



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i2>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kedudukan Hukum Konsumen Atas Pemberlakuan Klausula Eksonerasi Dalam Sewa Menyewa Ruko

Neni Liawati¹

¹ Pascasarjana, Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia, liawati.neni@gmail.com

Corresponding Author: liawati.neni@gmail.com

Abstract: *Exoneration clauses in shophouse lease agreements constitute a complex legal problem as they potentially harm tenants who are in a weaker bargaining position. These clauses are often unilaterally stipulated by shophouse owners in standard agreements with a "take it or leave it" pattern, thus creating an imbalance of rights and obligations between the parties. This research aims to analyze the legal standing of shophouse tenants as consumers and the validity of exoneration clause implementation reviewed from Law Number 8 of 1999 on Consumer Protection (UUPK) and the principle of freedom of contract in the Civil Code, as well as to analyze the application of justice and balance principles in the legal relationship between shophouse owners as business actors and tenants as consumers. This research is a normative legal research that is descriptive-analytical in nature using a juridical-normative approach. The data used is secondary data consisting of primary legal materials in the form of laws and court decisions, secondary legal materials in the form of books, journals, and scientific articles, as well as tertiary legal materials. The data analysis method used is qualitative analysis with a deductive approach to find answers to research problems. The research results show that: First, shophouse tenants who use the leased object for commercial business purposes can be qualified as consumers based on Article 1 number 2 of UUPK because they are end users of lease services who do not resell these services in their original form. Exoneration clauses in shophouse lease agreements are invalid and null and void by law based on Article 18 paragraph (1) letter a jo. paragraph (3) of UUPK because they contradict consumer protection provisions and the principle of strict liability in Article 19 of UUPK. The principle of freedom of contract in Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code is not absolute, but is limited by UUPK as *lex specialis*. Based on the principle of *lex specialis derogat legi generali*, the provisions of Article 18 of UUPK override freedom of contract in the Civil Code. Second, the application of justice principles in the legal relationship between shophouse owners and tenants includes distributive justice which demands proportional distribution of rights and obligations, as well as corrective justice which demands compensation to restore balance when violations occur. Exoneration clauses that exempt shophouse owners from compensation obligations contradict both justice principles because they create excessive performance imbalance. This research recommends the need for establishing a supervision system for standard agreements in shophouse leasing, strengthening BPSK capacity, revising UUPK to provide stricter regulations, training for judges regarding UUPK implementation, and increasing consumer legal awareness regarding their rights based on UUPK.*

Keywords: *Exoneration Clause, Consumer Protection, Shophouse Leasing, Standard Agreement, Contractual Justice*

Abstrak: Klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko merupakan permasalahan hukum yang kompleks karena berpotensi merugikan penyewa sebagai pihak yang berada dalam posisi tawar yang lebih lemah. Klausula ini sering kali ditetapkan secara sepihak oleh pemilik ruko dalam perjanjian baku dengan pola "take it or leave it", sehingga menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum penyewa ruko sebagai konsumen dan keabsahan pemberlakuan klausula eksonerasi ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdara, serta menganalisis penerapan prinsip keadilan dan keseimbangan dalam hubungan hukum antara pemilik ruko sebagai pelaku usaha dan penyewa sebagai konsumen.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif-analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan artikel ilmiah, serta bahan hukum tersier. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan pendekatan deduktif untuk menemukan jawaban atas permasalahan penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, penyewa ruko yang menggunakan objek sewa untuk keperluan usaha komersial dapat dikualifikasikan sebagai konsumen berdasarkan Pasal 1 angka 2 UUPK karena merupakan pengguna akhir (*end user*) jasa sewa yang tidak memperdagangkan kembali jasa tersebut dalam bentuk aslinya. Klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko adalah tidak sah dan batal demi hukum berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf a *jo*. ayat (3) UUPK karena bertentangan dengan ketentuan perlindungan konsumen dan prinsip tanggung jawab objektif dalam Pasal 19 UUPK. Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tidak bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh UUPK sebagai *lex specialis*. Berdasarkan prinsip *lex specialis derogat legi generali*, ketentuan Pasal 18 UUPK mengesampingkan kebebasan berkontrak dalam KUHPerdara. *Kedua*, penerapan prinsip keadilan dalam hubungan hukum pemilik ruko dan penyewa mencakup keadilan distributif yang menuntut pembagian hak dan kewajiban secara proporsional, serta keadilan korektif yang menuntut pemberian ganti rugi untuk memulihkan keseimbangan ketika terjadi pelanggaran. Klausula eksonerasi yang membebaskan pemilik ruko dari kewajiban ganti rugi bertentangan dengan kedua prinsip keadilan tersebut karena menimbulkan ketidakseimbangan prestasi yang berlebihan. Penelitian ini merekomendasikan perlunya pembentukan sistem pengawasan perjanjian baku dalam sewa menyewa ruko, penguatan kapasitas BPSK, revisi UUPK untuk memberikan pengaturan lebih tegas, pelatihan bagi hakim mengenai penerapan UUPK, serta peningkatan kesadaran hukum konsumen mengenai hak-haknya berdasarkan UUPK.

