, seperti jual beli, sewa menyewa.
 - 2) Perjanjian timbal balik tidak sempurna, dimana salah satu pihak timbul prestasi pokok sedangkan pihak lain ada kemungkinan untuk kewajiban sesuatu tanpa dapat dikatakan dengan pasti bahwa kedua prestasi tersebut adalah seimbang, misalnya pemberian kuasa.
 - 3) Perjanjian sepihak adalah hanya salah satu pihak saja yang mempunyai kewajiban pokok, contoh pinjam pakai.⁷⁵
 - 4) Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi di pihak lain, dibedakan menjadi :

⁷⁵ Purwahid Patrick, *Dasar-dasar Hukum Perikatan* (Bandung : Mandar Maju ,1994), hlm.48.

- i. Perjanjian cuma-cuma adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima manfaat bagi dirinya sendiri (Pasal 1314 ayat (1) KUH Perdata), misalnya hibah.
 - ii. Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1314 ayat (2) KUH Perdata).
- b) Perjanjian obligatoir dan Perjanjian kebendaan
- 1) Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan yang meletakkan kewajiban kepada kedua belah pihak. Pada perjanjian obligatoir adalah mengikat untuk menyerahkan suatu benda.
 - 2) Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk menyerahkan hak milik. Perjanjian kebendaan mengikat untuk menyerahkan benda serta hak miliknya kepada pihak lain.⁷⁶
- c) Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian Riil
- 1) Perjanjian Konsensuil adalah perjanjian yang berdasar kesepakatan atau persesuaian kehendak.
 - 2) Perjanjian Riil adalah suatu perjanjian yang terjadi tidak hanya berdasar persesuaian kehendak saja tetapi ada

⁷⁶ *Ibid.*, hlm.49.

penyerahan nyatanya, contohnya : penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdara).⁷⁷

d) Perjanjian-perjanjian yang sifatnya khusus, yaitu :

- 1) Perjanjian liberatoir adalah perjanjian untuk membebaskan suatu kewajiban yang sudah ada, misalnya : pembebasan hutang (Pasal 1438 KUHPerdara).
- 2) Perjanjian pembuktian adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk menentukan apa yang berlaku sebagai pembuktian dalam perjanjian itu.
- 3) Perjanjian penetapan adalah perjanjian untuk menetapkan apa yang menurut hukum akan berlaku antara para pihak tanpa ada maksud untuk menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang baru.
- 4) Perjanjian untung-untungan adalah suatu perjanjian yang spekulatif, salah satu pihak ada kewajiban yang tetap dengan harapan adanya kemungkinan akan menerima keuntungan, misalnya perjanjian asuransi.
- 5) Perjanjian Hukum Publik adalah perjanjian yang seluruhnya atau sebagian dikuasai oleh hukum publik. Misalnya pemberian konsensi.

e) Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi :

⁷⁷ *Ibid.*

- 1) Perjanjian bernama atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya adalah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata.⁷⁸
- 2) Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang belum diberi nama khusus dalam undang-undang dan belum diatur secara khusus dalam undang-undang.

5. Pembatalan Perjanjian

Pasal 1321 KUHPERdata menyebutkan 3 (tiga) alasan untuk pembatalan perjanjian, yaitu:

- a. Kekhilafan (*kesesatan dwaling*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1322 KUHPERdata.

Kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang syarat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian atau mengenai orang dengan siapa perjanjian itu dilakukan. Kekhilafan itu harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang

⁷⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 67.

tersebut tidak khilaf mengenai hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.⁷⁹

- b. Paksaan (*dwang*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1323 - 1327 KUHPerdota.

Paksaan dalam arti luas meliputi segala ancaman baik kata-kata atau tindakan. Paksaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua). Pertama, paksaan fisik yang bersifat "*vis absoluta*", merupakan paksaan kekerasan sehingga orang yang bersangkutan tidak mempunyai pilihan lain selain melakukan perbuatan yang dipaksakan, Paksaan tersebut sifatnya mutlak atau absolut yang menyebabkan seseorang terpaksa mengikuti kehendak orang yang memaksanya. Kedua, paksaan psikis yang disebut paksaan "*compulsiva*". Disini sifat paksaan bersifat relatif, yang masih memberi kemungkinan kepada pihak yang dipaksa untuk melakukan pilihan kehendak.⁸⁰ Paksaan adalah kekerasan jasmani atau ancaman dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan sehingga ia membuat perjanjian. Disini paksaan tersebut harus benar-benar menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan.⁸¹

- c. Penipuan (*bedrog*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdota.

⁷⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1984), hlm.24

⁸⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumi, 1986), hlm.26.

⁸¹ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm. 65.

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya, pihak yang menipu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.⁸²

Penipuan adalah dengan sengaja mengajukan gambaran atau fakta yang salah untuk memasuki hubungan kontrak. Oleh karena itu, pihak yang tidak bersalah harus bersandar pada gambaran yang salah tadi dan secara finansial pihak yang merugikan pihak lain itu wajib membayar ganti rugi.⁸³

d. Penyalahgunaan Keadaan

Selain penyebab cacat kehendak yang diatur dalam KUHPerdara, dalam perkembangannya ada bentuk atau faktor penyebab cacat kehendak yang diatur dalam yuriprudensi yang lazim disebut “penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai salah satu alasan pembatalan suatu perjanjian.⁸⁴

Nieuwenhuis mengemukakan 4 (empat) syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut⁸⁵:

⁸² R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 24.

⁸³ Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 27.

⁸⁴ Agus Yudha Hernoko, *Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Standard*, (Surabaya: Karya Abditama, 2000), hlm. 103.

⁸⁵ H.P.Panggabean, *Praktik Standaard Contract (Perjanjian Baku) dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, P.T. Alumni, Bandung, 2012, hlm. 71.

- 1) Keadaan-keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
- 2) Suatu hal yang nyata; disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian.
- 3) Penyalahgunaan; salah satu pihak telah menghendaki pelaksanaan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
- 4) Hubungan kasual adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu, perjanjian itu tidak akan ditutup.

Van Dunne, mengemukakan bahwa perkembangan ajaran penyalahgunaan keadaan itu menunjukkan adanya 2 (dua) unsur yang terkandung didalamnya, yaitu⁸⁶:

- a. Penyalahgunaan keunggulan ekonomi, dengan syarat:
 - 1) Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomi terhadap yang lain;
 - 2) Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.
- b. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, dengan syarat :

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 71-72.

- 1) Salah satu pihak menyalahgunakan kebergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orangtua dan anak, suami-istri;
- 2) Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya.

B. Tinjauan umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak memiliki perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian Pengikatan Jual beli lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat kita lihat dengan cara memisahkan menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat dalam pembahasan sebelumnya, sedangkan pengikatan jual beli pengertiannya menurut Prof. R. Subekti adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus

dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses atau karena belum terjadinya pelunasan harga.⁸⁷

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanaannya perjanjian utama atau perjanjian pokok dikarenakan syarat-syarat untuk melakukan perjanjian jual beli belum terpenuhi semua.

2. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan memiliki fungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lainnya perjanjian pokok.

Kesimpulannya perjanjian pengikatan jual beli adalah berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seluruhnya.

3. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli

Pengembang selaku pihak penjual biasanya telah menyiapkan surat-surat baku yang dicantumkan dalam suatu formulir standar perjanjian pengikatan jual beli yang sudah dicetak, dan kemudian disampaikan kepada konsumen untuk disetujui dan ditandatangani.

⁸⁷ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm.75.

Perjanjian pengikatan jual beli hampir tidak memberikan kebebasan kepada konsumen untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang ditetapkan oleh pengembang.

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat dihadapan notaris (akta notariil) menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 43 ayat 1, kemudian di ayat 2 nya mengatur tentang syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu memenuhi kepastian atas :

- a. Status kepemilikan tanah.
- b. Kepemilikan IMB.
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
- e. Hal yang diperjanjikan.

4. Isi perjanjian pengikatan jual beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk terlaksananya perjanjian utamanya, seperti contoh janji melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta oleh pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat ditanda tangani dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual beli yang telah disiapkan dalam bentuk baku oleh pengembang klausula-klausulanya harus tetap tunduk dengan pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 menyebutkan bahwa :”Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”. Persetujuan tersebut dianggap tidak pernah ada dan mempunyai konsekuensi batal demi hukum. Kemudian disebutkan dalam pasal 1337 :”Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Alasan-alasan mengapa dibuat perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli dibuat wajib dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal ini mengingat bahwa pihak penjual dan pembeli telah sepakat melaksanakan transaksi jual beli.

C. Tinjauan umum tentang Perlindungan Konsumen

1. Pengertian perlindungan konsumen

Pasal 1 angka 1 UUPK memberikan batasan pengertian perlindungan konsumen sebagai : “ Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.”

Tujuan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen adalah untuk meningkatkan martabat dan kesadaran konsumen, juga secara tidak langsung mendorong pelaku

usaha dalam menyelenggarakan kegiatan usahanya dilakukan dengan penuh rasa tanggung jawab.

Pengaturan mengenai perlindungan konsumen ini dilakukan dengan :

- a. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum;
- b. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha;
- c. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa;
- d. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktek usaha yang menipu dan menyesatkan;
- e. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lain.

Perlindungan terhadap kepentingan konsumen sudah diakomodir oleh UUPK. UUPK menjadi tonggak sejarah perkembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia. Undang-undang ini mengatur kebijaksanaan perlindungan konsumen, baik menyangkut hukum materiil maupun hukum formil mengenai penyelesaian sengketa konsumen.

Hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen pada dasarnya adalah dua bidang hukum yang sulit dipisahkan dan ditarik

batasannya. Adapula yang berpendapat bahwa hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen.

A.Z. Nasution misalnya yang mengatakan bahwa hukum konsumen memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan melindungi kepentingan konsumen, sedangkan hukum perlindungan konsumen didefinisikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.⁸⁸ Celina Tri Siwi Kristiyantipun turut menyimpulkan bahwa hukum konsumen berskala lebih besar dari hukum perlindungan konsumen, yang mengandung kepentingan pihak konsumen.⁸⁹

Penulis sependapat dengan pemikiran keduanya baik A.Z Nasution maupun Celina Tri Siwi Kristiyanti, namun dengan catatan bahwa kepentingan yang dimaksud dalam hukum perlindungan konsumen bukan hanya melindungi kepentingan konsumen saja, akan tetapi juga meliputi kepentingan dan melindungi hak pelaku usaha, yang sejalan dengan penegakan hak atau kepentingan konsumen.

Pengaturan hukum perlindungan konsumen selain terdapat dalam UUPK, hukum perlindungan konsumen juga dapat ditemukan didalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 64 Bab XIV Ketentuan Peralihan dalam UUPK dapat dipahami sebagai penegasan secara implisit bahwa UUPK merupakan ketentuan khusus (*Lex*

⁸⁸ Celine Tri Siwi, *Op.Cit.*, hlm.13.

⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 14

Specialis) terhadap ketentuan perundang-undangan yang sudah ada sebelum UUPK.

Asas *Lex Specialis derogate legi generali*, artinya ketentuan-ketentuan diluar UUPK tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dalam UUPK dan/atau tidak bertentangan dengan UUPK.⁹⁰

2. Asas-asas dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Asas-asas perlindungan konsumen diatur dalam pasal 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Dengan penjelasan sebagai berikut :

- a) Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b) Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- c) Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual.

⁹⁰ Abdul Halim, *hukum Perlindungan Konsumen Kajian dan Perkembangan Pemikiran* (Bandung : Nusa Media, 2008).

- d) 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.
- e) Asas kepastian hukum dimaksudkan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Kelima asas yang disebutkan dalam pasal 2 tersebut dapat dibagi menjadi 3 (tiga) asas menurut substansinya, yaitu :

- a) Asas kemanfaatan yang didalamnya meliputi asas keamanan dan keselamatan konsumen;
- b) Asas keadilan yang didalamnya meliputi asas keseimbangan;
- c) Asas kepastian hukum.⁹¹

Radbruch menyebut tiga asas tersebut sebagai “tiga ide dasar hukum” atau “tiga nilai dasar hukum”, yang berarti dapat dipersamakan sebagai asas hukum. Sebagai asas hukum, dengan sendirinya menempatkan asas ini menjadi rujukan pertama baik dalam pengaturan peraturan perundang-undangan maupun dalam berbagai aktifitas yang

⁹¹ Ahmadi miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 26.

berhubungan dengan gerakan perlindungan konsumen oleh semua pihak yang terlibat didalamnya.⁹²

Asas keamanan dan keselamatan konsumen yang dikelompokkan ke dalam asas manfaat oleh karena keamanan dan keselamatan konsumen itu sendiri merupakan bagian dari manfaat penyelenggaraan perlindungan yang diberikan kepada konsumen di samping kepentingan pelaku usaha secara keseluruhan.⁹³

Asas keseimbangan yang dikelompokkan ke dalam asas keadilan, mengingat hakikat keseimbangan yang dimaksud adalah juga keadilan bagi kepentingan masing-masing pihak, yaitu konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah. Keseimbangan perlindungan antara pelaku usaha dengan konsumen menampakkan fungsi hukum yang menurut Roscoe Pound sebagai sarana pengendalian hidup bermasyarakat dengan menyeimbangkan kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat atau dengan kata lain sebagai kontrol sosial.⁹⁴

Sedangkan tujuan perlindungan konsumen diatur dalam pasal 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu Perlindungan Konsumen bertujuan :

- a) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;

⁹² *Ibid.*, hlm. 26-27.

⁹³ *Ibid.*, hlm. 30.

⁹⁴ *Ibid.*, hlm. 28.

- b) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi 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 berusaha;
- f) Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Pasal 3 yang mengatur tujuan khusus perlindungan konsumen, sekaligus membedakan dengan tujuan umum sebagaimana dikemukakan dalam pasal 2 diatas. Keenam tujuan perlindungan khusus konsumen tersebut dapat dikelompokkan menjadi tiga asas hukum ,maka tujuan untuk mendapatkan keadilan terlihat dalam rumusan Nomor 3 dan 5. Sementara tujuan untuk memberikan kemanfaatan dapat terlihat dalam rumusan Nomor 1 dan 2, termasuk 3 dan 4, serta 6. Terakhir, tujuan untuk kepastian hukum terlihat dalam rumusan Nomor 4.

Pengelompokkan ini tidak berlaku mutlak, oleh karena terdapat tujuan yang dapat dikualifikasikan sebagai tujuan ganda.⁹⁵

3. Pengertian, Hak dan Kewajiban Konsumen

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harafiah arti kata *consumer* adalah (lawan kata dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang atau jasa nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.⁹⁶

Pengertian Konsumen menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.⁹⁷

Mantan Presiden Amerika Serikat, John F. Kennedy, pernah mengemukakan empat hak dasar konsumen, yaitu :⁹⁸

- a) *The right to safe products;*
- b) *The right to be informed about products;*

⁹⁵ *Ibid.*, hlm. 34.

⁹⁶ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Op.Cit.*, hlm. 22.

⁹⁷ *Ibid.*, hlm.27.

⁹⁸ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, Cetakan Ketiga (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 27

- c) *The right to definitive choices in selecting products;*
- d) *The right to be heard regarding consumer interest.*

Setelah itu, Resolusi Perserikatan Bangsa-Bangsa Nomor 39/248 Tahun 1985 tentang Perlindungan Konsumen (Guidelines for Consumer Protection), juga merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi, yang meliputi :⁹⁹

- a) Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya;
- b) Promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen;
- c) Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat;
- d) Pendidikan konsumen;
- e) Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif;
- f) Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

Hak konsumen menurut Pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yakni :¹⁰⁰

⁹⁹ *Ibid.*, hlm. 28.

¹⁰⁰ Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen : Kajian Teoritis dan Perkembangan Pemikiran*, Cetakan Pertama (Bandung : Nusamedia, 2008), hlm. 23.

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
- b) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau 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 dan/atau jasa;
- d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain memperoleh hak seperti tersebut diatas, sebagai *balance* konsumen juga mempunyai kewajiban, seperti yang tertuang dalam pasal

5 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu:¹⁰¹

- 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 hukum konsumen secara patut.

4. Pengertian, Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.¹⁰²

Dalam penjelasan undang-undang yang termasuk dalam pelaku usaha adalah perusahaan, koperasi, korporasi, BUMN, importir, pedagang, distributor dan lain-lain.

¹⁰¹ *Ibid.*, hlm. 24-25.

¹⁰² Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Op.Cit.*, hlm. 41.

