

# Principles of Fairness for Buyers in Clauses of Agreements for Under-the-Table Home Purchase Transactions

## [Prinsip Keadilan Bagi Pembeli dalam Klausula Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Rumah Secara Di Bawah Tangan]

Rizqa Bariklana<sup>1)</sup>, Noor Fatimah Mediawati<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

<sup>2)</sup> Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

\*Email Penulis Korespondensi: fatimah@umsida.ac.id

**Abstract.** *Contracts serve as the foundation for regulating relationships between parties involved in business transactions, ensuring the enforcement of rights and obligations, and maintaining order in the business world. However, the use of standard form contracts also raises questions about the balance of interests between parties, particularly when one party is stronger than the other. The aim of this research is to determine whether the principle of fairness is encompassed in Article 5A of agreements for under-the-table property sales using a juridical normative method with a statutory approach. The results obtained indicate that in under-the-table property sale agreements, there are clauses that do not reflect fairness principles for buyers. It is necessary to amend these clauses to be more proportional and consider the buyer's capacity while providing alternative solutions. This is intended to maintain the balance of rights and obligations within the contract and protect consumers.*

**Keywords** – Fairness principle; Agreement; Property Sale

**Abstrak.** *Kontrak berperan sebagai fondasi dalam mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi bisnis, memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban, serta menjaga keteraturan dalam dunia bisnis. Namun, penggunaan kontrak baku juga menimbulkan pertanyaan tentang keseimbangan kepentingan antara pihak yang lebih kuat. Tujuan penelitian ini guna mengetahui apakah sudah terkandung prinsip keadilan dalam pasal 5A dalam kesepakatan jual beli rumah secara dibawah tangan dengan metode yuridis normative dengan pendekatan perundang-undangan (Statue Approach). Hasil yang didapat yakni bahwa dalam kesepakatan jual beli rumah dibawah tangan terdapat klausula yang tidak merepresentasikan prinsip keadilan bagi pembeli. Perlu diubah menjadi lebih proporsional dan mempertimbangkan kemampuan pembeli serta memberikan alternatif solusi. Hal ini menjaga keseimbangan hak dan kewajiban dalam kontrak serta melindungi konsumen.*

**Kata Kunci** – Prinsip keadilan; Perjanjian; Jual Beli Rumah

## I. PENDAHULUAN

Dalam era globalisasi, kemajuan di dunia bisnis telah mengalami perkembangan yang pesat. Pelaku bisnis tidak lagi terbatas oleh batasan geografis, melainkan telah memasuki pasar yang lebih luas dan beragam. Dalam menjalankan aktivitas bisnis, kontrak menjadi instrumen hukum yang tidak dapat diabaikan. Kontrak berperan sebagai fondasi dalam mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi bisnis, memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban, serta menjaga keteraturan dalam dunia bisnis. Salah satu bentuk kontrak yang umum digunakan adalah kontrak dalam pengadaan, di mana kontrak tersebut sering kali dibuat secara baku guna efisiensi waktu. Kontrak baku pada dasarnya adalah sebuah perjanjian yang telah dipersiapkan sebelumnya dengan standar klausul tertentu, yang ditujukan untuk penggunaan berulang dalam transaksi-transaksi serupa [1]. Dalam praktiknya, kontrak baku digunakan untuk transaksi rutin yang terjadi dalam suatu bisnis, seperti pengadaan barang atau jasa. Namun, penggunaan kontrak baku juga menimbulkan pertanyaan tentang keseimbangan kepentingan antara pihak yang lebih kuat, biasanya pihak kreditor, dengan pihak yang lebih lemah, dalam hal ini mungkin adalah konsumen atau pihak yang berada dalam posisi yang lebih rendah.

Perlu dipahami bahwa kontrak baku tidak selalu menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat. Kontrak baku sering kali memiliki klausul-klausul yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pihak kreditor, yang dapat menimbulkan ketidakseimbangan dalam hak dan kewajiban. Meskipun tujuannya adalah untuk mempermudah dan mempercepat proses transaksi, keberadaan kontrak baku ini dapat menempatkan konsumen atau pihak yang lebih lemah dalam posisi yang rentan, di mana mereka harus menerima perjanjian tersebut sebagaimana adanya tanpa memiliki kemampuan untuk bernegosiasi atau memahami implikasi hukum secara menyeluruh [2].