Kata Kunci: Klausula Eksonerasi, Perlindungan Konsumen, Sewa Menyewa Ruko, Perjanjian Baku, Keadilan Kontraktual

PENDAHULUAN

Dalam praktik kehidupan ekonomi modern, hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen semakin kompleks, salah satunya dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa tempat usaha seperti ruko. Hubungan hukum tersebut kerap dituangkan dalam perjanjian baku yang telah disusun sepihak oleh pelaku usaha tanpa memberikan ruang bagi konsumen untuk bernegosiasi terhadap isi klausulnya. Dalam konteks ini, muncul persoalan penting mengenai

kedudukan hukum penyewa ruko sebagai konsumen, terutama ketika dihadapkan pada pemberlakuan klausula eksonerasi, yakni klausula yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen.

Klausula eksonerasi merupakan bagian dari klausula baku yang secara sepihak ditetapkan oleh pelaku usaha dalam kontrak atau perjanjian baku. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) secara tegas melarang pelaku usaha membuat atau mencantumkan klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab, pembatasan hak konsumen, atau pengurangan kewajiban pelaku usaha. Artinya, klausula eksonerasi secara normatif adalah bentuk penyimpangan terhadap prinsip tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPK, yang mewajibkan pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi atas kerugian konsumen akibat penggunaan barang atau jasa yang diperdagangkan.

Dalam praktik sewa-menyewa ruko, klausula eksonerasi sering kali muncul dalam bentuk pernyataan seperti "pihak pemilik ruko tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan, kebakaran, atau kehilangan barang yang terjadi di lokasi sewa." Klausula semacam ini menjadi problematik karena berpotensi menghapus hak konsumen untuk memperoleh perlindungan hukum atas kerugian yang seharusnya menjadi tanggung jawab pelaku usaha. Padahal, hak-hak konsumen telah ditegaskan secara eksplisit dalam Pasal 4 UUPK, termasuk hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa, serta hak untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian yang diderita.

Keberadaan klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko tidak dapat dilepaskan dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun, asas kebebasan berkontrak bukanlah asas yang bersifat absolut, karena harus tetap tunduk pada batasan moral, ketertiban umum, dan kepatutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdata. Dalam konteks hukum perlindungan konsumen, asas kebebasan berkontrak harus dimaknai secara proporsional agar tidak menimbulkan ketimpangan posisi hukum antara pelaku usaha dan konsumen. Pasal 1320 KUHPerdata mengatur empat syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.

Perjanjian sewa-menyewa ruko yang memuat klausula eksonerasi berpotensi melanggar syarat "sebab yang halal" apabila isi klausul tersebut bertentangan dengan ketertiban umum dan undang-undang, khususnya UUPK. Pasal 1548 KUHPerdata mendefinisikan sewa-menyewa sebagai suatu perjanjian untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi. Dalam praktiknya, perjanjian sewa-menyewa ruko kerap disusun dengan klausul yang menguntungkan pemilik dan menekan posisi penyewa sebagai konsumen.