Pengertian pelaku usaha yang bermakna luas tersebut akan memudahkan konsumen menuntut ganti kerugian. Konsumen yang dirugikan akibat penggunaan produk tidak begitu kesulitan dalam menentukan kepada siapa tuntutan akan diajukan, karena banyak pihak yang dapat digugat, namun akan lebih baik lagi seandainya UUPK tersebut memberikan rincian sebagaimana dalam *Directive* (Pedoman bagi negara Masyarakat Uni Eropa), sehingga konsumen dapat lebih mudah lagi untuk menentukan kepada siapa ia akan mengajukan tuntutan jika ia dirugikan akibat penggunaan produk. Dalam Pasal 3 *Directive* ditentukan bahwa :

- a) Produsen berarti pembuat produk akhir, produsen dari setiap bahan mentah atau pembuat dari suatu suku cadang dan setiap orang yang memasang nama, mereknya atau suatu tanda pembedaan yang lain pada produk, menjadikan dirinya sebagai produsen.
- b) Tanpa mengurangi tanggung gugat produsen, maka setiap orang yang mengimpor suatu produk untuk dijual, dipersewakan, atau untuk *leasing*, atau setiap bentuk pengedaran dalam usaha perdagangannya dalam Masyarakat Eropa, akan dipandang sebagai produsen dalam arti *Directive* ini, dan akan bertanggung gugat sebagai produsen;
- c) Dalam hal produsen atau suatu produk tidak dikenal identitasnya, maka setiap *leveransir/supplier* akan

bertanggung gugat sebagai produsen, kecuali ia memberitahukan orang yang menderita kerugian dalam waktu yang tidak begitu lama mengenai identitas produsen atau orang yang menyerahkan produk itu kepadanya. Hal yang sama akan berlaku dalam kasus barang/produk yang diimpor, jika produk yang bersangkutan tidak menunjukkan identitas importir sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), sekalipun nama produsen dicantumkan.¹⁰³

Dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan hak pelaku usaha yaitu :¹⁰⁴

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

¹⁰³ Abdul Halim Barkatullah, *Op.Cit.*, hlm. 34-35.

¹⁰⁴ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.Cit.*, hlm. 50.

- e) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan untuk kewajiban pelaku usaha terdapat dalam pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu :

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

BAB III

**KLAUSULA EKSONERASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI KIOS SAPHIR SQUARE DI YOGYAKARTA**

**A. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square
Berklausula Eksonerasi Ditinjau Dari Hukum Perjanjian**

1. Perjanjian Baku dan Klausula Eksonerasi

a. Perjanjian Baku

Perjanjian baku dialihbahasakan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda, yaitu “*standard contract*” atau “*standard voorwaarden*”. Di luar negeri belum terdapat keseragaman mengenai istilah yang dipergunakan untuk perjanjian baku. Kepustakaan Jerman mempergunakan istilah “*Allgemeine Geschäfts Bedingun*”, “*Standaardvertrag*”, “*Standaardkonditionen*”. Hukum Inggris menyebut “*Standard Contract*”.¹⁰⁵

Beberapa ahli memberikan definisi perjanjian baku, Hondius merumuskan perjanjian baku sebagai berikut:

“*Standaardvoorwaarden zijn schriftelijke concept bedingen welke zijn opgesteld om zonder orderhandelingen omtrent hun inhoud opgenomen te worden in een gewoonlijk onbepaald aantal nog te sluiten overeenkomsten van bepaald aard*”, artinya Perjanjian baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan

¹⁰⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi ..Op.cit.*, hlm. 46.

isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu.¹⁰⁶

Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H menjelaskan bahwa perjanjian baku artinya perjanjian yang menjadi tolok ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha. Yang dibakukan dalam perjanjian baku ialah meliputi model, rumusan dan ukuran.¹⁰⁷

Menurut AZ Nasution, perjanjian baku merupakan perjanjian yang memuat syarat-syarat tertentu sehingga terlihat lebih menguntungkan bagi pihak yang mempersiapkan pembuatannya. Jika pada keadaan normal pelaksanaan perjanjian diperkirakan akan terjadi suatu masalah, maka dipersiapkan sesuatu untuk penyelesaiannya dalam perjanjian tersebut.¹⁰⁸

E.H Hondius berpendapat bahwa perjanjian baku adalah syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberap perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan lebih dahulu isinya.¹⁰⁹ Kemudian Drooglever Fortuijn berpendapat

¹⁰⁶ *Ibid.*, hal. 47.

¹⁰⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 6.

¹⁰⁸ A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar* (Jakarta : Diadit media, 2007), hlm. 109.

¹⁰⁹ E.H. Hondius, *Syarat-syarat Baku dalam Hukum Kontrak, Cependium Hukum Belanda*, (S.Gravenhage: Yayasan kerjasama ilmu Hukum Indonesia dan Belanda, 1978), hlm. 140 dalam Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, klausul Eksonerasi dan Konsumen : Beberapa Uraian tentang Landasan Normatif, Doktrin dan Praktiknya*, (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014), hlm. 10.

pengertian dari perjanjian baku ini adalah perjanjian yang bagian isinya yang penting dituangkan dalam susunan janji-janji.¹¹⁰

Badruzaman mendefinisikan perjanjian baku sebagai perjanjian yang isinya dibakukan (ditentukan standarnya, sehingga memiliki arti yang tetap, yang dapat menjadi pegangan umum) dan dituangkan dalam bentuk formulir.¹¹¹ Berbeda dengan Sudikno Mertokusumo yang berpendapat perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya ditentukan secara apriori oleh penguasa atau perorangan, yang pada umumnya kedudukannya lebih kuat atau lebih unggul secara ekonomis atau psikologis dibandingkan dengan pihak lawannya.¹¹²

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 10 UUPK, disebutkan 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.

Dari beberapa definisi diatas, dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah suatu perjanjian yang *isinya telah ditetapkan secara sepihak* oleh pihak yang pada umumnya mempunyai kedudukan ekonomi lebih kuat, yang diperuntukkan bagi setiap orang yang melibatkan diri dalam perjanjian sejenis itu, tanpa

¹¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Perkembangannya*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 49.

¹¹¹ *Ibid.*

¹¹² Sudikno Mertokusumo, *Kapita..Op.Cit.*

memperhatikan perbedaan kondisi antara orang yang satu dengan yang lainnya.

Prof. Abdulkadir muhammad berpendapat bahwa ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut:

1) Bentuk perjanjian tertulis

Yang dimaksud dengan perjanjian disini ialah naskah perjanjian keseluruhan dan dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Kata-kata atau kalimat pernyataan kehendak yang termuat dalam syarat-syarat baku dibuat secara tertulis berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Karena dibuat secara tertulis, maka perjanjian yang memuat syarat-syarat baku itu menggunakan kata-kata atau susunan kalimat yang teratur dan rapi.¹¹³

2) Format perjanjian dibakukan

Format perjanjian meliputi model, rumusan, dan ukuran. Format ini dibakukan artinya sudah ditentukan model, rumusan dan ukurannya, sehingga tidak dapat diganti, diubah atau dibuat dengan cara lain karena sudah dicetak. Model perjanjian dapat berupa blanko naskah perjanjian lengkap, atau blanko formulir yang dilampiri dengan naskah syarat-syarat perjanjian, atau dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Rumusan syarat-syarat perjanjian dapat dibuat secara rinci dengan menggunakan nomor atau pasal-

¹¹³ Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku...., op.cit.*, hlm. 6.

pasal, atau secara singkat berupa klausula-klausula tertentu yang mengandung arti tertentu yang hanya dipahami oleh pengusaha.¹¹⁴

3) Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha

Syarat-syarat perjanjian yang merupakan pernyataan kehendak ditentukan sendiri secara sepihak oleh pengusaha atau organisasi pengusaha. Karena syarat-syarat perjanjian itu ditentukan oleh pengusaha, maka sifatnya cenderung lebih menguntungkan pengusaha daripada konsumen. Hal ini tergambar dalam klausula eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab pengusaha, tanggung jawab tersebut menjadi beban konsumen.¹¹⁵

4) Konsumen hanya menerima atau menolak

Jika konsumen bersedia menerima syarat-syarat perjanjian yang disodorkan kepadanya, maka ditandatangani perjanjian itu. Penandatanganan tersebut menunjukkan bahwa konsumen bersedia memikul beban tanggung jawab walaupun mungkin ia tidak bersalah. Jika konsumen tidak setuju dengan syarat-syarat perjanjian disodorkan itu, ia tidak boleh menawar syarat-syarat yang sudah dibakukan itu. Menawar syarat-syarat baku berarti menolak perjanjian. Pilihan menerima atau menolak ini dalam bahasa Inggris diungkapkan "*take it or leave it*".¹¹⁶

5) Penyelesaian sengketa melalui musyawarah/ pengadilan

¹¹⁴ *Ibid.*, hlm. 7.

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ *Ibid.*, hlm. 8.

Dalam syarat-syarat perjanjian terdapat klausula standar (baku) mengenai penyelesaian sengketa. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka penyelesaiannya dilakukan melalui arbitrase. Tetapi jika ada pihak yang menghendaki, tidak tertutup kemungkinan penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri. Sesuai dengan nilai-nilai Pancasila, maka pengusaha di Indonesia sebelum menempuh penyelesaian di pengadilan, menyelesaikan sengketa melalui musyawarah.¹¹⁷

6) Perjanjian baku menguntungkan pengusaha

Dengan bentuk perjanjian baku yang merupakan perjanjian tertulis, syarat-syarat baku yang dimuat lengkap dalam naskah perjanjian atau ditulis sebagai lampiran yang tidak terpisah dari formulir perjanjian, atau ditulis dalam dokumen bukti perjanjian, dapat diketahui bahwa perjanjian baku yang dirancang secara sepihak oleh pengusaha akan menguntungkan pengusaha berupa:

- a) Efisiensi biaya, waktu dan tenaga;
- b) Praktis karena sudah tersedia naskah yang dicetak berupa formulir atau blanko yang siap diisi dan ditandatangani;
- c) Penyelesaian cepat karena konsumen hanya menyetujui dan atau menandatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya
- d) Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak

¹¹⁷ *Ibid.*

Sedangkan menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H,
`ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut:¹¹⁸

- 1) Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat dari debitur;
- 2) Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
- 3) Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
- 4) Bentuknya tertulis;
- 5) Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Perjanjian baku dapat dibedakan menjadi 3 jenis yaitu :

- 1) Perjanjian baku sepihak, adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat adalah pihak yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak lainnya. Contohnya dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu pihak pemberi sewa.
- 2) Perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah, adalah perjanjian baku yang mempunyai objek hak-hak atas tanah. Dalam bidang agraria, misalnya formulir-formulir perjanjian sebagaimana yang diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri tanggal 6 agustus 1977 No. 104/Dja/1977, yang berupa akta jual beli, akta hipotek dan sebagainya.

¹¹⁸Mariam Darus Badruzaman, *Aneka..., op.cit.*, hlm. 50.

3) Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat, yaitu perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan Notaris atau advokat yang bersangkutan. Didalam kepustakaan Belanda, jenis ini disebut *contract model*.¹¹⁹

b. Klausula Eksonerasi

Didalam suatu perjanjian sehubungan dengan adanya keinginan dari salah satu pihak agar tidak mengalami kerugian terlalu besar, maka pelaku usaha berusaha mengelakkan kerugian itu dengan jalan mencantumkan syarat-syarat yang bermaksud mengurangi, meringankan atau bahkan menghapuskan sama sekali tanggung jawabnya terhadap kerugian tersebut. Syarat-syarat itulah yang oleh Patrik dinamakan klausul eksonerasi.¹²⁰

Menurut Rijken klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.¹²¹

¹¹⁹ *Ibid.*, hlm. 49-50.

¹²⁰ Purwahid Patrik, *Syarat-syarat Eksonerasi dalam Perjanjian dan Akibatnya*, Naskah Diskusi Mingguan (Semarang: Fakultas Hukum UNDIP, 1980), hlm. 3. dalam Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen* (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014), hlm. 13.

¹²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka...*, *Op.cit.*, hlm. 47.

Menurut A.Z. Nasution, klausula eksonerasi adalah syarat yang secara khusus membebaskan pengusaha dari tanggung jawab terhadap akibat yang merugikan, yang timbul dari pelaksanaan perjanjian. Perjanjian yang memuat klausula eksonerasi disebut pula perjanjian dengan syarat-syarat untuk pembatasan atau penghapusan tanggung jawab. Dengan perjanjian tersebut, salah satu dari pihak dibatasi atau dibebaskan dari sesuatu tanggung jawab berdasarkan hukum. Beban tanggung jawab yang mungkin diberikan oleh peraturan perundang-undangan dihapus terhadap penyusunan perjanjian dengan syarat-syarat eksonerasi tersebut.¹²²

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dimaksud dengan klausula eksonerasi adalah syarat dalam suatu perjanjian, yang berupa pengecualian tanggung jawab atau kewajiban, terhadap akibat dari suatu peristiwa, yang menurut hukum yang berlaku seharusnya di tanggung resikonya oleh pihak yang telah mencantumkan klausul tersebut.¹²³

J. Satrio berpendapat bahwa Klausula eksonerasi (dalam bukunya dituliskan *exonoratie*) adalah suatu klausula dalam suatu perjanjian (dan karenanya disepakati atau paling tidak dianggap disepakati oleh para pihak) dalam mana ditetapkan adanya pembebasan atau pembatasan dari

¹²² A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar* (Jakarta : Diadit media, 2007), hlm. 114.

¹²³ Sudikno Mertokusumo, *Kapita Selekta hukum Perdata* (Purwokerto: Fakultas Hukum Universitas Jendral Sudirman, 1991).

tanggung jawab tertentu yang (secara normal, menurut hukum) seharusnya menjadi tanggung jawabnya.¹²⁴

Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeini, yang dimaksud dengan klausula eksepsi adalah klausula yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan di dalam peraturan perjanjian tersebut.¹²⁵

Masalah tanggung jawab dirumuskan dalam syarat-syarat perjanjian. Dalam rumusan tersebut terdapat tanggung jawab yang menjadi beban konsumen dan yang menjadi beban pengusaha. Pada umumnya beban tanggung jawab konsumen lebih banyak ditonjolkan dibanding beban tanggung jawab pengusaha, bahkan terlintas kesan bahwa pengusaha berusaha supaya bebas tanggung jawab.¹²⁶

Klausula eksonerasi dapat berasal dari rumusan pengusaha secara sepihak, dapat juga berasal dari rumusan pasal Undang-undang. Eksonerasi rumusan pengusaha membebaskan pembuktian pada konsumen bahwa konsumen tidak bersalah dan inilah yang menyulitkan konsumen. Eksonerasi rumusan undang-undang membebaskan

¹²⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan...Buku II Op.Cit.*, hlm.119

¹²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 75 lihat juga dalam “*Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*”, menurut I.P.M. Ranuhandoko B.A bahwa eksonerasi diartikan sebagai membebaskan seseorang atau badan usaha dari suatu tuntutan atau tanggung jawab, sumber dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4d0894211ad0e/klausula-eksonerasi>, diakses tanggal 7 Juni 2016.

¹²⁶ *Ibid.*, hlm 18

pembuktian pada pengusaha bahwa ia tidak bersalah, sehingga bebas tanggung jawab.¹²⁷

Klausula eksonerasi hanya dapat digunakan dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Tujuan utama klausula eksonerasi ialah mencegah pihak konsumen merugikan kepentingan pengusaha.¹²⁸

Ada 3 (tiga) kemungkinan eksonerasi yang dapat dirumuskan dalam syarat-syarat perjanjian :

1) Eksonerasi karena keadaan memaksa

Kerugian yang timbul karena keadaan memaksa bukan tanggung jawab pihak-pihak. Tetapi dalam syarat-syarat perjanjian dapat dibebankan kepada konsumen, pengusaha dibebaskan dari tanggung jawab. Misalnya dalam beli sewa barangnya musnah karena terbakar. Sebab kebakaran bukan kesalahan pihak-pihak. Dalam hal ini pembeli diwajibkan melunasi harga yang belum dibayar lunas berdasarkan klausula eksonerasi.

2) Eksonerasi karena kesalahan pengusaha yang merugikan pihak kedua

Kerugian yang timbul karena kesalahan pengusaha seharusnya menjadi tanggung jawab pengusaha, hal ini dapat terjadi karena tidak baik atau lalai melaksanakan kewajiban terhadap pihak kedua. Tetapi dalam syarat-syarat perjanjian,

¹²⁷ *Ibid..* hlm 19

¹²⁸ *Ibid..* hlm 20

kerugian dibebankan kepada konsumen, pengusaha dibebaskan dari tanggung jawab. Misalnya dalam perjanjian pengangkutan ditentukan, barang bawaan yang rusak atau hilang bukan tanggung jawab pengangkut.

3) Eksonerasi karena kesalahan pengusaha yang merugikan pihak ketiga

Kerugian yang timbul karena kesalahan pengusaha seharusnya menjadi tanggung jawab pengusaha, tetapi dalam syarat-syarat perjanjian kerugian yang timbul dibebankan kepada pihak kedua, yang ternyata menjadi beban pihak ketiga. Dalam hal ini pengusaha dibebaskan dari tanggung jawab, termasuk juga terhadap tuntutan pihak ketiga.¹²⁹

Menurut Engels, syarat-syarat untuk pembatasan atau penghapusan tanggung jawab (syarat-syarat eksonerasi) tersebut, pada umumnya dituangkan dalam tiga bentuk yuridis :¹³⁰

1) Bentuk dimana tanggung jawab untuk akibat-akibat hukum karena tidak atau kurang baik memenuhi kewajiban-kewajiban, dikurangi atau dihapuskan (misalnya ganti kerugian dalam hal ingkar kewajiban atau wanprestasi).