Dalam sebuah kontrak bisnis perlu merujuk pada Asas-asas/prinsip hukum kontrak antara lain konsensualisme, kebebasan berkontrak, mengikat sebagai undang-undang, kepribadian, keadilan, proporsionalitas dalam berkontrak. Keberlakuan sebuah kontrak tidak hanya berkaitan dengan kepastian hukum semata, tetapi juga

harus menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan dan keseimbangan, termasuk dalam konteks penerapan klausula 5A. Dalam pandangan ini, klausula 5A dalam kontrak jual beli rumah memiliki implikasi yang luas, tidak hanya dari segi keteraturan pelaksanaan transaksi, tetapi juga dalam menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat [3]. Penerapan klausula ini, walaupun memiliki tujuan yang baik, haruslah tetap memperhatikan keadilan dan proporsionalitas dalam hal hak dan kewajiban.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis hendak mengangkat sebuah isu dalam kesepakatan jual beli rumah terkait hangusnya DP dalam perjanjian Jual Beli rumah dibawah tangan antara penjual dan pembeli. Bahwa pihak pembeli membeli rumah pada penjual seharga Rp. 725.000.000. Pihak pembeli melakukan DP terlebih dahulu sejumlah Rp.90.000.000. DP tersebut diangsur sekitar 4x pembayaran. Sehingga kekurangan pembayaran kepada pihak penjual sejumlah Rp.635.000.000. Setelah DP terakhir dibayarkan, Pihak pembeli diberi batas waktu pelunasan oleh Pihak penjual. Dalam kontrak yang dibuat oleh Pihak penjual terdapat klausula pada bagian 5A yang menyatakan “Jika Tunai: Pihak pembeli setuju, jika sampai batas waktunya tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana yang telah disepakati: Sisa pembayaran tidak dapat dilunasi, maka seluruh pembayaran uang tanda jadi/uang muka yang diserahkan kepada penjual/dititipkan di Pihak penjual tidak dapat ditarik Kembali (Hangus)”.

Penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian, Penelitian pertama oleh Penelitian Pertama yaitu H. C. Batubara, Marliyah, T. Anggraini berjudul Penerapan Kontrak Jual Beli dalam bentuk Jurnal EMT KITA Volume: 7 Nomor 1, Tahun: 2023. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan kontrak jual beli dalam konteks tertentu. Penulis ingin mengidentifikasi aspek-aspek yang relevan dalam penerapan kontrak jual beli dan bagaimana pengaruhnya terhadap pelaksanaan transaksi bisnis. Penelitian ini menggunakan metode normatif, Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan kontrak jual beli memiliki dampak signifikan terhadap pelaksanaan transaksi bisnis. Faktor-faktor hukum dan normatif harus diperhatikan dengan cermat untuk memastikan kepastian dan keadilan dalam kontrak jual beli. Penelitian Kedua oleh W. Kurniawan berjudul Klausula eksonerasi oleh pelaku usaha dalam perjanjian jual Beli rumah. Bentuk Jurnal: Perspektif Hukum, Volume: 17 Nomor 2. Tahun: 2017. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara mendalam tentang klausula eksonerasi yang digunakan oleh pelaku usaha dalam perjanjian jual beli rumah. Penulis ingin memahami implikasi hukum dan dampaknya terhadap hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut. Metode normatif digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis klausula eksonerasi yang diterapkan dalam perjanjian jual beli rumah. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penggunaan klausula eksonerasi oleh pelaku usaha dalam perjanjian jual beli rumah dapat memengaruhi hak dan kewajiban pihak-pihak terlibat. Aspek-aspek hukum dan etika harus dipertimbangkan dengan hati-hati dalam penerapan klausula ini. Penelitian Ketiga oleh E. Suryoprayogo Berjudul Keabsahan Kontrak Kerja Konstruksi Yang Terbukti Dibentuk Dari Persekongkolan tender. Bentuk Jurnal: Jurnal Lex Renaissance. Volume: 7, Nomor: 1, Tahun: 2022. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti tentang keabsahan kontrak kerja konstruksi yang terbukti dibentuk dari praktik persekongkolan tender. Penulis ingin menganalisis implikasi hukum dan dampaknya terhadap integritas transaksi dan perjanjian dalam bisnis konstruksi. Penelitian ini menggunakan metode normative. Penelitian ini menyimpulkan bahwa keabsahan kontrak kerja konstruksi yang terbukti dibentuk dari persekongkolan tender dapat merusak integritas transaksi bisnis. Penting untuk memperhatikan ketentuan hukum dan etika dalam penerapan kontrak kerja konstruksi demi memastikan keadilan dan keabsahan transaksi.

Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini yakni penelitian terdahulu Fokus pada penerapan kontrak jual beli dan dampak signifikan terhadap pelaksanaan transaksi bisnis dan kontrak jual beli. Sedangkan penelitian saat ini berfokus pada apakah prinsip keadilan dalam pasal 5A dalam perjanjian jual beli rumah dibawah tangan sudah terkandung dalam prinsip keadilan dan kontrak yang sah apakah selalu dapat merepresentasikan prinsip keadilan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah sudah terkandung prinsip keadilan dalam pasal 5A dalam kesepakatan jual beli rumah dibawah tangan dan apakah kontrak yang sah selalu dapat merepresentasikan prinsip keadilan.

## II. METODE

Metode penelitian ini menggunakan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*Statue approach*) [4]. Untuk merepresentasikannya dan memperoleh gambaran yang sederhana dan jelas maka digunakan teknik analisis deskriptif berasal dari beberapa analisis peneliti terdahulu maupun menurut beberapa ahli. mengumpulkan informasi yang diperlukan kemudian melakukan kajian kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian untuk menjawab permasalahan yang dihadapi selama penelitian. Terdapat 2 bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer berdasar KUHPerdara, UU Perlindungan Konsumen No.8/1999. Bahan hukum sekunder yaitu buku, jurnal, artikel. Setelah mengumpulkan informasi yang diperlukan untuk kajian [5]. Kemudian dilanjutkan dengan analisis dengan penalaran deduktif sehingga mendapat suatu kesimpulan.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Asas/Prinsip hukum kontrak dan Syarat Keabsahan kontrak menurut KUHPerdota

Kontrak merupakan fondasi dalam sistem hukum yang mengatur hubungan perdata antara individu atau badan hukum. Dalam konteks ini, terdapat beberapa asas hukum kontrak yang menjadi pedoman dalam pembuatan, pelaksanaan, dan pemutusan kontrak. Selain itu, syarat keabsahan kontrak juga menjadi faktor krusial yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian dianggap sah dan mengikat [6]. Dalam hukum perdata Indonesia, asas-asas hukum kontrak meliputi asas konsensualisme, kebebasan berkontrak, mengikat sebagai undang-undang, asas kepribadian, serta asas proporsionalitas, asas keadilan. Sementara itu, syarat keabsahan kontrak diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yang melibatkan adanya kata sepakat, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

##### 1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme merupakan prinsip dasar dalam kontrak di mana perjanjian dianggap sah dan mengikat begitu tercapai kata sepakat antara para pihak. Ini berarti, keberadaan kesepakatan merupakan elemen utama dalam pembentukan kontrak. Asas ini mengakui pentingnya kesepakatan dalam menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Meskipun demikian, kesepakatan haruslah bersifat jujur, bebas dari unsur paksaan atau kecurangan.

##### 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menegaskan hak setiap individu atau badan hukum untuk menentukan isinya sendiri dalam perjanjian, selama tindakan tersebut tidak melanggar hukum atau etika yang berlaku. Prinsip ini menghormati autonomi pihak dalam menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang dihasilkan. Namun, kebebasan ini juga diimbangi dengan tanggung jawab moral dan hukum untuk tidak melanggar ketentuan yang berlaku.

##### 3. Asas Mengikat sebagai Undang-Undang

Prinsip ini menyatakan bahwa perjanjian yang sah dan terikat di antara para pihak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan undang-undang. Kontrak yang telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum menjadi kewajiban yang harus dijalankan oleh semua pihak yang terlibat. Dengan kata lain, perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat dan dapat menjadi dasar bagi tuntutan hukum apabila terjadi pelanggaran.

##### 4. Asas Kepribadian

Asas kepribadian menekankan pentingnya menghormati identitas dan hak pribadi setiap individu atau badan hukum dalam perjanjian. Prinsip ini mengakui bahwa setiap pihak memiliki kepentingan dan tujuan yang unik, sehingga kontrak haruslah mempertimbangkan kebutuhan dan harapan masing-masing pihak secara wajar dan adil.

##### 5. Asas Proporsionalitas

Asas proporsionalitas menuntut adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban yang diberikan kepada setiap pihak dalam kontrak. Ini mencegah terjadinya ketidakseimbangan yang merugikan salah satu pihak. Kontrak yang adil dan seimbang akan meminimalkan risiko sengketa di kemudian hari [7].