Secara normatif, hubungan hukum antara penyewa ruko sebagai konsumen dan pemilik ruko sebagai pelaku usaha merupakan hubungan keperdataan yang tunduk pada KUHPerdata. Pasal 1234 KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perikatan bertujuan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam konteks sewa-menyewa, pelaku usaha terikat kewajiban memberikan kenikmatan penggunaan tempat kepada penyewa dalam keadaan aman, layak, dan sesuai perjanjian. Pasal 1243 KUHPerdata mengatur bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga dapat dituntut apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya setelah dinyatakan wanprestasi. Dengan demikian, jika pelaku usaha memasukkan klausula eksonerasi untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, maka klausula tersebut bertentangan dengan asas kepastian hukum dan keadilan kontraktual.

UUPK mempertegas batasan terhadap kebebasan berkontrak dengan memberikan norma-norma yang bersifat melindungi konsumen. Pasal 7 UUPK menetapkan kewajiban

pelaku usaha untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur, serta memperlakukan konsumen secara adil dan tidak diskriminatif. Ketentuan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a, b, dan g UUPK secara tegas melarang pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab atau membatasi hak konsumen untuk menuntut ganti rugi. Pelanggaran terhadap ketentuan ini menimbulkan konsekuensi hukum berupa batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (3) UUPK. Pasal 19 ayat (1)-(3) UUPK menyatakan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian konsumen akibat pemakaian barang atau jasa yang diperdagangkan. Tanggung jawab tersebut bersifat objektif, artinya tidak dapat dikesampingkan dengan alasan adanya kesepakatan kontraktual. Oleh karena itu, klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang membebaskan pelaku usaha dari tanggung jawab atas kerugian penyewa jelas bertentangan dengan ketentuan hukum positif.

Dalam konteks perjanjian baku, konsep "take it or leave it" menggambarkan situasi di mana konsumen hanya diberi dua pilihan ekstrem: menerima seluruh isi kontrak sebagaimana ditetapkan oleh pelaku usaha atau menolak seluruhnya. Konsep ini menandakan tidak adanya ruang tawar bagi pihak konsumen untuk menegosiasikan hak dan kewajiban secara setara. Praktik semacam ini bertentangan dengan prinsip itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, serta melanggar Pasal 4 huruf g dan Pasal 18 UUPK yang menjamin hak konsumen untuk memperoleh perlakuan yang jujur, adil, dan tidak diskriminatif. Dengan demikian, pola take it or leave it dalam kontrak sewa ruko merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang secara substantif meniadakan keadilan dan keseimbangan dalam hubungan hukum.

Untuk memberikan gambaran konkret, dua kasus empiris dapat dianalisis. Kasus pertama (Putusan PK No. 588 PK/Pdt/2020) melibatkan penutupan sepihak ruko di Bali oleh pengelola mal yang dapat dianalisis sebagai pelanggaran terhadap kewajiban memberikan kenikmatan barang sewaan secara tenteram. Kasus kedua (Putusan PT Palembang No. 68/PDT/2016/PT.PLG) melibatkan pengosongan paksa tempat usaha SPA di sebuah hotel, yang mencerminkan upaya menghindari tanggung jawab. Kedua kasus tersebut menyoroti bagaimana penyewa sebagai konsumen dapat dirugikan oleh praktik-praktik yang tidak adil dalam perjanjian sewa menyewa yang menggunakan klausula eksonerasi.

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan kedudukan hukum konsumen atas pemberlakuan klausula eksonerasi dalam sewa menyewa ruko adalah isu yang kompleks dan mendesak untuk dikaji. Ketidakseimbangan posisi tawar menjadi pemicu utama munculnya klausula yang merugikan konsumen. Penelitian ini penting untuk menganalisis bagaimana hukum positif di Indonesia memberikan perlindungan terhadap konsumen, sekaligus mengkaji sejauh mana keberlakuan klausula eksonerasi masih dapat dibenarkan dalam perspektif perlindungan konsumen dan bagaimana seharusnya keseimbangan hukum ditegakkan agar tidak terjadi penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang lebih kuat.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, dapat dirumuskan permasalahan pokok penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana kedudukan hukum penyewa ruko sebagai konsumen dan keabsahan pemberlakuan klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan asas kebebasan berkontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana penerapan prinsip keadilan dan keseimbangan dalam hubungan hukum antara pemilik ruko sebagai pelaku usaha dan penyewa sebagai konsumen dalam perjanjian sewa menyewa, ditinjau dari perspektif hukum perlindungan konsumen?