¹²⁹ *Ibid...* hlm 21-22

¹³⁰ R.J.H. Engels, *Syarat-syarat Eksonerasi atau Syarat-syarat untuk Pengecualian Tanggung Jawab : Compendium hukum Belanda*, (S.Gravenhage: yayasan kerja sama ilmu Hukum Indonesia dan Belanda, 1978), hlm. 159 dalam Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, klausul Eksonerasi dan Konsumen : Beberapa Uraian tentang Landasan Normatif, Doktrin dan Praktiknya*, (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014), hlm. 14.

- 2) Bentuk dimana kewajiban-kewajiban sendiri, yang biasanya dibebankan pada pihak untuk mana syarat dibuat, dibatasi atau dihapuskan (misalnya perluasan pengertian keadaan darurat)
- 3) Bentuk dimana kewajiban-kewajiban dicipta, salah satu pihak dibebankan dengan kewajiban untuk memikul tanggung jawab pihak lain yang mungkin ada untuk kerugian yang diderita oleh pihak ketiga.

Sejalan dengan itu menurut David Yates klausul-klausul eksemisi tersebut dapat muncul dalam berbagai bentuk, yaitu:¹³¹

- 1) Pembebasan sama sekali dari tanggung jawab yang harus dipikul oleh pihaknya apabila ingkar janji atau wanprestasi.
- 2) Pembatasan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut.
- 3) Pembatasan waktu bagi orang yang dirugikan untuk dapat mengajukan gugatan atau ganti rugi (dalam hal ini batas waktu tersebut seringkali lebih pendek dari batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang, bagi seseorang untuk dapat mengajukan ganti rugi).

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat pembatasan yang relatif lebih tegas terhadap pencantuman klausula baku dan klausula eksonerasi. Hal tersebut sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 18 ayat (4) UUPK, “

¹³¹ Sutan Remy sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 76.

Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini”.

Sebagai akibat hukumnya bila pelaku usaha tetap mencantumkan klausula baku dan eksonerasi di dalam perjanjian yang mereka buat, maka Pasal 18 ayat(3) menetapkan “Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”.

2. Gambaran Umum Saphir Square

Saphir Square adalah pusat perbelanjaan yang diperuntukkan untuk kegiatan usaha entertainment, restoran, cafe, sport, alat sport dan fashion dengan konsep rumah susun non hunian, Saphir Square beralamat di Jalan Laksamana Muda Adisucipto Nomor 32-34 Yogyakarta dimana bangunan Saphir Square terletak diatas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00131/Demangan, seluas 13.715 m² (tiga belas ribu tujuh ratus lima belas meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 November 2005 Nomor 00440/Bangunan/2005.

Pusat Perbelanjaan Saphir Square dikembangkan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall yang berkedudukan di Yogyakarta didirikan dengan akta pendirian Nomor 05 tanggal 2 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Ny. Agus Praptini, S.H., Notaris di Yogyakarta.

Anggaran Dasar PT. Saphir Yogya Super Mall telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik

Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor C-29369 HT.01.01.TH 2003 dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 09 tanggal 30 Januari 2004.

Pusat Perbelanjaan Saphir Square dipasarkan dengan konsep hak kepemilikan Rumah Susun, dimana bangunan rumah susun tersebut nantinya dipisah-pisahkan menjadi unit-unit satuan rumah susun dalam bentuk kios yang akan dijual kepada masyarakat.

3. Analisis Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square

Berdasarkan hasil analisa dari PPJB KSS ini maka dapat ditarik kesimpulan bahwa PPJB KSS ini adalah merupakan perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang yaitu PT. Saphir Yogya Super Mall yang dalam penandatanganannya diwakili oleh Bapak M. Elham Kurdi selaku direktur Pt Saphir Yogya Super Mall dan pembeli adalah Tuan Eko Adiyanto Susilo.

PPJB KSS termasuk akta perjanjian di bawah tangan yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Hal semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.¹³² Akta dibawah tangan ini tidak diatur dalam HIR, tetapi dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305 RBG, dan Pasal 1874 sampai

¹³² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 158.

dengan Pasal 1880 KUHPerdara serta diatur dalam Stb. 1867 Nomor 29.¹³³

Menurut Habib Adjie perbedaan akta dibawah tangan dengan akta Notaris adalah :¹³⁴

- 1) Bentuk akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta Notaris dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (Pasal 38 UUDN), dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan ditempat dimana akta tersebut dibuat.
- 2) Kekuatan/nilai pembuktian dari akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

¹³³ Herry susanto, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Kepastian dalam Kontrak*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2010), hlm. 48

¹³⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refina Aditama, 2008), hlm. 49.

Untuk menentukan atau menilai keabsahan PPJB KSS yang dituangkan dalam perjanjian baku harus dikaji bagaimana hukum kontrak mengatur syarat-syarat keabsahan kontrak. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian, yakni (1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; (3) harus ada suatu hal tertentu; dan (4) harus ada suatu sebab (*causa*) yang halal.

Disini akan dianalisa syarat sah yang pertama dan ke empat saja, yaitu sepakat para pihak dan *causa* yang halal, karena terkait dengan pokok pembahasan permasalahan yang utama yaitu klausula eksonerasi dan perjanjian baku.

Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian, sedangkan persyaratan ketiga dan keempat berkaitan dengan objek perjanjian. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Syarat sah suatu perjanjian yang pertama adalah kata sepakat. Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau

persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatnya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.¹³⁵ Mariam Darus Badruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).¹³⁶ Mengingat tidak adanya definisi penawaran tersebut, Rutten mendefinisikan penawaran sebagai suatu usul untuk menutup perjanjian yang ditujukan kepada pihak lawan janjinya, usul mana telah dirumuskan sedemikian rupa sehingga penerimaan usul itu langsung menimbulkan perjanjian.¹³⁷

Dalam PPJB KSS perjanjian nya dibuat oleh pengembang yaitu PT. Yogya Saphir Super Mall. Yang disetujui oleh pembeli yaitu Bapak Eko Adiyanto Susilo dengan membubuhkan tanda tangannya diakhir akta dan paraf di setiap halaman akta.

Sehubungan dengan hal tersebut, Asser Rutten menyatakan bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatangani. Jika ada orang yang membubuhkan tanda tangan pada formulir perjanjian baku, tanda tangan itu membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertanda tangan mengetahui

¹³⁵ J. Satrio, *hukum Perikatan Buku 1..Op.Cit*, hlm. 164.

¹³⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka..Op.Cit*, hlm. 24.

¹³⁷ J.Satrio, *Op.Cit*, hlm 166.

dan menghendaki isi formulir yang ditandatanganinya. Tidak mungkin seseorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya.¹³⁸

Pada kenyataannya pembeli yang biasanya merupakan pihak yang lemah tidak mengetahui isi perjanjian yang disodorkan oleh pengembang, walaupun mereka tahu isinya, belum tentu mereka mengerti maksud dan jangkauan daripada klausula-klausula yang ada disana, ataupun juga karena sudah menjadi kebiasaan yang umum , sehingga mereka hanya beranggapan bahwa memang seperti itulah isi perjanjian umumnya. Dan juga tidak ada penjelasan yang lengkap pasal per pasal dari pengembang, biasanya perjanjian diberikan ke pembeli, kemudian di baca sendiri oleh pembeli, jika ada yang ditanyakan akan dijelaskan oleh pengembang, jika sudah tidak ada pertanyaan, langsung di tanda tangan bersama.

Pasal 1875 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, perjanjian dibawah tangn dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatanganinya. Menunjuk kembali pada Pasal 1871 KUHPerdara bahwa akta dibawah tangan bisa memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna apabila para pihak tidak menyangkal apa yang ada di dalam isi perjanjian itu.

Apabila dilihat sepintas dari uraian diatas secara sepintas sepertinya tidaklah adil karena pihak yang tidak ikut secara bersama-sama

¹³⁸ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata...Op.Cit.*, hlm.63. Lihat juga Subekti, *Pembinaan Hukum Nasional*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 64 menyatakan bahwa dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis, merupakan bukti bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu. Perjanjian yang demikian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

menentukan isi perjanjian dan (kemungkinan) tidak mengetahui adanya ataupun jika mengetahui tidak memahami dengan baik maksud dari klausul-klausul tersebut. Konsumen tetap dianggap telah menyetujui dan karenanya terikat dengan apa yang tercantum didalam perjanjian tersebut.

Maka dari itu akan ditinjau dari kata sepakat yang sudah dijelaskan diatas berdasar syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 ayat(1) KUHPdata, yang kemudian dibatasi oleh Pasal 1321 KUHPdata bahwa jika walaupun dalam suatu perjanjian tersebut terdapat kata sepakat tetapi kesepakatan tersebut terbentuk karena adanya kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan, maka perjanjian tersebut mengandung kemungkinan untuk dapat dibatalkan. Dan dalam perkembangannya dikenal pula penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian.¹³⁹

Penyalahgunaan keadaan salah satunya bisa disebabkan karena faktor keunggulan ekonomi, disini PT. Yogya Saphir Super Mall sebagai pihak yang kuat maka pembeli sebagai pihak yang lemah terpaksa, mau tidak mau harus menyetujui perjanjian tersebut, maka perjanjian-perjanjian baku seperti ini sering disebut perjanjian *take it or leave it*, tidak ada proses negosiasi disini. Perjanjian sudah dibakukan oleh pengembang.

Dan seringkali pengembang berlindung dibalik asas kebebasan berkontrak, bahwa tiap orang bebas membuat perjanjian, bebas

¹³⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan...Op.Cit.*, hlm. 164.

menentukan isi perjanjian, bebas menentukan dengan siapa membuat perjanjian, tetapi juga harus diingat bahwa asas kebebasan berkontrak bukan bebas mutlak, ada pembatasan-pemabatasannya yang sudah dijelaskan sebelumnya. Kebebasan berkontrak juga bisa terlaksana hanya jika kedudukan para pihak dalam perjanjian adalah seimbang.

Jadi bisa disimpulkan bahwa kata sepakat yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan dan kedudukan para pihak yang tidak seimbang dalam PPJB KSS ini bisa menjadi salah satu sebab untuk pembatalan perjanjian oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini pembeli.

Ketiadaan kata sepakat atau kata sepakat yang tidak betul-betul bulat tidak mengakibatkan batalnya perjanjian, tetapi hanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya sepanjang perjanjian tersebut telah dilaksanakan dan tidak ada pihak keberatan dan meminta pembatalan perjanjian ke pengadilan, perjanjian tetap sah.¹⁴⁰

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa yang halal. Menurut Pasal 1335 sebagaimana diatur dalam 1337 KUHPdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

¹⁴⁰ R.M. Panggabean, “*Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku*”, Jurnal Hukum No.4 Vol. 17 Oktober 2010, hlm.651-667.

Vollmar memberikan pengertian sebab atau causa yang tidak dilarang sebagai maksud atau tujuan dari kontrak.¹⁴¹ Kemudian, Subekti menjelaskan bahwa sebab adalah isi kontrak itu sendiri, dengan demikian causa merupakan prestasi dan kontraprestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.¹⁴²

Menurut Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laili Mutiari, kriteria atau ukuran sebab atau causa suatu kontrak yang tidak dilarang, adalah :

- a. Kontrak yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Misalnya, kontrak untuk melakukan pembunuhan dengan imbalan tertentu mempunyai sebab atau causa yang bertentangan atau dilarang oleh Pasal 338 KUH Pidana, sehingga kontraknya batal demi hukum dalam arti sejak semula kontrak dianggap tidak pernah ada dan para pihak tidak terikat untuk melaksanakan isi kontrak;
- b. Kontrak yang dibuat tidak bertentangan dengan kesusilaan, yang relatif tidak sama wujudnya diseluruh dunia, sehingga di indonesia suatu perbuatan tertentu dapat dianggap bertentangan dengan kesusilaan, tetapi sebaliknya di negara lain tidak dianggap bertentangan dengan kesusilaan. Jadi tergantung pada anggapan yang didasarkan nilai-nilai yang dianut dalam masyarakat terhadap perbuatan itu. Misalnya, kontrak dengan seorang artis film yang berpakaian sangat minim atau mempertontonkan auratnya;

¹⁴¹ H.F.A. Vollmar, "*Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*", Terjemahan oleh I.S. Adiwimarta, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm. 160.

¹⁴² R.Subekti, "*Hukum Perjanjian*", Intermasa, Jakarta, 1996.

- c. Kontrak tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, yang merupakan lawan atau kebalikan dari kepentingan individu. Contohnya, kontrak pengangkutan barang yang melebihi daya muat alat pengangkut dapat membahayakan ketertiban umum.¹⁴³

Pengertian causa atau sebab yang tidak dilarang sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara, harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 KUHPerdara yang memuat ketentuan bahwa “ Suatu kontrak yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan” dan Pasal 1337 KUHPerdara yang memuat ketentuan bahwa “ suatu sebab adalah terlarang, jika dilarang oleh undang-undang, atau jika bertentangan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum”. Jadi suatu kontrak tidak sah (batal demi hukum), sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, jika kontrak tersebut tidak mempunyai sebab atau causa, sebab atau causanya palsu, sebab atau causanya dilarang oleh undang-undang, sebab atau causanya bertentangan dengan kesusilaan, dan/atau sebab atau causanya bertentangan dengan ketertiban umum.¹⁴⁴

Selanjutnya, terkait dengan kesusilaan yang baik sebagai kriteria/ukuran dari sebab atau causa yang tidak dilarang, ternyata tidak dijelaskan dalam KUHPerdara. Kesusilaan yang baik merupakan norma-

¹⁴³ Annalisa Yhanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial laili Mutiari, “*Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*”, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009, hlm. 24.

¹⁴⁴ *Ibid.*, hlm .134.

norma sosial kemasyarakatan yang tidak tertulis yang dianggap baik dan diikuti oleh masyarakat yang bersangkutan. Jadi, norma-norma kesusilaan diciptakan dan dikembangkan sesuai dengan nilai-nilai yang dianggap baik yang dianut oleh masyarakat. Konsekuensi dari proses penciptaan dan pengembangan kesusilaan yang baik itu adalah berbedanya makna dan cakupan (luas) kesusilaan yang baik menurut tempat dan waktu. Kesusilaan yang baik di tempat tertentu, belum tentu dianggap sebagai kesusilaan yang baik di tempat lain. Selain itu, apa yang dahulu dianggap bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan yang baik, saat ini justru diterima sebagai suatu kewajiban. Terjadinya perubahan cara pandang ini menjadikan beragamnya

J.Satrio mempermasalahkan, apakah kausa hanya tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan yang bersifat umum ataukah hanya dalam lingkup terbatas. Dalam hal ini terdapat dua pendapat. Pendapat yang satu hanya mau menerima “kesusilaan” dalam lapangan, yakni kalau ia merupakan penerapan moral umum dalam kalangan terbatas atau hubungan hukum tertentu. Pendapat yang lain, yakni pendapat yang lebih luas, yang mau menerima kesusilaan dalam kalangan yang terbatas, asal tidak bertentangan dengan kesusilaan umum. Brakel lebih setuju dengan pendapat yang sempit, alasan sulit menuntut hakim agar ia menerapkan norma moral, yang tidak diyakininya, karena ia sendiri bukan berasal dari

kalangan dimana moral itu berlaku, dan oleh karenanya tidak sesuai dengan kesadaran moralnya.¹⁴⁵

Perkembangan selanjutnya dalam perjanjian standard biasanya banyak terdapat klausula-klausula baku yang membatasi ataupun bahkan meniadakan tanggungjawab salah satu pihak (biasanya pihak pembuat perjanjian), yang lebih dikenal dengan klausula eksonerasi. Klausula eksonerasi adalah klausula yang mengandung kondisi membatasi, atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen atau pelaku usaha.

Dalam UUPK, istilah klausula eksonerasi sendiri tidak ditemukan yang ada adalah “klausula baku”. Pasal 1 angka 10 UUPK mendefinisikan klausula baku sebagai setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang 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. Jadi, yang ditekankan tidak hanya prosedur pembuatannya, melainkan juga isinya yang bersifat pengalihan kewajiban atau tanggung jawab pelaku usaha.

Dalam kaitannya dengan PPJB Kios SS, perjanjian ini dibuat oleh pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi di dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya pada Perjanjian tersebut. Hal ini mengakibatkan sejumlah ketidakadilan di jumpai didalamnya.

¹⁴⁵ J.Satrio, *Hukum Perikatan...Op.Cit*, hlm. 110.

Berikut akan diuraikan satu persatu beberapa pasal yang ada dalam PPJB Kios SS , sebagai berikut :

a. Pembatalan sepihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square

Menurut pasal 1338 ayat (2) KUHPPerdata bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Artinya menurut Undang-undang dalam setiap perjanjian yang lahir atas dasar kesepakatan para pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Dalam Perjanjian ini terlihat dalam Pasal-pasal sebagai berikut :

1. Pasal 7.2.

Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya hingga 3 (tiga) kali, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja sehingga tidak perlu teguran tertulis atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Pembeli dan Pihak Penjual sepakat bahwa Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya sesuai ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini.