##### 6. Asas Keadilan

Dalam karyanya "Etika Nichomachea," Aristoteles mengulas pemikirannya mengenai keadilan. Bagi Aristoteles, keadilan adalah ketaatan terhadap hukum (baik yang tertulis maupun tidak) pada saat itu, yakni hukum polis. Keadilan adalah bentuk keutamaan yang bersifat umum. Theo Huijbers menjabarkan konsep keadilan Aristoteles, mencakup keutamaan umum dan keadilan sebagai keutamaan moral khusus dalam hubungan antarindividu, khususnya dalam menentukan hubungan yang baik dan seimbang.

Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dan korektif. Keadilan distributif berlaku dalam hukum publik, berkaitan dengan distribusi kekayaan dan barang-barang masyarakat. Keadilan korektif berfokus pada memperbaiki kesalahan, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang setimpal bagi pelaku kejahatan. Oleh karena itu, ganti rugi dan sanksi merupakan bentuk keadilan korektif menurut Aristoteles.

Dalam hukum kontrak, keadilan mengacu pada prinsip-prinsip moral dan etika yang mengatur hubungan para pihak yang terlibat dalam kontrak. Prinsip ini bertujuan untuk memastikan perlakuan yang adil dan setara, serta mencegah penyalahgunaan atau eksploitasi pihak-pihak terlibat.

Dalam pandangan John Rawls, teori keadilan yang memadai harus dibentuk melalui pendekatan kontrak, di mana asas-asas keadilan yang dipilih bersama-sama menjadi hasil kesepakatan dari individu yang bebas, rasional, dan setara. Keadilan sebagai fairness menuntut prinsip kesetaraan dalam hak sebagai dasar bagi pengaturan kesejahteraan sosial. Pertimbangan ekonomi tidak boleh bertentangan dengan prinsip kebebasan dan hak yang sama bagi semua orang. Keadilan harus didasarkan pada hak, bukan hanya manfaat semata.

Aristoteles juga menegaskan bahwa keadilan merupakan salah satu tujuan hukum, bersama dengan kepastian hukum dan kemanfaatan. Dalam hal ini, John Rawls menganggap tidak adil mengorbankan hak individu demi keuntungan ekonomi masyarakat secara keseluruhan. Sikap ini bertentangan dengan prinsip fairness, yang

mengedepankan prinsip kebebasan dan hak yang sama bagi semua. Konsep kesetaraan dalam hak dan kedudukan menjadi pusat keadilan menurut pandangan John Rawls, bukan kesetaraan hasil.

Oleh karena itu, keadilan tidak selalu berarti semua orang harus menerima hal yang sama dalam jumlah yang identik. Hal ini penting dipahami, mengingat adanya perbedaan objektif pada setiap individu. Keadilan mengajarkan perlunya mempertimbangkan perbedaan ini dalam rangka memberikan perlakuan yang adil.

### **B. Syarat Keabsahan Kontrak Menurut KUHPerdota**

Menurut Pasal 1320 KUHPerdota, terdapat empat syarat yang harus terpenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat:

1. Adanya Kata Sepakat (Consensus) Syarat pertama adalah terbentuknya kata sepakat di antara para pihak yang terlibat dalam kontrak. Kesepakatan ini harus bersifat jelas dan tegas mengenai hal-hal yang dijanjikan dalam perjanjian.
2. Kecakapan Para Pihak Syarat ini menuntut bahwa setiap pihak yang terlibat dalam kontrak harus memiliki kapasitas hukum atau kecakapan hukum untuk membuat suatu perikatan. Ini menghindari adanya perjanjian yang melibatkan pihak yang tidak mampu mengerti dan memahami konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut.
3. Suatu Hal Tertentu Suatu hal tertentu merujuk pada objek atau prestasi yang menjadi pokok dari perjanjian. Hal ini mengacu pada sesuatu yang dapat diidentifikasi secara konkret dan memiliki nilai ekonomi atau hukum.
4. Suatu Sebab (Causa) yang Halal Suatu sebab yang halal mengacu pada alasan yang sah atau wajar untuk menjalankan perjanjian. Ini menghindari adanya perjanjian yang didasarkan pada alasan atau tujuan yang melanggar hukum atau norma [8].

Perlu dipahami bahwa kontrak yang memenuhi keabsahan, masih harus ditelusuri aspek keadilannya. Meskipun kontrak yang dibuat sepintas terlihat sah, jika ada salah satu pihak yang tidak secara adil diperlakukan dalam kontrak tersebut, maka kontrak masih perlu direnegosiasi. Contohnya pada isu yang diangkat dalam skripsi ini [9]. Prinsip keadilan melibatkan pertimbangan lebih luas tentang dampak sosial, moral, dan etis dari suatu kesepakatan.