METODE

Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif-analitis. Pendekatan deskriptif digunakan untuk menggambarkan secara sistematis fakta-fakta hukum, teori-teori, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan kedudukan hukum konsumen atas pemberlakuan klausula eksonerasi dalam sewa menyewa ruko. Sifat analitis diterapkan untuk menganalisis dan mengkaji secara mendalam data yang terkumpul guna menemukan jawaban atas permasalahan hukum yang diteliti, yaitu bagaimana klausula eksonerasi memengaruhi perlindungan konsumen dan bagaimana hukum positif mengaturnya. Penelitian ini juga akan menganalisis implikasi dari teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori keseimbangan terhadap praktik klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko.

Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui langkah-langkah berikut:

1) Studi Dokumen

Studi dokumen adalah studi dengan merujuk pada norma, peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin, serta hasil penelitian, studi dokumen berfungsi sebagai alat pendukung dalam membuktikan atau memperkuat suatu hipotesis.

Penulis menerapkan strategi membaca dalam studi dokumen dengan mengacu pada berbagai literatur, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

2) Wawancara

Wawancara merupakan suatu penelitian di mana narasumber diwawancarai secara langsung untuk mengumpulkan informasi. Untuk memperoleh informasi penting untuk analisis, penulis akan bertanya dan menjawab narasumber secara terbuka selama proses penelitian.

Analisis Data

Analisis data dilakukan melalui langkah-langkah berikut:

Pendekatan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis kualitatif. Untuk memberikan kepastian hukum bagi penerapan hukum oleh penegak hukum, penulis akan mengaitkan masalah yang diteliti dengan peraturan perundang-undangan yang relevan. Data yang diperoleh dari penelitian lapangan disebut data primer, sedangkan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan disebut data sekunder. Teknik analisis yang digunakan adalah teknik yuridis kualitatif, yaitu teknik analisis yang dilakukan setelah data primer dan data sekunder terkumpul. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa:

“Analisis yang diteliti dan dipelajari adalah objek penelitian yang utuh yang bertujuan untuk mengerti dan memahami melalui pengelompokkan dan penyeleksian data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.”

Dalam penilaian normatif terhadap objek penelitian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai peraturan perundang-undangan positif ditekankan dalam data, yang dianalisis menggunakan teknik Yuridis Kualitatif.

- a) Setiap peraturan perundang-undangan harus selaras dan tidak saling bertentangan satu sama lain.
- b) Ketentuan yang bersifat khusus memiliki kekuatan untuk mengesampingkan ketentuan yang bersifat umum.

- c) Kepastian hukum menuntut bahwa seluruh peraturan perundang undangan yang berlaku wajib dipatuhi dan dijalankan oleh seluruh elemen masyarakat dan pemerintahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A). Kedudukan Hukum Penyewa Ruko sebagai Konsumen dan Keabsahan Pemberlakuan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kualifikasi Penyewa Ruko sebagai Konsumen menurut Pasal 1 angka 2 UUPK mendefinisikan konsumen sebagai "setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat dan tidak untuk diperdagangkan." Frasa "tidak untuk diperdagangkan" dimaknai sebagai tidak memperdagangkan kembali barang atau jasa dalam bentuk aslinya. Penyewa ruko yang menjalankan kegiatan usaha memperdagangkan produk atau jasa dari usahanya sendiri, bukan jasa sewa ruko yang diterimanya. Dengan demikian, penyewa tetap dapat dikualifikasikan sebagai konsumen karena merupakan pengguna akhir dari jasa sewa.

Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3430 K/Pdt/2019 mengakui kedudukan penyewa ruko sebagai konsumen yang berhak mendapatkan perlindungan UUPK meskipun ruko digunakan untuk keperluan usaha komersial. Pengakuan ini memiliki implikasi hukum signifikan, karena seluruh ketentuan perlindungan konsumen dapat diberlakukan, mencakup hak-hak konsumen (Pasal 4), kewajiban pelaku usaha (Pasal 7), larangan klausula baku yang merugikan (Pasal 18), serta kewajiban memberikan ganti rugi (Pasal 19 UUPK).