2. Pasal 9.2.b.

Apabila ketentuan dalam pasal 9.2.a. diatas dilanggar, maka Pihak Pembeli setuju bahwa Pihak Penjual dapat membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13.2. Perjanjian ini, dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Pihak Pembeli berkenaan dengan Kios adalah tidak sah dan tidak mengikat Pihak Penjual, dengan demikian Pihak Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas tindakan tersebut.

3. Pasal 13.6.

Sehubungan dengan pembatalan terhadap Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Pasal 18.4.

Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, tetapi mengikat (para) ahli waris atau pengganti hak masing-masing pihak. Dalam hal pihak Pembeli meninggal dunia sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak meninggalnya pihak Pembeli, ahli waris atau pengganti hak pihak Pembeli yang sah menurut undang-undang wajib memberikan bukti Keterangan Waris yang sah kepada Pihak Penjual, yang menunjukkan sebagai ahli waris yang sah dari Pihak Pembeli dan Pernyataan tertulis dari seluruh ahli waris yang sah tersebut yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak dan kewajiban Pihak pembeli dalam Perjanjian ini.

Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut diatas menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau pengganti hak Pihak Pembeli.

Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dalam waktu yang ditentukan diatas, hal ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja tanpa diperlukan teguran tertulis dari Pihak Penjual, surat peringatan atau surat peringatan dari juru sita, maka pihak Penjual dapat membatalkan perjanjian ini sesuai ketentuan dalam Pasal 13.2. Perjanjian ini.

Perlu difahami bahwa penggunaan istilah “pembatalan” kurang tepat diterapkan disini. Pembatalan senantiasa dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat pembentukan kontrak, yang diidentikkan dengan tidak dipenuhinya syarat subjektif atau syarat objektif Pasal 1320 KUHPerdata dan bukan karena wanprestasi.

Pembatalan kontrak menghapus eksistensi kontrak yang dianggap berlaku surut sejak dibuatnya kontrak yang membawa konsekuensi dikembalikannya kedua belah pihak pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Istilah yang seharusnya digunakan adalah “pemutusan kontrak”, dasar penggunaan istilah pemutusan kontrak adalah

pengakuan keabsahan kontrak yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban-kewajiban para pihak, akan tetapi pengakuan kontrak tersebut diputus pada fase pelaksanaan kontrak.¹⁴⁶

Dalam Perjanjian timbal balik seperti PPJB Kios SS ini, pengaturan tentang syarat batal diatur khusus dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata.

Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Artinya bahwa walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka Undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam perjanjian timbal balik yang dibuat para pihak syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian tersebut.

Kemudian ayat (2) nya menegaskan bahwa dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Terhadap ketentuan yang demikian Mariam Darus Badruzaman memaknai untuk memberikan kemungkinan kepada Hakim menilai dan mengawasi wanprestasi.¹⁴⁷

Upaya yang dapat dilakukan menurut Pasal 1267 KUHPerdata adalah memaksakan pemenuhan perjanjian atau membatalkan

¹⁴⁶ Abdul Munif, *Perikatan Bersyarat Batal*”, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 188.

¹⁴⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi..Op.Cit*, hlm. 44.

perjanjian disertai kerugian dan bunga. Dengan demikian untuk memenuhi syarat batal tersebut harus :

- 1) Adanya perjanjian timbal balik,
- 2) Salah satu pihak telah terbukti melakukan wanprestasi
- 3) Harus melalui perantaraan hakim.

Persyaratan-persyaratan untuk membatalkan secara sepihak perjanjian timbal balik semacam ini yang ditetapkan oleh pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata, hal inipun dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor: 244 K/Sip/1973 tanggal 24 September 1973 telah memutuskan tentang penarikan kembali suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

**b. Menanggung objek tanpa cacat dalam Perjanjian Pengikatan
Jual Beli Kios Saphir Square.**

Kewajiban pengembang adalah menyerahkan kios kepada pembeli dan menanggung apa yang diserahkan yang nantinya akan menjadi milik pihak pembeli tidak mengandung cacat yang tersembunyi (*vrijwaring*).

Menurut Pasal 1504 KUHPdata bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tak sanggup untuk pemakaian yang

dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

Dalam Pasal 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir square ini berbunyi “Selama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima, Pihak Penjual wajib memperbaiki atas biaya Pihak Penjual, kerusakan Kios yang langsung disebabkan kesalahan dalam pembangunannya seperti dinding rusak, keramik rusak, kerusakan instalasi listrik. Kerusakan tersebut wajib diperbaiki oleh Pihak Penjual dalam waktu 1(satu) bulan sejak diterimanya pemberitahuan tertulis dari Pihak Pembeli. Kerusakan bangunan yang terjadi atas kesalahan Pihak Pembeli maupun setelah lewatnya masa pemeliharaan menjadi resiko Pihak Pembeli sepenuhnya”. Jangka waktu yang diberikan oleh pengembang bertentangan dengan pasal 1609 KUHPerdara yaitu “ jika suatu gedung, yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggup tanahnya, maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama sepuluh tahun. Menurut undang-undang Nomor 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi¹⁴⁸, pasal 1 memberikan

¹⁴⁸ <https://www.minerba.esdm.go.id>, di akses tanggal 10 Mei 2016.

definisi terhadap jasa konstruksi sebagai layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Sebuah bangunan yang telah selesai dan diserahterimakan bila dilihat dari proses konstruksinya belum dapat dikatakan selesai sebelum bangunan itu siap operasional dan berfungsi dengan baik, oleh karena itu bangunan yang mengandung cacat tidak dapat dikatakan mencapai tujuan fungsionalnya yang disebut kegagalan bangunan. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 6 Undang-undang Jasa Konstruksi, kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan yang telah diserahterimakan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa. Dalam peraturan pelaksanaannya melalui Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa konstruksi¹⁴⁹ ditegaskan kembali bahwa yang dimaksud dengan kegagalan bangunan adalah merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat. Keselamatan dan kesehatan kerja dan/atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa setelah penyerahan

¹⁴⁹ <http://peraturan.go.id/pp/nomor-29-tahun-2000>, di akses tanggal 10 Mei 2016

akhir pekerjaan konstruksi tersebut. Atas terjadinya kegagalan bangunan tersebut masih dapat dimintai pertanggungjawaban. Sehubungan dengan tanggung jawab tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) PP Nomor 29 Tahun 2000 menentukan bahwa jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

c. PPJB dapat dibuat dihadapan notaris

Berdasar Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 43 menegaskan bahwa PPJB sarusun dapat dibuat dihadapan notaris.

Intervensi negara dalam kontrak baku dapat dilakukan oleh pemerintah, namun demikian kontrak murni dalam lapangan hukum keperdataan yang dibuat oleh Notaris tentu tidak harus distandarisasikan. Jika suatu PPJB dibuat oleh Notaris, dimana Notaris bertindak sebagai pejabat publik yang harus menjalankan jabatannya secara profesional, menuangkan kehendak para pihak ke dalam suatu perjanjian dan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam pembuatan perjanjian tersebut, sehingga diharapkan asas keseimbangan, kebebasan berkontrak para pihak lebih terlindungi.

Dengan kesepakatan yang diperoleh dari asas keseimbangan para pihak, sehingga causa yang halal, tidak berat sebelah, tidak merugikan

pihak yang lain dapat terwujud, sehingga perjanjian akan sah dan berlaku mengikat kedua belah pihak.

Pada proses pembuatan PPJB kios Saphir Square ini masih dalam rentang waktu undang-undang Rumah Susun lama yaitu undang-undang Nomor 16 tahun 1985, dimana dalam undang-undang tersebut memang belum diatur mengenai PPJB namun dalam Undang-undang baru yaitu undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun sudah diatur mengenai PPJB, hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 43 ayat (1) : “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris.” Proses jual beli melalui PPJB tersebut harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu. Selanjutnya ayat (2) menyatakan : “PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memnuhi persyaratan kepastian atas” :

- 1) Status kepemilikan tanah;
- 2) Kepemilikan IMB;
- 3) Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- 4) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- 5) Hal yang diperjanjikan.

Mengingat peraturan tersebut diharapkan masyarakat dan pelaku pembangunan (pengembang) rumah susun dapat memperhatikan pemenuhan persyaratan-persyaratan yang dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 sebelum melakukan

PPJB dihadapan notaris. Khususnya bagi pelaku pembangunan dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 110 terdapat ancaman pidana dimana jika pelaku pembangunan yang membuat PPJB :

- 1) Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- 2) Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (2);

Dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).

d. Pengaturan penyelesaian kewajiban Pengembang

Dalam PPJB KSS tidak ada pengaturan kewajiban pengembang dalam menyelesaikan proses pembuatan sertifikat yang berkaitan dengan dapat dilaksanakannya proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Sehingga tidak ada tenggat waktu sampai kapan PPJB ini berlaku ataupun kapan akan dilaksanakannya proses AJB, bagaimana jika lewat dari waktu yang ditentukan, pengaturan sanksi wanprestasi untuk pengembang juga tidak diperinci. Berbeda halnya dengan pengaturan kewajiban untuk Pembeli yang diperinci sampai dengan sanksi-sanksinya jika pembeli wanprestasi. Disini terlihat ketidakadilan dalam pasal-pasal PPJB KSS, terjadi ketidakseimbangan perlindungan hak dan kewajiban antara pengembang dan pembeli.

B. Perlindungan Hukum Pembeli Kios Saphir Square ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Perlindungan hukum berasal dari 2 (dua) suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah hal/perbuatan melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.¹⁵⁰ sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak.

Menurut Wirjono Prodjodikoro perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.¹⁵¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.¹⁵²

Jadi perlindungan hukum adalah suatu perbuatan melindungi subjek-subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.

¹⁵⁰ W.J.S. Purwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan IX (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hlm.600.

¹⁵¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian* (Bandung : Bale Bandung, 1986), hlm. 20.

¹⁵² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* (Yogyakarta : Liberty, 1991), hlm. 38.

Menurut Sudikno Mertokusumo hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.¹⁵³

Perlindungan hukum diperlukan karena dalam sebuah hubungan hukum antara subjek hukum dalam bentuk perjanjian tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, salah satu contohnya adalah dalam PPJB Kios Saphir Square dimana pengembang melakukan wanprestasi dan dinyatakan pailit.

Wujud wanprestasi adalah debitur itu tidak memenuhi janjinya atau tidak sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan debitur wanprestasi. Wujud dari wanprestasi bisa : debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru berprestasi, debitur terlambat berprestasi.¹⁵⁴ Wanprestasi dalam perjanjian perikatan jual beli rumah susun dapat berupa janji yang telah dituangkan dalam perjanjian perikatan jual beli rumah susun tidak terpenuhi, misalkan tidak selesainya sertifikat kepemilikan atau terlambatnya proses pendaftaran sertifikat atas nama pembeli oleh penjual, seperti dalam kasus penjualan kios Saphir Square ini, dimana pembeli sudah lunas melakukan pembayaran tetapi pengembang

¹⁵³ *Ibid.*, hlm.61.

¹⁵⁴ Van Dume dalam Salim H.S., *Hukum Kontrak* (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 126.

wanprestasi tidak menyerahkan sertifikat dikarenakan sertifikat induk belum selesai diproses karena terbentur masalah perijinan, yang pada akhirnya pengembang dinyatakan pailit, sehingga pembeli tidak memperoleh haknya atas kios Saphir Square walaupun sudah lunas melakukan pembayaran.

Disini akan dianalisa pasal-pasal yang memuat klausula eksonerasi dalam PPJB kios SS ini yang membuat hak-hak pembeli tidak terlindungi dengan baik, yaitu sebagai berikut :

a. Pembatasan tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha

Pasal 4.2.

“Apabila oleh karena sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 Perjanjian ini, Pihak penjual tidak dapat menyerahkan Kios sebagaimana diatur dalam Pasal 4.1. (setelah jangka waktu penyerahan kios tersebut di atas), maka Pihak Penjual akan dikenakan denda sebesar 0,1% (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dihitung dari Harga Pengikatan yang telah dibayarkan kepada Pihak Penjual, dengan ketentuan denda maksimum adalah sebesar 5% (lima persen) dari Harga Pengikatan yang telah dibayar.”

Pasal 4.3.

“Jika dalam waktu 6 (enam puluh) hari terhitung sejak Pasal 4.1. (setelah jangka waktu penyerahan kios), Pihak Penjual tetap tidak menyerahkan Kios, maka Pihak Pembeli dapat membatalkan Perjanjian ini dan Pihak Penjual diwajibkan untuk mengembalikan Harga Pengikatan yang telah diterima dikurangi Pajak yang disetor dan dikurangi biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga Pengikatan yang telah diterima oleh Pihak Penjual ditambah bunga sebesar 0.1% (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dari Harga Pengikatan yang telah diterima oleh Penjual dengan maksimum bunga sebesar 5% (lima persen) dari Harga Pengikatan (denda dalam 4.2 pasal ini menjadi hapus) dengan ketentuan Pihak Pembeli tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya seperti yang tercantum dalam Perjanjian ini.”

Pada kedua pasal tersebut terlihat bahwa ada pembatasan ganti rugi/ denda yang harus dibayar oleh pihak penjual/pengembang, akan menjadi tidak adil ketika dibandingkan dengan kewajiban pihak pembeli membayar ganti rugi untuk keterlambatan pembayaran seperti yang tertera dalam pasal berikut :

Pasal 7.1.

“Apabila Pihak Pembeli dengan alasan apapun juga tidak melaksanakan pembayaran kepada Pihak Penjual pada waktu yang ditetapkan di dalam Pasal 3 Perjanjian ini, maka Pihak Pembeli akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0.1%(satu permil perhari dari jumlah yang terlambat dibayarkan, dan wajib dibayar secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh Pihak Penjual.”

Terlihat bahwa untuk ganti rugi oleh pihak pembeli tidak ada pembatasan maksimum pembayaran ganti rugi , juga dengan diberikan batasan jangka waktu pembayaran ganti rugi oleh pihak penjual. Sedangkan untuk Pengembang hanya dibatasi membayar maksimal 5% ganti kerugian dan tidak ada batas waktu pembayaran kerugian harus dilaksanakan, ditambah juga dengan kalimat jika pihak pembeli tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian ini.

b. Pengalihan tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha

Pasal 4.7.

“Apabila Pihak Pembeli tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diberitahukan oleh Pihak Penjual tanpa alasan yang sah dari pihak Pembeli, maka Pihak Pembeli dianggap telah menyetujui bahwa Penyerahan Kios telah dilakukan secara sah, dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat

pemberitahuan dari pihak Penjual kepada Pihak Pembeli ke alamat sebagaimana tersebut di dalam Pasal 17 Perjanjian ini, mengenai Penyerahan Kios tersebut merupakan bukti cukup untuk menganggap bahwa Penyerahan Kios telah dilakukan pada hari ke 7 (tujuh) setelah pemberitahuan tersebut dikirimkan.”

Ketentuan di atas sangat membebani pembeli, karena pembeli yang tidak bersedia menandatangani surat serah terima maka dengan sendirinya dianggap telah terjadi serah terima dan segala tanggung jawab beralih kepada pembeli. Pengembang berusaha mengalihkan tanggung jawab kepada pembeli dan hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 yaitu bahwa dilarang membuat klausula baku pada dokumen atau perjanjian yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Dengan demikian berarti causa yang halal tidak terpenuhi yang merupakan syarat sahnya perjanjian sebagai syarat objektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata sehingga perjanjian itu menjadi batal demi hukum.

c. Penolakan penyerahan kembali secara penuh uang yang dibayarkan

Pasal 13.2.

“Apabila Pihak Penjual membatalkan Perjanjian ini karena alasan yang disebutkan dalam Pasal 7.2., Pasal 9.2.b., atau Pasal 18.4. Perjanjian ini, maka seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli tidak dapat dikembalikan dan menjadi hak Pihak Penjual sepenuhnya. Pihak Pembeli harus segera mengosongkan kios sesuai dengan ketentuan pasal 12 Perjanjian ini.”

Pasal 13.5.

“Para Pihak sepakat apabila pihak Pembeli membatalkan Perjanjian dengan alasan selain yang diatur dalam Pasal 4.3. dan Pasal 14 Perjanjian ini, maka seluruh pembayaran yang telah diterima oleh

Pihak Penjual dari Pihak Pembeli menjadi hak Pihak Penjual sepenuhnya, dan Pihak Pembeli menyatakan dengan tegas pesetujuannya mengenai hal ini dan melepaskan haknya untuk melakukan penuntutan dalam bentuk apapun terhadap Pihak Penjual.”

Klausula diatas menegaskan kedudukan pembeli yang lebih rendah dibandingkan pengembang (tidak ada keseimbangan). Kalimat seluruh pembayaran menurut penulis sangat merugikan pembeli, seharusnya harus dibuktikan dulu ada atau tidaknya kerugian yang diderita pengembang, kalaupun ada harus dihitung berapa kerugiannya. Di dalam kedua pasal tersebut penjual menolak menyerahkan kembali uang yang sudah dibayarkan oleh pembeli. Ketentuan tersebut bertentangan dengan pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen. Dengan demikian berarti causa yang halal tidak terpenuhi yang merupakan syarat sahnya perjanjian sebagai syarat objektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara sehingga perjanjian itu menjadi batal demi hukum.