### ***Syarat subjektif dan objektif menurut pasal 1320 KUHPerdota***

Syarat-syarat objektif yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota. Berikut syarat subjektif dan objektif diterapkan pada kasus jual beli rumah:

Syarat Subjektif:

1. Kesepakatan yang Mengikat: Pada kesepakatan jual beli rumah ini, syarat subjektif terpenuhi karena pihak penjual dan pembeli telah sepakat dalam perjanjian jual beli rumah.
2. Kecakapan untuk Membuat Perikatan: Pada dasarnya, diasumsikan bahwa pihak pembeli dan penjual memiliki kecakapan hukum untuk membuat perjanjian tersebut, kecuali ada indikasi sebaliknya.

Syarat Objektif:

1. Hal Tertentu (Rumah dan Harga): Rumah yang akan dibeli dan harganya telah ditentukan dengan jelas dalam perjanjian. Ini memenuhi syarat objektif mengenai "suatu hal tertentu."
2. Sebab yang Halal: Dalam kesepakatan ini, sebab atau tujuan dari perjanjian adalah jual beli rumah dengan harga yang telah disepakati.

Dalam konteks kontrak yang mencakup klausula yang menyatakan bahwa uang tanda jadi atau uang muka akan hangus jika sisa pembayaran tidak dilunasi tepat waktu, ini adalah bagian dari isi perjanjian yang berkaitan dengan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Klausula semacam ini dapat dimasukkan sebagai bagian dari syarat-syarat perjanjian, tetapi dalam beberapa yurisdiksi, ada batasan terhadap klausula semacam ini terutama dalam konteks perlindungan konsumen.

Dalam hal ini penerapan klausula 5A terkait hangusnya DP dengan jangka waktu yang ditentukan termasuk pada syarat keabsahan kontrak suatu sebab (causa) yang halal karena penerapan klausula tersebut tidak merepresentasikan keadilan bagi pihak pembeli. Pada dasarnya, klausula ini menetapkan bahwa jika pembeli setuju untuk membayar uang muka (DP) sebagai tanda jadi atau uang muka pembelian rumah, dan jika pada tanggal jatuh tempo pembayaran sisa pembelian rumah, pembeli tidak dapat melunasi sisa pembayaran, maka uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat ditarik kembali (hangus). Tujuan dari klausula ini adalah untuk memberikan insentif bagi pembeli untuk memenuhi kewajiban pembayaran tepat waktu, namun juga perlu ditekankan bahwa perlu dipertimbangkan pula dengan memberi solusi bagi pembeli dengan memberi jangka waktu yang lebih sehingga DP tersebut tidak hangus [10]. Oleh karena itu, walaupun kontrak dianggap sah menurut hukum, prinsip keadilan dan etika juga harus diperhatikan dalam membuat dan menjalankan kontrak untuk memastikan bahwa semua pihak diperlakukan secara adil dan setara.

Namun, penting untuk diingat bahwa penerapan klausula semacam ini haruslah dalam batas-batas yang wajar dan tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen dan hukum yang berlaku. Selalu disarankan untuk mendiskusikan dan memahami sepenuhnya isi perjanjian sebelum menandatangani terutama jika ada ketidakjelasan atau kekhawatiran terkait dengan isi perjanjian tersebut.

### C. Analisis Prinsip Keadilan Hangusnya DP Pada Perjanjian Jual Beli Rumah Dibawah Tangan

Dalam konteks hukum perdata, terutama dalam perjanjian atau kontrak, terdapat prinsip fundamental yang diatur oleh Pasal 1338 ayat (1) (KUHPerdata) yang menyatakan, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Prinsip ini menegaskan bahwa perjanjian yang sah dan sah secara hukum mengikat para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, dan memiliki kekuatan yang setara dengan undang-undang yang berlaku [11]. Kontrak jual beli rumah melibatkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli dalam transaksi kepemilikan property [12]. Salah satu aspek penting dalam kontrak ini adalah pembayaran, yang sering kali diatur dalam klausula 5A. Dalam kasus perjanjian jual beli rumah dibawah tangan, terdapat pertanyaan mengenai penerapan prinsip keadilan dalam klausula 5A dan dampaknya terhadap kedua belah pihak [13]. Hal ini menunjukkan urgensi dan pentingnya kontrak dalam membentuk dasar hukum bagi pelaksanaan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat. Namun, dalam konteks perlindungan konsumen, terdapat peraturan khusus yang mengatur hak-hak konsumen serta prinsip-prinsip yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan transaksi bisnis. Selanjutnya berdasarkan Pasal 4 d dan g dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 mengatur beberapa hak konsumen yang berkaitan dengan pendapat, keluhan, pelayanan yang benar, jujur, tidak diskriminatif, dan perlindungan terhadap konsumen. Apabila dikaitkan hak-hak tersebut dengan klausula 5A yang disebutkan dalam konteks perjanjian jual beli rumah.