Keabsahan Klausula Eksonerasi menurut Pasal 18 ayat (1) UUPK secara tegas melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Klausula eksonerasi dalam sewa menyewa ruko yang membebaskan pemilik ruko dari tanggung jawab atas kerusakan, kehilangan, atau kerugian termasuk dalam kategori yang dilarang dan batal demi hukum berdasarkan Pasal 18 ayat (3) UUPK. Pasal 19 ayat (1) UUPK mengatur tanggung jawab pelaku usaha yang bersifat objektif untuk memberikan ganti rugi atas kerugian konsumen. Frasa "batal demi hukum" mengandung makna bahwa klausula tersebut sejak semula tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga dapat langsung dikesampingkan tanpa proses pembatalan formal.

Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata tidak dapat digunakan untuk membenarkan klausula eksonerasi karena dibatasi oleh Pasal 1337 KUHPPerdata tentang ketertiban umum dan kesusilaan. UUPK sebagai *lex specialis* mengesampingkan ketentuan umum dalam KUHPPerdata berdasarkan prinsip *lex specialis derogat legi generali*. Pencantuman klausula eksonerasi juga melanggar asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPPerdata) karena pelaku usaha memanfaatkan posisi dominannya dengan mengabaikan kepentingan konsumen. Dalam perjanjian baku "take it or leave it," unsur kesepakatan (Pasal 1320 KUHPPerdata) menjadi dipertanyakan karena merupakan kesepakatan yang cacat (*defective consent*).

Dari perspektif teori kepastian hukum, klausula eksonerasi menimbulkan ketidakpastian karena menciptakan dualisme norma yang saling bertentangan antara KUHPPerdata (Pasal 1550 dan 1551) dengan klausula dalam perjanjian. UUPK hadir untuk memberikan kepastian bahwa klausula eksonerasi yang melanggar Pasal 18 adalah batal demi hukum. Dari perspektif teori perlindungan hukum, konsumen memerlukan

perlindungan khusus karena berada pada posisi lemah. Perlindungan hukum terhadap konsumen dapat dibedakan menjadi:

- 1) Perlindungan Preventif melalui larangan Pasal 18 ayat (1) UUPK; dan
- 2) Perlindungan Represif melalui Pasal 18 ayat (3) UUPK (batal demi hukum), Pasal 19 UUPK (ganti rugi), dan Pasal 45-48 UUPK (penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau BPSK).

B). Penerapan Prinsip Keadilan dan Keseimbangan dalam Hubungan Hukum antara Pemilik Ruko sebagai Pelaku Usaha dan Penyewa sebagai Konsumen dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ditinjau dari Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen

Prinsip Keadilan dan Keseimbangan Keadilan dalam hukum perjanjian mencakup keadilan substantif yang menuntut agar perjanjian tidak hanya sah secara formal tetapi juga adil secara substansial. Aristoteles membedakan keadilan menjadi 2, yaitu Keadilan Distributif yang menekankan pembagian hak dan kewajiban yang proporsional dan Keadilan Korektif yang menekankan pemulihan keseimbangan apabila terjadi pelanggaran. Klausula eksonerasi yang membebaskan pemilik ruko dari kewajiban memberikan ganti rugi bertentangan dengan kedua prinsip keadilan ini.

Prinsip keseimbangan sejalan dengan pemikiran Jeremy Bentham tentang utilitarianisme yang menekankan bahwa hukum seharusnya menghasilkan manfaat terbesar bagi sebanyak mungkin orang. John Locke melalui teorinya tentang hak-hak kodrati menekankan bahwa setiap individu memiliki hak atas kebebasan, keamanan, dan kepemilikan yang harus dilindungi oleh hukum. Klausula eksonerasi yang menghapuskan hak penyewa untuk mendapatkan ganti rugi berarti mereduksi hak kodrati penyewa yang seharusnya dilindungi hukum. Analisis Kasus Bastian vs PT Bali Utama Cakrawala dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3430 K/Pdt/2019 memberikan ilustrasi konkret penerapan prinsip keadilan dan keseimbangan. Bastian telah membayar lunas biaya sewa Rp2.800.000.000,- untuk jangka waktu 20 tahun, namun setelah 12 tahun, PT Bali Utama Cakrawala secara sepihak menutup toko Bastian tanpa ganti rugi meskipun masa sewa masih tersisa 7 tahun 7 bulan.