Menurut penulis juga kalimat “pembeli melepaskan haknya untuk menuntut” telah membatasi hak pembeli untuk memperjuangkan hak-haknya melalui jalur hukum apabila terjadi perlakuan dari pengembang yang merugikannya.

Suatu perbuatan dianggap batal demi hukum, jika undang-undang secara tegas meniadakan akibat hukum yang hendak dimunculkan pada situasi yang tidak seimbang. Asas hukum sebagai pedoman memang tidak dapat membatalkan sebuah perjanjian ketika asas tersebut dilanggar, akan tetapi apabila perjanjian tersebut dikategorikan melanggar syarat objektif sahnyanya perjanjian maka dapat berakibat batal demi hukum sebagaimana telah dijelaskan penulis sebelumnya.

Pembatalan demi hukum adalah dalam rangka melindungi orang-orang tertentu dan juga kepentingan umum yang dilandaskan pada asas keseimbangan, sebagaimana konsekuensi pelanggaran pasal 18 UUPK yang dinilai sebagai klausula yang dilarang karena tidak mencerminkan keadilan atau keseimbangan, sejalan dengan apa yang termuat dalam Pasal 1337 dan 1339 KUHPerdara.

Menurut Pasal 18 ayat (4) UUPK apabila yang batal hanyalah klausulanya saja maka konsekuensi selanjutnya yang harus dilakukan adalah melakukan penyesuaian klausula yang batal demi hukum tersebut dengan UUPK, sedangkan terhadap klausula yang lain tetap sah berlaku.

Rumusan klausula-klausula eksonerasi diatas memperlihatkan bahwa hubungan PT.Yogya Saphir Supe Mall sebagai pelaku usaha dan pembelinya dalam hal mengadakan PPJB KSS ini belum sesuai dengan asas perlindungan konsumen sesuai Pasal 2 implementasi konsiderans huruf (f) sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UUPK yaitu asas keadilan dan

keseimbangan dikarenakan pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang dilarang dalam pasal 18 ayat (1) UUPK.

Selain itu, dilihat dari upaya pengembang menyiapkan materi perjanjian secara sepihak dan mencantumkan klausula eksonerasi dengan berdasar pada *profit oriented* dapat disimpulkan bahwa pihak pengembang tidak mempunyai itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUPK huruf a, yaitu “kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.”

Perjanjian yang mengikat antara pengembang dan pembeli idealnya adalah terjadi pertukaran prestasi seimbang antara pengembang yang memberikan kios dan pembeli yang memberikan pembayaran.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli kios Saphir Square dalam kaitannya dengan pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian tersebut apabila ditinjau berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah batal demi hukum, sebab dengan adanya klausula eksonerasi yang dicantumkan oleh pengembang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square yang berisi ketentuan pengalihan tanggung jawab, tindakan berupa pembatalan sepihak dan pengembang tidak mengembalikan uang yang dibayarkan oleh pembeli adalah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf a, c dan d UUPK. Dilihat dari syarat sahnya perjanjian yang keempat yaitu causa yang halal tidak terpenuhi dalam perjanjian ini karena ada pasal-pasal eksonerasi yang melanggar ketentuan undang-undang perlindungan konsumen, sehingga syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Begitu juga menurut Pasal 18 ayat (3) UUPK setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) UUPK dinyatakan batal demi hukum.
2. Bahwa perlindungan hukum bagi pembeli kios Saphir Square dalam kaitannya dengan adanya klausula eksonerasi dalam perjanjian tersebut menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yaitu konsumen dapat memintakan pembatalan pasal-pasal

eksonerasi yang tercantum dalam perjanjian tersebut, kemudian dengan kaitannya perjanjian pengikatan jual beli kios Saphir Square yang dibuat dibawah tangan maka konsumen tidak terlindungi hak-haknya, karena perjanjian dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian hukum sempurna, jika terjadi penyangkalan oleh salah satu pihaknya (salah satu pihak tidak mengakui).

B. SARAN

1. Klausula- klausula yang ditentukan secara sepihak oleh pelaku usaha khususnya pengembang kios Saphir Square tidak menjamin adanya keseimbangan dengan pembeli oleh karena itu model perjanjian baku apalagi yang berklausula eksonerasi seharusnya mendapat campur tangan pemerintah dalam hal pengawasan sehingga perkembangannya dapat dikendalikan guna lebih meningkatkan perwujudan perlindungan hukum bagi konsumen. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual beli hendaknya dibuat oleh Notaris, sehingga ada kedudukan seimbang kedua belah pihak dan aktanya mempunyai kekuatan pembuktian hukum sempurna. Notaris sebagai pejabat publik yang profesional mempunyai kemampuan yang mumpuni untuk membuat kontrak yang mengakomodir kehendak kedua belah pihak dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.
2. Eksekutif dan legislatif sudah seharusnya memberi perhatian khusus terhadap persoalan PPJB dibawah tangan, karena saat ini dalam prakteknya banyak sekali persoalan terkait PPJB. Penerbitan Peraturan

Daerah atau Peraturan Walikota mengenai Rumah susun sebagai amanat Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 jo undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang rumah susun, agar masyarakat mendapat kepastian hukum dalam mengurus ijin teknis maupun administratif pembangunan rumah susun di kota yogyakarta.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen : Kajian Teoritis dan Perkembangan Pemikiran*, Cetakan Pertama, Nusamedia, Bandung, 2008.

Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

-----, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Abdul Munif, *Perikatan Bersyarat Batal*”, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cetakan I, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008.

-----, *Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Standard*, Karya Abditama, Surabaya, 2000.

A.G. Guest, Konrad Zwieght & Hein kotz, dalam Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan I, Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.

Ahmadi miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

Annalisa Yuhanan, Muhammad Syaifudin dan Yunial Laili Mutiari, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009.

A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar*, Diadit media, Jakarta, 2007.

Bagir Manan, *Penelitian di Bidang hukum*, Jurnal Hukum Nomor Perdana :1-1999, Pusat Penelitian Lembaga Penelitian UNPAD, Bandung, 1999, hlm. 9 dalam Jum Anggriani, *Metode Penulisan Karya Ilmiah*, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta, 2012.

Burhan Ash-Shofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Keempat, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2004.

- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- E.H. Hondius, *Syarat-syarat Baku dalam Hukum Kontrak*, *Copendium Hukum Belanda*, S.Gravenhage: Yayasan kerjasama ilmu Hukum Indonesia dan Belanda, 1978 dalam Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, klausul Eksonerasi dan Konsumen : Beberapa Uraian tentang Landasan Normatif, Doktrin dan Praktiknya*, Yogyakarta, Penerbit Ombak, 2014
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, Cetakan Ketiga, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refina Aditama, Bandung, 2008.
- Hasanudin Rahman, *Legal Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Herry Susanto, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Keputusan dalam Kontrak*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2010.
- H.F.A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*, Terjemahan oleh I.S. Adiwimarta, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- H.P. Panggabean, *Praktik Standaard Contract (Perjanjian Baku) dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, P.T. Alumni, Bandung, 2012.
- Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Edisi Revisi, PT Refika Aditama, Bandung, 2014.
- J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- , *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2004.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

- , *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, klausul Eksonerasi dan Konsumen : Beberapa Uraian tentang Landasan Normatif, Doktrin dan Praktiknya*, Yogyakarta, Penerbit Ombak, 2014
- K.W. Ryan, *An introduction to the Civil Law*, The Law Book of Australasia, Bisbane, 1962 dalam Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan I, Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983.
- , *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- , *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- M. Yahya harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Michael Joachim Bonell, “*The UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts: Why? What? How?*”, 69 Tul. L. Rev. 1121, 1995 dalam Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Edisi Revisi, PT Refika Aditama, Bandung, 2014.
- Mohammad Khoirul Huda, *Prinsip itikad Baik dalam Perjanjian Asuransi Jiwa*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.
- Nili Cohen, “*Pre-contractual Duties: Two Freedoms and Contract to Negotiate*”, Jack Beatson dan Daniel Friedmann, eds., *Good Faith and Fault in Contract Law*, Clarendon Press, Oxford, 1995, hlm.26. dalam Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan I, Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Pius A. Partanto dan M. Dahlan Al-Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, Aroka, Surabaya, 1994.
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar maju, Bandung, 2008.
- Purwahid Patrick, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.

- , *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986.
- , *Syarat-syarat Eksonerasi dalam Perjanjian dan Akibatnya*, Naskah Diskusi Mingguan, Fakultas Hukum UNDIP, 1980 dalam Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen*, Yogyakarta Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2014.
- R.J.H. Engels, *Syarat-syarat Eksonerasi atau Syarat-syarat untuk Pengecualian Tanggung Jawab : Compendium hukum Belanda*, S.Gravenhage: yayasan kerja sama ilmu Hukum Indonesia dan Belanda, 1978 dalam Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, klausul Eksonerasi dan Konsumen : Beberapa Uraian tentang Landasan Normatif, Doktrin dan Praktiknya*, Yogyakarta, Penerbit Ombak, 2014
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesembilan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- , *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984.
- , *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- , *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan I, Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Salim H.S, *hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Soerjono Sukanto dan Sri Mahmuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004.
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Kapita Selekta hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Jendral Sudirman, Purwokerto, 1991.
- , *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991.

-----, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2006.

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1969.

Van Dume dalam Salim H.S., *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, 1986.

-----, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981.

W.J.S. Purwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan IX, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indoensia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.

Pius a. Partanto dan M. Dahlan Al-Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, Aroka, Surabaya, 1994.

2. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1985 Nomor 75 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 3 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 / KPTS / 1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.

3. Data

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan antara Pembeli Kios Saphir Square dengan PT. Saphir Yogya Super Mall.

4. Makalah, Artikel dan Jurnal Hukum

Asikin Kesuma Atmadja, *Pembatasan Rentenir sebagai Perwujudan Pemerataan Keadilan*, Varia Peradilan Edisi Februari, Mahkamah Agung, Jakarta, 1987.

Made Rawa Aryawan, *Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kaitannya dengan Kewenangan Hakim untuk menilai Eksistensi Kontrak*, Jurnal Ilmu Hukum Vol.1 Nomor 1, 2003.

R.M. Panggabean, *“Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku”*, Jurnal Hukum No.4 Vol. 17 Oktober 2010.

Setiawan, *Pembahasan Ihwal Kebebasan Berkontrak*, Dari Up Grading dan refreshing Course Notaris, News Letter Nomor 13/IV/Juni, 1993

5. Internet

<http://www.hukumonline.com//klausula-eksonerasi>

<https://www.minerba.esdm.go.id>

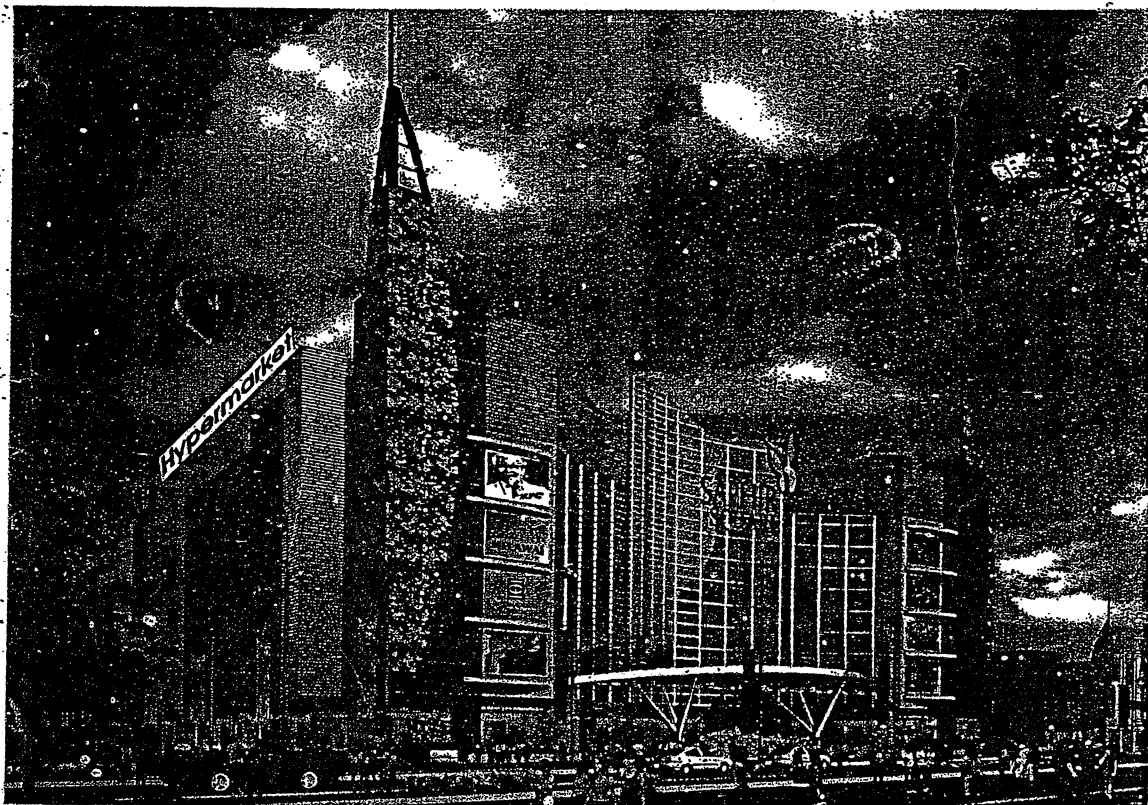
<http://peraturan.go.id/pp/nomor-29-tahun-2000>

<http://medianotaris.com/rumah-susun>

<http://irmadevita.com>

LAMPIRAN

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI K I O S



Y O G Y A K A R T A

NO. P P J B	0024/PPJB/MKT/S.SQ/I/2005
N A M A	EKO ADIYANTO SUSILO
NO. K I O S	G - B 3 / 1

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KIOS SAPHIR SQUARE

Nomor: 0024/PPJB/MKT/S.SQ/I/2005

Pada hari ini **Senin**, tanggal **Tujuh Belas** bulan **Januari** tahun **Dua Ribu Lima** (17-01-2005), telah dicapai kesepakatan oleh Yang Bertanda-tangan di bawah ini:

I. ✓ **M. ELHAM KURDI**, Direktur dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama **PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL**, berkedudukan di Jalan Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34, Yogyakarta, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 05 tanggal 2 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Nyonya Agus Praptini, SH. Notaris di Yogyakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 17 Desember 2003 No. C-29369 HT.01.01.TH.2003, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1170 tahun 2004, Tambahan Berita Negara Nomor 9 tanggal 30 Januari 2004, berikut dengan segala perubahannya. Untuk selanjutnya melakukan tindakan hukum dalam perjanjian ini telah mendapat persetujuan tertulis dari Komisaris Perseroan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK PENJUAL**".

II. ✓ **EKO ADIYANTO SUSILO**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Pemuda No. 121 RT 002 RW 004 Kelurahan Rejowinangun Utara Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang Provinsi Jawa Tengah. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 11.5401.191267.0001

Untuk selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK PEMBELI**".

Pihak Penjual dan Pihak Pembeli selanjutnya bersama-sama disebut sebagai Para Pihak.

Para Pihak menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut :

- a. bahwa Pihak Penjual adalah perusahaan pengembang yang akan membangun rumah susun non hunian di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35, 38, 39, 40 dan 60 yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34 - Yogyakarta, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut SAPHIR SQUARE.
- b. Bahwa Pihak Penjual bermaksud menjual dan menyerahkan sebuah satuan rumah susun non hunian (selanjutnya disebut sebagai Kios) tersebut diatas kepada Pihak Pembeli yang dengan ini menyetujui untuk membeli dan menerima penyerahan sebuah Kios tersebut sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.

Halaman 1 dari 24

PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL

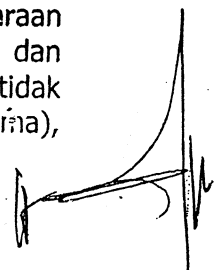
- c. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli atas Kios yang akan diperjual-belikan pada saat ini belum dapat dilakukan, maka Para Pihak dengan ini sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini (selanjutnya disebut Perjanjian) menurut syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1 DEFINISI

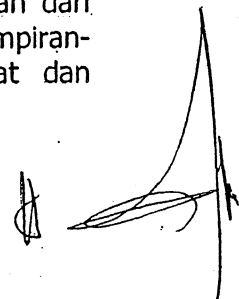
- 1.1. Kecuali secara tegas dinyatakan lain, setiap dan seluruh kata atau istilah sebagaimana didefinisikan di dalam Perjanjian ini mempunyai pengertian sebagai berikut:

- a) **"SAPHIR SQUARE"** adalah suatu bangunan rumah susun non hunian yang multiguna sebagaimana diatur dalam Pasal 2.5. Perjanjian ini, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta sarana penunjangnya, yang berlokasi/terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34 - Yogyakarta, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b) **"Kios"** adalah satuan rumah susun non hunian yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Pembeli dari Pihak Penjual sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian ini.
- c) **"Pertelaan"** adalah suatu rincian mengenai batas masing-masing Kios, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang ada dalam lingkungan SAPHIR SQUARE yang akan dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi teknis yang berwenang.
- d) **"Nilai Perbandingan Proporsional"** adalah angka perbandingan antara luas Kios dengan luas keseluruhan kios SAPHIR SQUARE sesuai Pertelaan yang menunjukkan besarnya hak dan/atau kewajiban Pihak Pembeli secara proporsional terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- e) **"Tanah Bersama"** adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, dimana SAPHIR SQUARE berdiri dan ditetapkan batasnya dalam Pertelaan.
- f) **"Benda Bersama"** adalah benda yang secara structural bukan merupakan bagian SAPHIR SQUARE tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti namun tidak terbatas pada tanaman, taman, dan fasilitas sosial.