1. Hak untuk Didengar Pendapat dan Keluhan (Pasal 4 d UUPK No. 8 Tahun 1999): Hak ini memberikan konsumen hak untuk menyampaikan pendapat dan keluhan mereka terkait barang dan/atau jasa yang digunakan. Dalam konteks perjanjian jual beli rumah, jika pembeli merasa bahwa ketentuan klausula 5A tersebut mengakibatkan ketidakadilan atau tidak sesuai dengan hak-haknya sebagai konsumen, mereka memiliki hak untuk menyampaikan pendapat dan keluhan mereka kepada penjual atau pihak yang berwenang.
2. Hak untuk Diperlakukan atau Dilayani Secara Benar dan Jujur serta Tidak Diskriminatif (Pasal 4 g UUPK No. 8 Tahun 1999): Konsumen memiliki hak untuk diperlakukan dengan benar, jujur, dan tidak diskriminatif oleh para penjual atau penyedia jasa. Dalam konteks perjanjian jual beli rumah, klausula 5A harus diterapkan dengan itikad baik dan tidak merugikan pembeli secara sepihak. Jika penerapan klausula tersebut mengakibatkan perlakuan yang tidak adil, tidak jujur, atau diskriminatif terhadap pembeli, maka hal tersebut dapat melanggar hak-hak konsumen yang dijamin oleh pasal ini.

Kaitannya dengan klausula 5A yang menyatakan bahwa jika sisa pembayaran tidak dapat dilunasi tepat pada tanggal jatuh tempo, maka uang tanda jadi/uang muka hangus, klausula ini perlu diterapkan dengan itikad baik dan mempertimbangkan hak-hak konsumen yang diatur dalam UUPK. Klausula ini tidak boleh secara sepihak merugikan konsumen dan harus tetap menghormati prinsip-prinsip perlindungan konsumen yang telah diatur oleh undang-undang. Bahwa setiap ketentuan dalam perjanjian, termasuk klausula 5A, haruslah sesuai dengan hukum dan tidak boleh melanggar hak-hak konsumen yang telah diatur oleh undang-undang perlindungan konsumen.

### Gambaran Kasus dan Isi Kontrak

Kasus dalam kesepakatan jual beli rumah terkait hangusnya DP dalam perjanjian Jual Beli rumah dibawah tangan antara penjual dan pembeli. Bahwa pihak pembeli membeli rumah pada penjual seharga Rp. 725.000.000. Pihak pembeli melakukan DP terlebih dahulu sejumlah Rp.90.000.000. DP tersebut diangsur sekitar 4x pembayaran. Sehingga kekurangan pembayaran kepada pihak penjual sejumlah Rp.635.000.000. Setelah DP terakhir dibayarkan, Pihak pembeli diberi batas waktu pelunasan oleh Pihak penjual. Dalam kontrak yang dibuat oleh Pihak penjual terdapat klausula pada bagian 5A yang menyatakan "Jika Tunai: Pihak pembeli setuju, jika sampai batas waktunya tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana yang telah disepakati: Sisa pembayaran tidak dapat dilunasi, maka seluruh pembayaran uang tanda jadi/uang muka yang diserahkan kepada penjual/dititipkan di Pihak penjual tidak dapat ditarik Kembali (Hangus)".

### D. Analisis Penerapan Prinsip Keadilan

Dalam konteks ini, prinsip keadilan menjadi penting untuk dievaluasi. Prinsip keadilan mengharuskan perlakuan yang adil dan merata terhadap semua pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Dengan merujuk pada klausula tersebut, kita dapat mengidentifikasi beberapa aspek yang perlu dianalisis dalam hal penerapan prinsip keadilan.