- g) **"Bagian Bersama"** adalah bagian SAPHIR SQUARE yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Kios, seperti namun tidak terbatas pada ruang tangga, lift, genset, pondasi, balok dinding, lantai, atap, talang air, tangga, saluran-saluran, pipa-pipa, instalasi listrik, instalasi telekomunikasi dan ruang sistem pendingin udara (Air Conditioning), sesuai dengan uraian di dalam Pertelaan.
- h) **"Harga Pengikatan"** adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual untuk pembelian kios dan hak-hak turutannya sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 Perjanjian ini.
- i) **"Pihak Pembeli"** adalah perseorangan atau badan hukum yang membeli kios untuk dimiliki dan telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah menurut peraturan perundangan yang berlaku.
- j) **"Penghuni"** adalah perseorangan yang menempati kios.
- k) **"Perhimpunan Sementara"** atau **"Pengelola Sementara"** adalah Pihak Penjual yang bertugas sementara untuk mengelola SAPHIR SQUARE hingga terbentuknya Perhimpunan Penghuni.
- l) **"Perhimpunan Penghuni"** adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni SAPHIR SQUARE.
- m) **"Badan Pengelola"** adalah badan yang bertugas untuk mengelola SAPHIR SQUARE.
- n) **"Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga"** adalah Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni termasuk segala penambahan dan/atau perubahannya.
- o) **"Tata Tertib"** adalah ketentuan penghunian yang ditetapkan oleh Perhimpunan Sementara atau Pengelola Sementara yang berlaku untuk semua Penghuni.
- p) **"Berita Acara Serah Terima"** adalah bukti penyerahan Kios secara fisik dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli sesuai dengan Pasal 4.6. Perjanjian ini.
- q) **"Service Charge"** adalah biaya pengelolaan dan pemeliharaan untuk mengoperasikan Tanah Bersama, Benda Bersama dan Bagian Bersama di SAPHIR SQUARE, antara lain namun tidak terbatas pada pemakaian listrik dan air (untuk area bersama), asuransi, kebersihan, keamanan dan perbaikan kecil.



- r) **"Sinking Fund"** adalah dana cadangan yang akan dipergunakan untuk melakukan perbaikan-perbaikan dan/atau penggantian-penggantian besar, termasuk namun tidak terbatas pada pengecatan bagian luar gedung SAPHIR SQUARE, penggantian spare-part AC central, Lift, eskalator dan lain sebagainya.
 - s) **"Perjanjian"** berarti perjanjian ini sebagaimana dapat diperpanjang, diubah atau ditambah sewaktu-waktu ;
 - t) **"Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Non Hunian"** adalah sertifikat tanda bukti kepemilikan Kios yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
 - u) **"Peraturan"** adalah semua peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun yang berlaku di Indonesia.
 - v) **"Lampiran I"** adalah berupa uraian lokasi, denah serta spesifikasi Kios yang akan diserahkan dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli.
 - w) **"Lampiran II"** uraian harga dan mekanisme pembayaran.
 - x) **"Lampiran III"** adalah berupa copy dari Surat Pemesanan Kios yang telah ditandatangani oleh para pihak.
 - y) **"Lampiran IV"** adalah Peraturan/Ketentuan Pembelian Unit Kios Saphir Square.
- 1.2. Acuan terhadap suatu undang-undang atau peraturan-peraturan harus diartikan sebagai acuan terhadap undang-undang atau peraturan-peraturan tersebut berikut perubahan dan penggantinya yang diundangkan dari waktu ke waktu.
 - 1.3. Acuan terhadap suatu pasal atau lampiran adalah acuan terhadap pasal atau lampiran di dalam Perjanjian ini.
 - 1.4. Judul-judul dari tiap pasal hanya dimaksudkan untuk kemudahan dan tidak dipergunakan atau dipertimbangkan di dalam penafsiran setiap pasal atau ayat dari Perjanjian ini.
 - 1.5. Setiap dan seluruh lampiran Perjanjian ini merupakan bagian yang integral dan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini, tanpa pembuatan dan penandatanganan lampiran-lampiran dimaksud, Perjanjian ini tidak akan pernah dibuat dan ditandatangani.



PASAL 2 PENGIKATAN JUAL BELI

- 2.1. Pihak Penjual dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Pembeli, dan Pihak Pembeli dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan 1 (satu) unit Kios dari Pihak Penjual sebagaimana terurai dalam Lampiran I Perjanjian ini.
- 2.2. Lokasi Kios, denah Kios, dan pemakaian bahan bangunan dan jangka waktu berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah bersama telah diketahui dan disetujui oleh Pihak Pembeli, dan kondisi kios yang akan diserahkan oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli adalah sesuai dengan Lampiran I Perjanjian ini.
- 2.3. a. Apabila terdapat perbedaan luas kios yang tercantum dalam Pasal 2.1 diatas dengan luas kios yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka Para Pihak sepakat untuk tunduk pada luas Kios seperti yang tercantum didalam Pasal 2.1. di atas dan tidak akan merubah luas kios yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. Kekurangan atau kelebihan luas Kios (ukuran dari As ke As) sampai dengan 5 % (lima persen) tidak merubah harga pengikatan. Perbedaan luas kios yang lebih dari 5 % (lima persen), akan diperhitungkan kembali dengan satuan harga per meter persegi menurut Harga Pengikatan yang tercantum dalam Perjanjian ini, yang harus dilunasi oleh salah satu pihak secara seketika dan sekaligus lunas serta tanpa bunga sesuai dengan lebih kurangnya luas Kios, dengan ketentuan pengembalian/penambahan dihitung dari selisih kelebihan/kekurangan 5 % (lima persen) tersebut diatas. Misalnya terjadi kelebihan/kekurangan luas sebesar 15 % (lima belas persen), maka yang akan diadakan perhitungan hanya yang 10 % (sepuluh persen).
- 2.4. Hak Pihak Pembeli atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama ditentukan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional.
- 2.5. Pihak Pembeli hanya diperkenankan untuk menggunakan Kios tersebut khusus untuk bidang usaha yang sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Lantai basement : untuk hypermarket / supermarket, penjualan alat kesehatan, apotek, bakery shop.

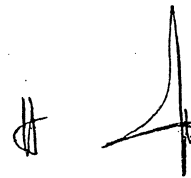
- Lantai Ground : untuk usaha kios secara umum. Termasuk diantaranya optik, parfum, fashion, sepatu, gallery art shop dan travel agent (kecuali makanan, minuman, dan pet-shop).
- Lantai Upper Ground : untuk Kios handphone dan computer, elektronik, lampu-lampu, games computer, DVD/VCD, kamera
- Lantai 1 : untuk batik, kerajinan, tekstil, desainer, kamera, apotek, hobby, alat sport dan toko obat.
- Lantai 2 : untuk Fashion, stationary, toko karpet, toko pakaian, bookstore, salon, tekstil, foodcourt.
- Lantai 3 : Entertainment, Sport, Bowling, Billiard, Cinema.

Penggunaan Kios di luar bidang usaha sebagaimana telah ditentukan diatas harus dengan ijin tertulis dari Pihak Penjual .

Pihak Penjual berhak untuk merubah ketentuan mengenai bidang usaha tersebut diatas sewaktu-waktu apabila dipandang perlu, dan Pihak Pembeli dengan ini menyatakan persetujuannya akan hal tersebut.

2.6. a. Apabila terdapat perbedaan nomor Kios yang tercantum di dalam Surat Pesanan Kios dengan nomor Kios yang tercantum di dalam Pasal 2.1. Perjanjian ini, sepanjang tidak merubah letak/posisi Kios, maka Pihak Penjual dan Pihak Pembeli sepakat untuk selanjutnya menggunakan nomor Kios yang tercantum di dalam Pasal 2.1. Perjanjian ini. Para Pihak sepakat bahwa perbedaan nomor Kios tersebut merupakan hal yang wajar dan tidak akan saling menuntut serta Perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.

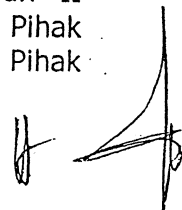
b. Apabila terdapat perbedaan letak lantai dan nomor Kios yang tercantum di dalam Pasal 2.1. Perjanjian ini dengan letak lantai dan nomor Kios yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut Sertifikat), sepanjang tidak merubah letak/posisi kios, maka Para Pihak sepakat bahwa perbedaan letak lantai dan nomor Kios yang tercantum di dalam Perjanjian ini dan Sertifikat merupakan hal yang wajar dan wewenang dari instansi yang terkait.



Oleh karena itu perbedaan letak lantai dan nomor Kios tersebut diluar kekuasaan dari Pihak Penjual dan Para Pihak sepakat untuk tidak saling menuntut dan Perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.

PASAL 3 HARGA PENGIKATAN DAN PEMBAYARANNYA

- 3.1. Harga Pengikatan Jual Beli Kios (selanjutnya disebut Harga Pengikatan) dan Cara Pembayaranannya diuraikan dalam Lampiran II Perjanjian ini.
- 3.2. Apabila sisa pembayaran/angsuran dilunasi melalui bank, maka Pihak Penjual hanya membantu Pihak Pembeli untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada bank yang bersangkutan, maupun membantu bank dalam hal-hal yang berkaitan dengan kios akan menjadi jaminan serta mengurus proses balik nama sertifikat ; sedangkan pengurusan kredit selanjutnya merupakan tanggung jawab Pihak Pembeli sepenuhnya, dan keputusan kredit sepenuhnya ada pada bank.
- 3.3. Harga Pengikatan tersebut sudah termasuk biaya-biaya :
 - a. Pembuatan Sertifikat Induk,
 - b. Pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk,
 - c. Pajak Pertambahan Nilai (PPn),
 - d. Pemasangan instalasi listrik PLN sebesar 1300 Watt / 220 V
 - e. Instalasi jaringan telepon (di luar dari handset dan No. telepon),
 - f. Pembuatan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) Induk yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak tanggal IPB tersebut dikeluarkan oleh pihak yang berwenang.
- 3.4. Biaya-biaya yang menjadi beban Pihak Pembeli, termasuk tetapi tidak terbatas kepada :
 - a. Biaya Pertelaan,
 - b. Biaya penerbitan Sertifikat Satuan Rumah Susun Non Hunian,
 - c. Biaya pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat,
 - d. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan,
 - e. Biaya pemakaian dan balik nama rekening listrik dan telepon,
 - f. Biaya Service Charge dan Sinking Fund,
 - g. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB),
 - h. Biaya Legalisir/Pendaftaran Perjanjian ini di notaris yang ditunjuk oleh Pihak Penjual.
- 3.5. Harga Pengikatan beserta jumlah uang lain yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual berdasarkan Lampiran II Perjanjian ini harus dibayarkan dengan uang tunai ke alamat Pihak Penjual atau dengan cek/bilyet giro atau transfer ke rekening Pihak Penjual yang akan ditentukan kemudian.

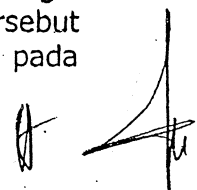


Pembayaran melalui cek, bilyet giro atau transfer baru dianggap di terima setelah dana yang bersangkutan efektif diterima oleh Pihak Penjual dan dikeluarkan kwitansi resmi oleh Pihak Penjual .

- 3.6. Setiap pembayaran Harga Pengikatan beserta jumlah uang lain yang harus dibayarkan oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual berdasarkan Perjanjian ini harus dilakukan secara penuh dan tanpa potongan apapun. Segala biaya yang timbul atas transaksi perbankan yang dilakukan menjadi tanggung jawab Pihak Pembeli.
- 3.7. Segala perubahan/penambahan atas Kios sebelum dilakukannya serah terima harus mendapat persetujuan tertulis dan dikerjakan oleh tenaga ahli Pihak Penjual dengan ketentuan seluruh biaya perubahan/penambahan tersebut serta keterlambatan serah terima Kios yang mungkin terjadi, menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Pembeli.

PASAL 4. PEMBANGUNAN DAN PENYERAHAN KIOS

- 4.1. Pihak Penjual akan menyerahkan Kios kepada Pihak Pembeli mulai pada tanggal 30 Desember 2005 dengan jangka waktu penyerahan selama-lamanya 90 hari terhitung dari tanggal tersebut, dengan tidak menutup kemungkinan atas pertimbangan Pihak Penjual untuk menunda penyerahan Kios tersebut sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual, diantaranya pelunasan seluruh Harga Pengikatan dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas sebagaimana yang diuraikan dalam Lampiran II.
- 4.2. Apabila oleh karena sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian ini, Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Kios sebagaimana diatur dalam Pasal 4.1. (setelah jangka waktu penyerahan kios tersebut diatas), maka Pihak Penjual akan dikenakan denda sebesar 0,1 % (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dihitung dari Harga Pengikatan yang telah dibayarkan kepada Pihak Penjual, dengan ketentuan denda maksimum adalah sebesar 5 % (lima persen) dari Harga Pengikatan yang telah dibayar. Denda tersebut akan dibayarkan pada saat Pelunasan seluruh kewajiban pembayaran Pihak Pembeli berdasarkan Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada pelunasan Harga Pengikatan berikut segala denda apabila ada, dengan ketentuan Pihak Pembeli tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya seperti tercantum di dalam Perjanjian ini, dan tidak membatalkan Perjanjian ini. Sebagai pengecualian dari ketentuan diatas, apabila keterlambatan tersebut berkenaan dengan pemasangan instalasi listrik PLN dan telepon pada Kios, Pihak Penjual tidak dikenakan denda atau sanksi apapun.



- 4.3. Jika dalam waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak Pasal 4.1. (setelah jangka waktu penyerahan kios), Pihak Penjual tetap tidak menyerahkan Kios, maka Pihak Pembeli dapat membatalkan Perjanjian ini dan Pihak Penjual diwajibkan untuk mengembalikan Harga Pengikatan yang telah diterima dikurangi Pajak yang disetor dan dikurangi biaya administrasi sebesar 5 % (lima persen) dari Harga Pengikatan yang telah diterima oleh Pihak Penjual ditambah bunga sebesar 0,1 % (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dari Harga Pengikatan yang telah diterima oleh Penjual dengan maksimum bunga sebesar 5 % (lima persen) dari Harga Pengikatan (denda dalam 4.2 pasal ini menjadi hapus) dengan ketentuan Pihak Pembeli tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya seperti yang tercantum dalam Perjanjian ini.
- 4.4. Apabila pernah terjadi kelalaian dari Pihak Pembeli atas kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, maka hak Pihak Pembeli atas bunga 0,1 % yang tersebut dalam pasal 4.2 dan 4.3 gugur dengan sendirinya, dan Pihak Pembeli menyatakan dengan tegas persetujuannya akan hal tersebut dan tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun.
- 4.5. Ketentuan mengenai batas waktu penyerahan Kios sebagaimana diatur di dalam pasal 4.1. diatas tidak berlaku apabila ada perubahan yang dilakukan terhadap Kios atas permintaan Pihak Pembeli.
- 4.6. Penyerahan Kios dibuktikan dengan penanda-tanganan suatu Berita Acara Serah Terima dalam bentuk yang akan dipersiapkan oleh Pihak Penjual. Walaupun penyerahan Kios telah dilakukan, Pihak Pembeli tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi Harga Pengikatan sesuai dengan jadwal atau cara pembayaran ini sebagaimana terurai dalam Lampiran II, dan sanksi-sanksi akibat tidak dipenuhinya kewajiban ini juga masih tetap berlaku, kecuali dalam hal pelunasan pembelian kios melalui kredit Bank maka Pihak Pembeli (atas pembiayaan pihak Bank) harus telah melunasi Harga Pengikatan dan biaya seluruhnya.
- 4.7. Apabila Pihak Pembeli tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diberitahukan oleh Pihak Penjual tanpa alasan yang sah dari Pihak Pembeli, maka Pihak Pembeli dianggap telah menyetujui bahwa Penyerahan Kios telah dilakukan secara sah, dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli ke alamat sebagaimana tersebut di dalam Pasal 17 Perjanjian ini, mengenai Penyerahan Kios tersebut merupakan bukti cukup untuk menganggap bahwa Penyerahan Kios telah dilakukan pada hari ke 7 (tujuh) setelah pemberitahuan tersebut dikirimkan.
- 4.8. Terhitung sejak serah terima Kios sebagaimana diatur dalam pasal 4.6. dan pasal 4.7. diatas oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli, maka :

- 1). Segala resiko beralih kepada Pihak Pembeli.
- 2). Segala beban yang timbul berkenaan dengan kepemilikan dan penggunaan kios, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan, dan atau pajak/iuran/pungutan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 6.6. Perjanjian ini, menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pembeli sepenuhnya.
- 3). Pihak Penjual tidak bertanggung jawab apapun lagi atas Kios dan tidak mempunyai kewajiban apapun lagi terhadap Pihak Pembeli, kecuali :
 - a. untuk masa pemeliharaan yang dimaksud dalam Pasal 8 Perjanjian ini, dan
 - b. untuk penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian ini.
 - c. Dalam hal Pihak Pembeli menjadikan jaminan kredit pada Bank dan jika Pihak Pembeli wanprestasi, maka atas dasar kuasa khusus dari Bank kepada Pihak Penjual, maka Pihak Penjual dapat mengambil alih / mengalihkan / memindahtangankan kepemilikan kios tersebut kepada pihak lain.

PASAL 5 JAMINAN PIHAK PENJUAL

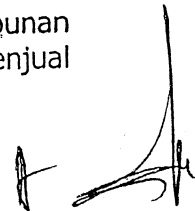
Pihak Penjual memberikan jaminan kepada Pihak Pembeli bahwa Kios yang dijual sesuai dengan Pasal 2.1. Perjanjian ini adalah hak Pihak Penjual sepenuhnya dan tidak dalam sengketa, dan karena itu Pihak Penjual dengan ini membebaskan Pihak Pembeli dari segala tuntutan, gugatan atau tagihan dari pihak manapun sepanjang menyangkut hak Pihak Penjual atas Kios tersebut. Pihak Penjual juga telah memenuhi ketentuan yang berlaku serta melengkapi ijin-ijin yang diperlukan untuk pembangunan kios pada Saphir Square.

PASAL 6 KEWAJIBAN PIHAK PEMBELI BERKENAAN DENGAN PENGGUNAAN KIOS

- 6.1. Pihak Pembeli dengan ini menyatakan setuju dan tunduk bahwa peruntukan Kios tidak untuk hunian, tetapi untuk penggunaan sebagaimana disebut dalam pasal 2.5. Perjanjian ini, dan berjanji serta mengikatkan diri untuk menggunakan Kios sesuai dengan peruntukan tersebut diatas.



- 6.2. Pihak Pembeli menyetujui sepenuhnya bahwa Pihak Pembeli hanya berhak mempergunakan Kios untuk usaha yang tidak bertentangan dengan Pasal 9.1. Perjanjian ini, undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, dan kebersihan sesuai peruntukan yang telah ditetapkan. Pihak Pembeli wajib mengurus atas biaya sendiri segala perijinan atas usahanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 6.3. Pihak Pembeli wajib membuka usaha Kios sesuai dengan peruntukannya dan mengisi barang dagangannya sesuai jenis usaha yang sudah ditentukan paling lambat dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak Penyerahan Kios. Apabila ketentuan ini dilanggar, maka Pihak Pembeli setuju dikenakan denda sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan per Kios yang wajib dibayar seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Penjual.
- 6.4. Pihak Pembeli wajib mematuhi dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta peraturan lainnya yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni.
- 6.5. Selama belum terbentuknya Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola sebagaimana ditentukan oleh peraturan, Pihak Pembeli sepakat dan setuju untuk tunduk pada setiap peraturan, tata tertib dan pungutan biaya yang ditetapkan dan diberlakukan oleh Pihak Penjual sebagai pengurus Perhimpunan Sementara dan Pengelola Sementara.
- 6.6. Terhitung sejak serah terima Kios sebagaimana diatur dalam pasal 4.6 dan 4.7. Perjanjian ini, maka Pihak Pembeli diwajibkan membayar :
 - a. Ongkos-ongkos, pajak-pajak, retribusi dan pengeluaran-pengeluaran lainnya sehubungan dengan penggunaan/pemakaian Kios tersebut.
 - b. Biaya pemakaian listrik dan air (jika ada) dari Kios yang bersangkutan.
 - c. Service Charge yang besar serta cara pembayarannya akan ditetapkan kemudian oleh Badan Pengelola, dihitung berdasarkan luas Kios yang tercantum dalam Perjanjian ini, dan wajib dibayar setiap bulannya berikut dengan Pajak Pertambahan Nilai (PPn) yang timbul.
Badan Pengelola juga berhak sewaktu-waktu untuk merubah besarnya service charge sesuai dengan perkembangan harga barang dan jasa.
 - d. Selama belum ditunjuk Badan Pengelola oleh Perhimpunan Penghuni, maka Service Charge akan dipungut oleh Pihak Penjual yang bertindak sebagai Pengelola Sementara.



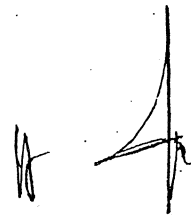
- 6.7. Terhitung sejak terbentuknya Perhimpunan Penghuni, Pihak Pembeli diwajibkan untuk membayar iuran biaya Sinking Fund, yang mana cara serta besarnya iuran akan ditentukan oleh pengurus Perhimpunan Penghuni.

PASAL 7 KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

- 7.1. Apabila Pihak Pembeli dengan alasan apapun juga tidak melaksanakan pembayaran kepada Pihak Penjual pada waktu yang ditetapkan di dalam Pasal 3 Perjanjian ini, maka Pihak Pembeli akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,1 % (satu permil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayarkan, dan wajib dibayar secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh Pihak Penjual .
- 7.2. Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya hingga 3 (tiga) kali, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja sehingga tidak perlu teguran tertulis atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Pembeli dan Pihak Penjual sepakat bahwa Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya sesuai ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini.
- 7.3. Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran biaya-biaya sesuai ketentuan Pasal 6.3 dan Pasal 6.6. diatas, maka Pihak Pembeli dapat dikenakan sanksi berupa peringatan (baik lisan maupun tulisan), pemutusan aliran listrik dan fasilitas-fasilitas lainnya, dan penyegelan. Seluruh biaya yang timbul akan dibebankan kepada Pihak Pembeli sepenuhnya.

PASAL 8 MASA PEMELIHARAAN

Selama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima, Pihak Penjual wajib memperbaiki atas biaya Pihak Penjual, kerusakan Kios yang langsung disebabkan kesalahan dalam pembangunannya (seperti dinding rusak, keramik rusak, kerusakan instalasi listrik). Kerusakan tersebut wajib diperbaiki oleh Pihak Penjual dalam waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya pemberitahuan tertulis dari Pihak Pembeli. Kerusakan bangunan yang terjadi atas kesalahan Pihak Pembeli maupun setelah lewatnya masa pemeliharaan menjadi resiko Pihak Pembeli sepenuhnya.



**PASAL 9
LARANGAN**

- 9.1. Pihak Pembeli dilarang untuk membuka usaha pada Kios selain yang telah ditentukan dalam Pasal 2.5. Perjanjian ini, kecuali dengan ijin tertulis dari Pihak Penjual, apabila ketentuan ini di langgar, maka Pihak Penjual/Pengelola berhak menghentikan kegiatan usaha Pihak Pembeli termasuk namun tidak terbatas kepada memutuskan fasilitas listrik dan fasilitas-fasilitas lainnya dan segala biayanya dibebankan kepada Pihak Pembeli.
- 9.2. a. Selama Harga Pengikatan belum dilunasi dan/atau Akta Jual Beli belum ditandatangani, maka Pihak Pembeli dilarang menjual, meminjamkan, menyewakan atau memberi kesempatan kepada pihak lain untuk menghuni, menempati, mempergunakan atau melakukan tindakan hukum berkenaan dengan Kios tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Penjual .
- b. Apabila ketentuan dalam pasal 9.2.a. diatas dilanggar, maka Pihak Pembeli setuju bahwa Pihak Penjual dapat membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13.2. Perjanjian ini, dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Pihak Pembeli berkenaan dengan Kios adalah tidak sah dan tidak mengikat Pihak Penjual, dengan demikian Pihak Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas tindakannya tersebut.
- 9.3. Pihak Pembeli dilarang menghubungi atau menyuruh karyawan Pihak Penjual atau karyawan kontraktor Pihak Penjual atau Pihak lainnya untuk melakukan perubahan atau tambahan terhadap Kios tanpa ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Penjual .

**PASAL 10
PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI**

- 10.1. Pihak Penjual dan Pihak Pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas Kios di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pihak Penjual dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, setelah dipenuhinya seluruh persyaratan sebagai berikut :

- a. Pihak Pembeli telah melunasi Harga Pengikatan sebagaimana dirinci dalam Pasal 3.1. Perjanjian ini, biaya-biaya administrasi, dan biaya-biaya lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.4. Perjanjian ini, dan ;



- b. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Penjual atau Gambar Situasi / Surat Ukur untuk masing-masing kios telah dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Penjual .

✓ 10.2. Apabila Pihak Pembeli tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli tersebut diatas atau tidak melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh Pihak Penjual , maka segala resiko karena tertundanya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut menjadi beban Pihak Pembeli, dan Pihak Pembeli wajib membayar kepada Pihak Penjual sejumlah biaya yang ditentukan oleh Pihak Penjual karena tertundanya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut.

10.3. Pihak Pembeli dengan ini menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk memiliki Kios berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, apabila Pihak Pembeli ternyata tidak memenuhi syarat untuk memiliki Kios, maka seluruh akibat yang timbul menjadi tanggungan Pihak Pembeli sendiri yang dengan ini membebaskan Pihak Penjual dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut timbul kerugian di Pihak Penjual, maka kerugian tersebut harus diganti oleh Pihak Pembeli.

PASAL 11 BIAYA - BIAYA

Apabila dikemudian hari atas transaksi ini dan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan dikenakan biaya, pajak (termasuk bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), retribusi atau pungutan lainnya dalam bentuk apapun, maka biaya, pajak atau pungutan tersebut harus ditanggung oleh Pihak Pembeli dan harus dibayar lunas dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh Pihak Penjual .

Pihak Pembeli dengan ini setuju untuk tidak menuntut Pihak Penjual apabila terjadi peningkatan atau penambahan biaya, pajak, atau pungutan tersebut diatas.

PASAL 12 PENGOSONGAN

12.1. Apabila terjadi pembatalan Perjanjian ini karena sebab apapun setelah ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima atau apabila kios diambil alih sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat 8.3.c., maka Pihak Pembeli wajib dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak diminta secara tertulis oleh Pihak Penjual atau Bank,



mengosongkan dan menyerahkan Kios beserta kelengkapannya (termasuk kunci-kunci Kios) kepada Pihak Penjual atau Bank dalam keadaan baik dan layak huni dan lengkap sebagaimana saat Kios diserahkan oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli.

- 12.2. Apabila Pihak Pembeli belum mengosongkan dan menyerahkan Kios menurut kondisi dan dalam waktu yang ditetapkan dalam 12.1. diatas kepada Pihak Penjual atau Bank, maka atas keterlambatan tersebut Pihak Pembeli dikenakan denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan tersebut, dan bilamana perlu Pihak Penjual atau Bank berhak untuk meminta bantuan aparat yang berwenang dengan biaya dari Pihak Pembeli.
- 12.3. Dalam hal terjadinya pengosongan dan penyerahan kembali Kios sebagaimana dimaksud dalam 12.1. dan 12.2. diatas, Pihak Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas kerusakan yang timbul pada Kios dan/atau bagian darinya, dan biaya perbaikan kerusakan tersebut harus dibayar secara tunai dan seketika oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh Pihak Penjual .

PASAL 13 PEMBATALAN

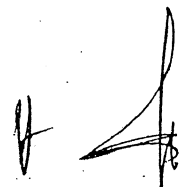
- 13.1. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu dari Para Pihak, kecuali karena alasan-alasan yang secara tegas disebutkan dalam Perjanjian ini.
- 13.2. Apabila Pihak Penjual membatalkan Perjanjian ini karena alasan yang disebutkan dalam Pasal 7.2., Pasal 9.2.b., atau Pasal 18.4. Perjanjian ini, maka seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli tidak dapat dikembalikan dan menjadi hak Pihak Penjual sepenuhnya. Pihak Pembeli harus segera mengosongkan kios sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Perjanjian ini.
- 13.3. Apabila pembatalan terjadi karena alasan yang disebutkan dalam Pasal 14 Perjanjian ini, maka Pihak Penjual akan mengembalikan kepada Pihak Pembeli Harga Pengikatan yang telah dibayar setelah dikurangi PPh, PPN dan segala biaya yang telah nyata dikeluarkan oleh Pihak Penjual sehubungan dengan transaksi yang dilakukannya dengan Pihak Pembeli, serta tanpa bunga dan ganti rugi apapun, dengan ketentuan Pihak Pembeli telah melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap Pihak Penjual menurut Perjanjian ini, sedangkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan mengenai pengembalian uang akan dirundingkan oleh Para Pihak.
- 13.4. Denda-denda dan biaya-biaya yang menjadi beban Pihak Pembeli hingga tanggal pembatalan Perjanjian harus dipotongkan dari jumlah uang yang akan dikembalikan kepada Pihak Pembeli (bila ada).

- 13.5. Para Pihak sepakat apabila Pihak Pembeli membatalkan Perjanjian dengan alasan selain yang diatur dalam Pasal 4.3. dan Pasal 14 Perjanjian ini, maka seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Penjual dari Pihak Pembeli menjadi hak Pihak Penjual sepenuhnya, dan Pihak Pembeli menyatakan dengan tegas persetujuannya mengenai hal ini dan melepaskan haknya untuk melakukan penuntutan dalam bentuk apapun terhadap Pihak Penjual.
- 13.6. Sehubungan dengan pembatalan terhadap Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PASAL 14

FORCE MAJEURE

- 14.1. Force Majeure dalam Perjanjian ini berarti peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan Pihak Penjual untuk mencegahnya, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan massal, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijaksanaan pemerintah, dan peristiwa lain apapun yang diluar kekuasaan Pihak Penjual yang menyebabkan Pihak Penjual tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan Pihak Penjual untuk mencegahnya, namun apabila prestasi tersebut dijalankan maka akan terjadi kerugian yang sangat besar bagi Pihak Penjual.
- 14.2. Dalam hal terjadi suatu keadaan Force Majeure yang mengakibatkan Pihak Penjual tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Perjanjian ini, maka ;
- Apabila Force Majeure tersebut menyebabkan pekerjaan Pihak Penjual tertunda, maka kewajiban Pihak Penjual berdasarkan Perjanjian ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan Force Majeure tersebut, dengan tanpa membebankan kompensasi ataupun ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Pihak Penjual.
Keadaan tersebut tidak mengurangi segala kewajiban Pihak Pembeli berdasarkan Perjanjian ini.
 - Apabila keadaan Force Majeure mengakibatkan Pihak Penjual tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sama sekali, maka Pihak Pembeli berhak membatalkan Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 13.3. Perjanjian ini.

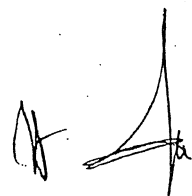


PASAL 15
PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN

- 15.1. Pihak Pembeli tidak berhak mengalihkan atau memindahkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya dalam Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Penjual.
- 15.2. Apabila terjadi pengalihan hak dan kewajiban Pihak Pembeli kepada Pihak Ketiga sebagaimana tercantum dalam Surat Pesanan sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka atas pengalihan hak dan kewajiban yang pertama kali tersebut Pihak Pembeli tidak dikenakan biaya administrasi sebesar 1 % (satu persen) dari Harga Pengikatan yang tercantum dalam pasal 3.1. Perjanjian ini.
- 15.3. Untuk pengalihan hak dan kewajiban berikutnya, Pihak Pembeli dikenakan biaya administrasi sebesar 1% (satu persen) dari Harga Pengikatan yang tercantum dalam Pasal 3.1. Perjanjian ini untuk setiap pengalihan hak dan kewajiban, biaya-biaya tersebut diatas harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual sepenuhnya sebelum dilakukannya pengalihan tersebut dan semua biaya dan pajak yang timbul akibat pengalihan tersebut ditanggung oleh Pihak Pembeli.
- 15.4. Dalam hal terjadi pengalihan hak dan kewajiban dari Pihak Pembeli kepada Pihak Ketiga, maka Pihak Ketiga harus menandatangani Perjanjian yang mengatur pengalihan hak antara Pihak Ketiga, Pihak Pembeli dan Pihak Penjual (untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Pengalihan), Perjanjian Pengalihan tersebut akan disediakan oleh Pihak Penjual, dan berdasarkan Perjanjian Pengalihan tersebut Pihak Ketiga setuju untuk tunduk dan terikat sepenuhnya dengan Perjanjian ini.

PASAL 16
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 16.1. Setiap perselisihan yang mungkin timbul akibat Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah, dan apabila tidak tercapai mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri dimana domisili hukum Perjanjian ini ditetapkan.
- 16.2. Tentang Perjanjian ini dengan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta.