1. **Proporsi Konsekuensi:** Klausula tersebut memberikan konsekuensi berat kepada Pihak penjual, yaitu hangusnya seluruh pembayaran DP jika tidak dapat melunasi sisa pembayaran tepat waktu. Ini tampaknya tidak seimbang dengan besarnya kewajiban yang harus dilunasi oleh Pihak pembeli.
2. **Kemampuan Pembayaran:** Sementara klausula ini memberikan insentif bagi Pihak penjual untuk membayar tepat waktu, penting untuk mempertimbangkan kemampuan pembayaran. Kemampuan finansial seseorang dapat berubah karena berbagai alasan, seperti perubahan kondisi pekerjaan atau situasi ekonomi secara keseluruhan.

3. **Alternatif Solusi:** Dalam situasi di mana pembeli menghadapi kesulitan finansial, alternatif solusi yang lebih seimbang dan adil dapat dipertimbangkan. Misalnya, memberikan opsi perpanjangan waktu pembayaran dengan konsekuensi tertentu, seperti denda yang diatur dengan proporsional.
4. **Keterlibatan Pembeli:** Pada kasus ini, penting juga untuk mempertimbangkan apakah Pihak penjual diberikan kesempatan untuk memberikan keterangan atau bukti bahwa mereka tidak mampu melunasi sisa pembayaran tepat waktu karena alasan yang melebihi kontrol mereka [14].

### ***Implikasi dan Rekomendasi***

Dari analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa klausula 5A yang mengancam dengan hangusnya seluruh pembayaran DP jika pembeli tidak dapat melunasi sisa pembayaran tepat waktu mungkin dapat dianggap tidak sesuai dengan prinsip keadilan. Dalam konteks penerapan kontrak jual beli rumah, ada beberapa rekomendasi yang dapat diambil:

1. **Proporsionalitas Konsekuensi:** Klausula 5A sebaiknya memiliki konsekuensi yang lebih proporsional terhadap pelanggaran. Hangusnya seluruh pembayaran DP mungkin terlalu berat, sehingga dapat dipertimbangkan alternatif sanksi yang lebih seimbang.
2. **Kemampuan Pembayaran:** Kontrak sebaiknya mempertimbangkan kemampuan pembayaran pembeli. Memberikan opsi perpanjangan waktu atau pembayaran bertahap dapat menjadi alternatif yang lebih adil jika pembeli menghadapi kendala finansial.
3. **Keterlibatan Pembeli:** Kontrak sebaiknya memberikan kesempatan bagi pembeli untuk memberikan keterangan atau bukti mengenai ketidakmampuan mereka untuk melunasi sisa pembayaran tepat waktu. Hal ini dapat menghindari kesalahan interpretasi dan penyelesaian sengketa yang lebih kompleks.
4. **Klarifikasi dan Pembaruan Kontrak:** Jika ada perubahan pada isi kontrak, penting untuk mengklarifikasi dan memperbaharunya secara tuntas. Pencoretan klausula tanpa penyesuaian lain pada isi kontrak dapat menimbulkan ambiguitas dan risiko sengketa di masa depan [15].

Dalam kesimpulannya, penerapan prinsip keadilan dalam klausula 5A pada kontrak jual beli rumah adalah faktor penting dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Klausula tersebut sebaiknya mencerminkan keseimbangan antara perlindungan kepentingan penjual dan pembeli serta mempertimbangkan kemampuan finansial pembeli. Dengan demikian, kontrak akan lebih adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat. Sehingga Tindakan yang dilakukan oleh pihak penjual dalam mencantumkan klausula 5A berbunyi "jika tunai: pihak pembeli setuju, jika sampai batas waktunya tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana yang telah disepakati: sisa pembayaran tidak dapat dilunasi, maka seluruh pembayaran uang tanda jadi/uang muka yang diserahkan kepada penjual/dititipkan di pihak penjual tidak dapat ditarik kembali (hangus)" tersebut dalam kontrak tidak mencerminkan asas keadilan dan proporsionalitas.

## **IV. SIMPULAN**

Dalam konteks hukum perdata, prinsip fundamental dalam perjanjian atau kontrak diatur oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Prinsip ini menegaskan bahwa perjanjian sah mengikat pihak yang terlibat dan setara dengan undang-undang. Berdasarkan pasal 4 d dan g dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 mengatur beberapa hak konsumen yang berkaitan dengan pendapat, keluhan, pelayanan yang benar, jujur, tidak diskriminatif, dan perlindungan terhadap konsumen. Dalam konteks kontrak jual beli rumah, penting untuk menerapkan prinsip keadilan dalam klausula pembayaran. Sehingga pencantuman klausula 5A pada kesepakatan jual beli rumah dibawah tangan ini dapat dikategorikan tidak mencerminkan prinsip/asas keadilan. Perlu diubah menjadi lebih proporsional dan mempertimbangkan kemampuan pembeli serta memberikan alternatif solusi. Hal ini menjaga keseimbangan hak dan kewajiban dalam kontrak serta melindungi konsumen. Walaupun isi dari kontrak baku pada kesepakatan jual beli rumah dibawah tangan ini secara keseluruhan sudah sah karena telah disepakati namun tidak memenuhi syarat keabsahan kontrak yaitu suatu sebab halal.