**PASAL 17
PEMBERITAHUAN**

Semua surat atau pemberitahuan yang harus diberitahukan berhubung dengan Perjanjian wajib diberitahukan secara tertulis dan dikirim langsung dengan mendapat suatu tanda terima dan / atau dikirim dengan pos tercatat kepada alamat-alamat sebagai berikut :

PIHAK PENJUAL

PT SAPHIR YOGYA SUPER MALI
Jalan Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34
Telepon : (0274) 558 777
Fax : (0274) 558 666

PIHAK PEMBELI

EKO ADIYANTO SUSILO
Jl. Pemuda No. 121 Magelang
Telepon : (0293) 362967 / 363042
HP : 0812 1574535

Setiap pemindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada Para Pihak lainnya. Kelalaian terhadap ketentuan pasal ini mengakibatkan setiap surat atau dokumen yang dikirimkan ke alamat yang tercantum di ketentuan ini, dinyatakan telah dikirimkan dan diterima oleh yang bersangkutan sebagaimana mestinya.

**Pasal 18
KETENTUAN-KETENTUAN LAIN**

- 18.1. Ketentuan tentang kewajiban Pihak Pembeli yang diatur dalam Perjanjian ini termasuk tetapi tidak terbatas dalam Pasal 6 Perjanjian ini akan tetap mengikat Pihak Pembeli setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian ini sepanjang Pihak Pembeli/Penggantinya masih berwenang menurut hukum untuk melaksanakan kewajiban tersebut.

Demikian pula apabila dikemudian hari sertifikat telah terdaftar atas nama Pihak Pembeli dan terjadi peralihan hak dari Pihak Pembeli kepada Pihak Ketiga, maka ketentuan tentang kewajiban Pihak Pembeli yang diatur dalam Perjanjian ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pasal 6 Perjanjian ini, akan tetap mengikat Pihak Ketiga tersebut sebagai Pihak Pembeli dan Penghuni Kios yang baru.

- 18.2. Perjanjian ini menggantikan seluruh kesepakatan Para Pihak, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya dan memuat seluruh kesepakatan Para Pihak tentang penjualan Kios, dan Perjanjian ini hanya dapat diubah dengan kesepakatan tertulis oleh dan antara Para Pihak.

18.3. Apabila ada ketentuan dalam Perjanjian ini yang batal demi hukum atau dibatalkan, maka Para Pihak sepakat bahwa kebatalan tersebut tidak akan mengakibatkan batalnya atau pembatalan ketentuan-ketentuan lain dalam Perjanjian ini, dan para Pihak berkewajiban untuk mengganti ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut dengan suatu ketentuan lain yang sah menurut hukum dan sedapat mungkin mencerminkan maksud dan tujuan komersial dari ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut.

18.4. Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, tetapi mengikat (para) ahli waris atau pengganti hak masing-masing pihak. Dalam hal Pihak Pembeli meninggal dunia sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak meninggalnya Pihak Pembeli, ahli waris atau pengganti hak Pihak Pembeli yang sah menurut undang-undang wajib memberikan bukti Keterangan Waris yang sah kepada Pihak Penjual, yang menunjukkan sebagai ahli waris yang sah dari Pihak Pembeli dan Pernyataan tertulis dari seluruh ahli waris yang sah tersebut yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak dan kewajiban Pihak Pembeli dalam Perjanjian ini.

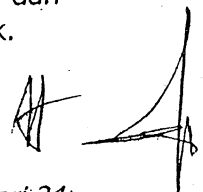
Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut diatas menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau pengganti hak Pihak Pembeli.

Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dalam waktu yang ditentukan diatas, hal ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja tanpa diperlukan teguran tertulis dari Pihak Penjual, surat peringatan atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Penjual dapat membatalkan Perjanjian ini sesuai ketentuan dalam Pasal 13.2. Perjanjian ini.

18.5. Pihak Pembeli dengan ini menyetujui bahwa apabila diperlukan, maka Pihak Penjual dapat melakukan perubahan, penambahan, dan/atau penyempurnaan atas bentuk/design dan penggunaan dari seluruh dan/atau sebagian bangunan SAPHIR SQUARE.

18.6. Pihak Penjual hanya mengakui Pihak Pembeli sebagai Pihak dalam Perjanjian ini, dan tidak mengakui pihak lain manapun yang mengaku sebagai yang turut berhak atas pembelian Kios dalam Perjanjian ini, meskipun hal tersebut diakui oleh Pihak Pembeli.

18.7. Sepanjang tidak diatur lain didalam Akta Jual Beli dan Peraturan yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni dan/atau Badan Pengelola, maka segala sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat Para Pihak serta pengganti hak dari masing-masing Pihak.

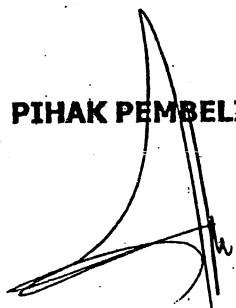


18.8. Semua lampiran (termasuk Surat Pemesanan Klos) pada Perjanjian ini dan segala perubahannya merupakan suatu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

18.9. Perjanjian ini dibuat dalam bahasa Indonesia. Apabila di kemudian hari, Perjanjian ini atas kehendak Para Pihak atau berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku harus diterjemahkan kedalam bahasa lain, maka jika terdapat perbedaan penafsiran antara bahasa Indonesia dan bahasa lain dari hasil penerjemahan tersebut, maka yang berlaku adalah bahasa Indonesia dan terjemahan tersebut tidak dapat menggantikan kedudukan dari Perjanjian ini.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, Para Pihak menegaskan dan memberlakukan perjanjian ini, yang dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermeterai cukup, yang keduanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sama, 1 (satu) rangkap untuk Pihak Penjual dan 1 (satu) rangkap untuk Pihak Pembeli, sejak hari dan tanggal sebagaimana tersebut pada awal perjanjian ini dan telah ditandatangani oleh Pihak-Pihak yang mempunyai wewenang untuk itu, dimana para pihak berada dalam keadaan sehat, tanpa adanya paksaan dan atau tekanan dari Pihak manapun dan dalam bentuk apapun.

PIHAK PEMBELI ;



EKO ADIYANTO SUSILO

**PIHAK PENJUAL ;
PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL**



M. ELHAM KURDI
Direktur

LAMPIRAN I

URAIAN DATA UNIT KIOS

LANTAI : Ground Floor
BLOK / NOMOR KIOS : B 3 / 1
LUAS : 5,75 M2 (meter persegi)

Berikut Hak-hak turutannya seperti hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

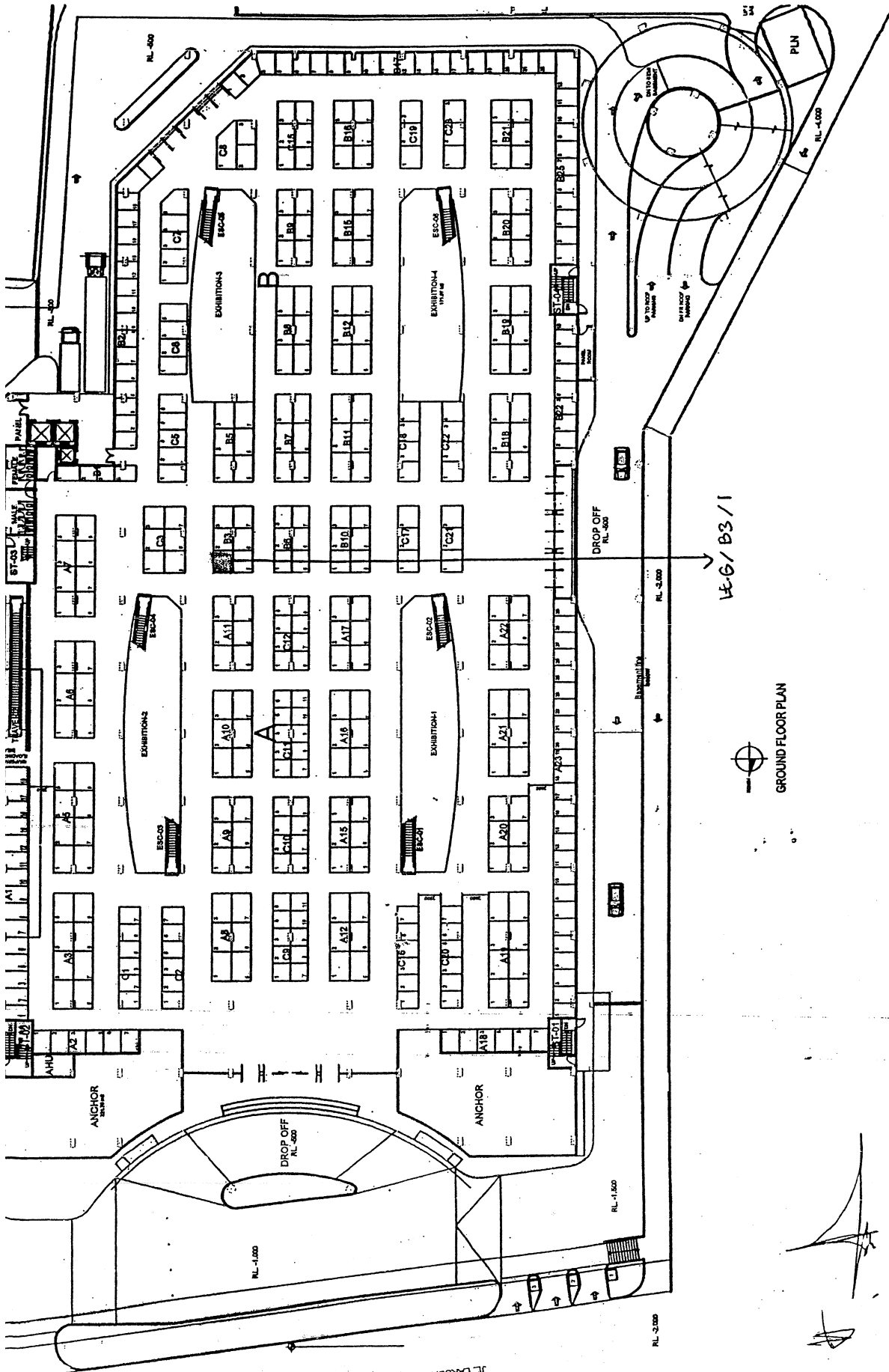
DENAH KIOS

Bagian yang diarsir adalah yang obyek dari Pengikatan Jual Beli ini.

SPESIFIKASI KIOS

Lantai : Keramik 30 X 30 cm
Dinding : Gypsum board 12 mm dan wiremesh diatas ketinggian plafon (dikios)
Rangka Dinding : Besi Hollow 40 X 40 mm / Metal Stud Galvanized
Stop Kontak : 1 buah
Lampu : Neon TL 2 X 18 watt
Heat Detector : 1 buah
Difuser AC : 1 buah
Listrik : 1300 watt/ 220 volt
Jaringan Telp. : 1 line
Pintu : Rolling Door





PT. SAPHIR JOGYA SUJF
 L. LAKSMA ARS SUKPTO NO 22-34, JOGJAKARTA
 TELEPHONE 4221 884 885, 42278 878/881

SAPHIR SQUARE YOGYA
 L. LAKSMA ARS SUKPTO

LAMPIRAN II

Uraian Harga Pengikatan Jual Beli Kios dan Mekanisme Pembayaran

1. Harga Pengikatan Jual Beli Kios :

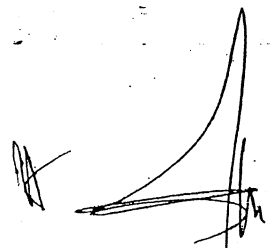
Harga Jual	: Rp. 275.137.000
Diskon	: Rp. 13.756.375
Jumlah	: Rp. 261.380.625

Terbilang : Dua Ratus Enam Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Ribu Enam Ratus Dua Puluh Lima Rupiah

Harga Sudah Termasuk PPN 10%

2. Mekanisme pembayaran:

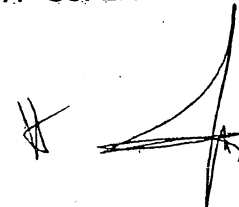
Booking Fee	: Rp. 5.000.000	Tgl. 13 Juni 2004
DP I 5%	: Rp. 8.069.031	Tgl. 20 Juni 2004
DP II 7,5%	: Rp. 19.603.547	Tgl. 13 Juli 2004
DP III 7,5%	: Rp. 19.603.547	Tgl. 13 Agustus 2004
Sisa 80% diangsur 30X, @	Rp. 6.970.150	setiap tanggal 13 mulai bulan September 2004 s/d Februari 2007



LAMPIRAN IV

**PERATURAN/KETENTUAN PEMBELIAN
UNIT KIOS SAPHIR SQUARE**

1. Pembayaran dengan menggunakan Cheque/Bilyet Giro harus ditujukan /ditulis kepada PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL dan baru dianggap sah setelah dana dalam Cheque/Bilyet Giro tersebut dapat dicairkan/diuangkan oleh PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL .
2. Setiap pembayaran dianggap "sah" setelah dikeluarkan kwitansi resmi dari PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL .
3. Pembeli wajib membuka giro mundur untuk pembayaran uang muka dan sisa angsuran.
4. Jika terjadi keterlambatan pembayaran angsuran dan atau pelunasan, Pembeli dikenakan denda sebesar 0,1 % (satu permil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayar, dan apabila keterlambatan pembayaran angsuran dan atau pelunasan itu mencapai jumlah 3 (tiga) angsuran, maka PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL berhak membatalkan pemesanan secara sepihak tanpa pemberitahuan tertulis kepada Pembeli, maka uang yang telah dibayarkan Pembeli kepada PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL tidak dapat dikembalikan, dan menjadi hak PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL sepenuhnya.
5. Apabila Pembeli tidak membayar Down Payment (DP) pada jadwal yang telah ditentukan, maka dalam waktu 1 x 24 jam setelah diberikan peringatan tertulis oleh PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL, Pembeli harus membayar Down Payment (DP) yang telah jatuh tempo tersebut. Jika sampai dengan peringatan kedua tidak juga dibayarkan, maka Surat Pemesanan Kios ini menjadi batal dengan sendirinya dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan sepenuhnya menjadi hak PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL dan tidak dapat dikembalikan. Pembeli menyatakan dengan tegas persetujuannya mengenai ketentuan ini.
6. PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL berhak untuk mengambil-alih dan mengalihkan kios tersebut dengan cara apapun kepada pihak ketiga, apabila Pembeli melakukan wan-prestasi termasuk namun tidak terbatas pada butir 4 dan 5 diatas. Pembeli menyatakan dengan tegas persetujuannya mengenai hal tersebut.
7. Bila pembeli membatalkan surat pemesanan ini, maka uang yang telah dibayarkan Pembeli kepada PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL tidak dapat dikembalikan, dan menjadi hak PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL sepenuhnya.



8. Pembeli harus menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) paling lambat 14 (empat belas) hari setelah diserahkan draft/rancangan PPJB, dan jika tidak dilakukan maka PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL berhak membatalkan pemesanan ini secara sepihak dengan pemberitahuan kepada pembeli, uang yang telah dibayarkan Pembeli kepada PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL tidak dapat dikembalikan dan menjadi hak PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL sepenuhnya.
9. Pengalihan Hak yang pertama kali tidak dikenakan biaya, dan untuk pengalihan kedua dan seterusnya dikenakan biaya administrasi sebesar 1 % (satu persen) dari harga netto (sebelum PPN) pada waktu Pemesanan.
10. Apabila Pembeli dalam pemesanan ini merupakan Perseroan Terbatas (PT) maka Pembeli harus melampirkan surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tentang Pengesahan Perseroan Terbatas (PT) tersebut dan perubahannya (jika ada).
11. Pembeli membebaskan PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL dari segala tuntutan hukum dalam bentuk apapun jika penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan Balik Nama Sertifikat ke atas nama Pembeli tidak terlaksana akibat tidak terpenuhinya syarat pemesanan ataupun penolakan yang dilakukan oleh instansi yang berwenang dan Pembeli harus menanggung kerugian PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL (bila ada) karena tidak terpenuhinya syarat pemesanan.
12. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak serah terima Kios, Pembeli tidak membuka kios dan mengisi barang dagangannya sesuai dengan jenis usaha yang sudah ditentukan di Surat Pemesanan Kios, maka pembeli setuju dikenakan denda sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan.
13. Apabila ada sesuatu hal sehingga proyek ini tidak jadi dibangun, maka Uang Muka/DP dan uang cicilan yang sudah diterima PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL akan dikembalikan dengan ditambah bunga 12 % per tahun (bunga yang diterima dipotong pajak sesuai peraturan yang berlaku).
14. Dengan ditandatanganinya Surat Pemesanan Kios ini, maka Pembeli menyatakan dengan tegas telah membaca dan menyetujui serta tunduk pada segala persyaratan yang ditetapkan oleh PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL seperti tersebut diatas.
15. Segala akibat yang terjadi karena Pembeli tidak memenuhi persyaratan diatas menjadi tanggung jawab Pembeli sepenuhnya.
16. Segala hal yang belum tercantum didalam Surat Pemesanan Kios ini, akan diatur dan dicantumkan didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.