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Saya ucapkan terima kasih kepada Orangtua saya serta Universitas Muhammadiyah Sidoarjo yang menjadi tempat inspirasi penulis dalam menyelesaikan artikel ini. Dan ucapan terimakasih kepada Universitas Muhammadiyah Sidoarjo tempat saya menimba ilmu yang tak hentinya memberikan dukungan, sehingga selesailah artikel.

## REFERENSI

- [1] Abib, A. S., Kridasaksana, D., & Nuswanto, A. H. Penerapan klausula Baku dalam melindungi konsumen pada perjanjian jual Beli melalui e-Commerce. *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, 17(1), 2015. <https://doi.org/10.26623/jdsb.v17i1.508>
- [2] Batubara, H. C., Marliyah, & Anggraini, T. Penerapan Kontrak Jual Beli. *Jurnal EMT KITA*, 7(1), 2019. <https://doi.org/10.35870/emt.v7i1.713>
- [3] Batubara, H. C., Marliyah, & Anggraini, T. undefined. *Jurnal EMT KITA*, 7(1), 2023. <https://doi.org/10.35870/emt.v7i1.713>
- [4] Hamdani, L. Kontrak jual Beli Di era kontemporer. *Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi dan Perbankan (JESKaPe)*, 3(2), 2019. <https://doi.org/10.52490/jeskape.v3i2.433>
- [5] Hartono, J. Tanggung Gugat Pra Kontrak Transaksi Jual Beli Berdasar Negosiasi dengan Itikad Buruk. *Notaire*, 4(1), 2021. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i1.24845>
- [6] Herianto Sinaga, D., & Wiryawan, I. W. Keabsahan kontrak elektronik (E-contract) dalam perjanjian bisnis. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 8(9), 2020. <https://doi.org/10.24843/ks.2020.v08.i09.p09>
- [7] Jayuska, R. Keabsahan kontrak pada transaksi e-Commerce melalui media internet berdasarkan undang-undang no 11 tahun 2008 tentang informasi Dan transaksi elektronik. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 4(1), 2016. <https://doi.org/10.33884/jck.v4i1.943>
- [8] Mediawati, N. F. Keabsahan Kontrak Sistem Administrasi Badan Hukum. *JKMP (Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik)*, 1(1), 2013. <https://doi.org/10.21070/jkmp.v1i1.430>
- [9] Kurniawan, W. Klausula eksonerasi oleh pelaku usaha dalam perjanjian jual Beli rumah. *Perspektif Hukum*, 17(2), 2017. <https://doi.org/10.30649/phj.v17i2.178>
- [10] Mediawati, N. F. Buku ajar Hukum Kontrak Dan Perikatan. 2018. <https://doi.org/10.21070/2018/978-602-5914-35-5>
- [11] Puspitasari, Y. Penyimpangan Klausula Baku Yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah. *Notaire*, 3(2), 2020. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i2.20555>
- [12] Salsabila, D. K. Prinsip caveat venditor Dan caveat emptor dalam sengketa ketidaksesuaian barang dalam kontrak jual Beli internasional. *BELLI AC PACIS*, 7(1), 2022. <https://doi.org/10.20961/belli.v7i1.59984>
- [13] Sari, I. P. Keabsahan perjanjian kontrak elektronik dalam transaksi e-Commerce Di tinjau Dari hukum perdata. *AL WASATH Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 2023. <https://doi.org/10.47776/alwasath.v3i2.613>
- [14] Suryoprayogo, E. Keabsahan Kontrak Kerja Konstruksi Yang Terbukti Dibentuk Dari Persekongkolan tender. *Jurnal Lex Renaissance*, 7(1), 2022. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol7.iss1.art2>
- [15] Yudhantaka, L. Keabsahan kontrak jual Beli rumah susun dengan sistem pre project selling. *Yuridika*, 32(1), 2017. <https://doi.org/10.20473/ydk.v32i1.4793>

**Conflict of Interest Statement:**

*The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.*