Dari perspektif keadilan distributif, Bastian telah memenuhi seluruh kewajibannya namun tidak mendapatkan haknya untuk menikmati tempat sewa sesuai jangka waktu yang diperjanjikan. Dari perspektif keadilan korektif, Bastian berhak mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya. Pengadilan dengan tepat menerapkan prinsip keadilan dan keseimbangan dengan menyatakan bahwa tindakan tersebut merupakan wanprestasi dan menghukum untuk membayar ganti rugi. Mahkamah Agung menegaskan bahwa klausula yang membenarkan tindakan sepihak tanpa ganti rugi adalah klausula eksonerasi yang melanggar Pasal 18 UUPK dan batal demi hukum. Perhitungan ganti rugi mencerminkan penerapan Pasal 1246 KUHPdata tentang *damnum emergens* dan *lucrum cessans*.

Mekanisme perlindungan hukum bagi konsumen dalam sewa menyewa ruko meliputi:

- 1) Perlindungan Preventif
 - a) Pasal 18 UUPK melarang pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen
 - b) Pengawasan oleh pemerintah terhadap perjanjian baku yang digunakan pelaku usaha
 - c) Edukasi dan sosialisasi hak-hak konsumen kepada masyarakat
- 2) Perlindungan Represif
 - a) Pasal 18 ayat (3) UUPK: klausula yang melanggar batal demi hukum

- b) Pasal 19 UUPK: kewajiban pelaku usaha memberikan ganti rugi
 - c) Sanksi administratif dan pidana bagi pelaku usaha yang melanggar
- 3) Penguatan Akses Keadilan
- a) Pasal 45-48 UUPK: penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau BPSK
 - b) Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) dapat membantu konsumen
 - c) Prosedur yang sederhana, cepat, dan biaya ringan untuk konsumen

Penerapan teori keseimbangan dalam praktik hukum Indonesia terlihat dalam berbagai putusan pengadilan yang membatalkan klausula eksonerasi dan mewajibkan pelaku usaha memberikan ganti rugi. Putusan-putusan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan telah memahami pentingnya menjaga keseimbangan dalam hubungan kontraktual untuk mewujudkan keadilan kontraktual.

KESIMPULAN

- 1) Penyewa ruko yang menggunakan objek sewa untuk keperluan usaha komersial dapat dikualifikasikan sebagai konsumen berdasarkan Pasal 1 angka 2 UUPK. Penyewa merupakan pengguna akhir (end user) jasa sewa yang tidak memperdagangkan kembali jasa tersebut dalam bentuk aslinya. Yang diperdagangkan adalah produk atau jasa dari kegiatan usahanya sendiri, bukan jasa sewa yang diterimanya. Dengan demikian, penyewa ruko memenuhi unsur "tidak untuk diperdagangkan" dan berhak mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan UUPK. Klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko adalah tidak sah dan batal demi hukum berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf a jo. ayat (3) UUPK. Klausula yang membebaskan pemilik ruko dari tanggung jawab atau kewajiban memberikan ganti rugi bertentangan dengan ketentuan perlindungan konsumen dan prinsip tanggung jawab objektif dalam Pasal 19 UUPK. Kebatalan bersifat mutlak, artinya klausula tersebut sejak semula tidak memiliki kekuatan hukum mengikat tanpa memerlukan putusan pengadilan. Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata tidak bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh UUPK sebagai *lex specialis*. Berdasarkan prinsip *lex specialis derogat legi generali*, ketentuan Pasal 18 UUPK mengesampingkan kebebasan berkontrak dalam KUHPdata. Pencantuman klausula eksonerasi juga bertentangan dengan asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata) karena pelaku usaha memanfaatkan posisi dominannya untuk mengabaikan kepentingan konsumen. Dalam perjanjian baku dengan pola "*take it or leave it*," unsur kesepakatan dalam Pasal 1320 KUHPdata menjadi dipertanyakan karena konsumen tidak memiliki ruang negosiasi.
- 2) Penerapan prinsip keadilan dalam hubungan hukum pemilik ruko dan penyewa mencakup keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif menuntut pembagian hak dan kewajiban secara proporsional, sedangkan keadilan korektif menuntut pemberian ganti rugi untuk memulihkan keseimbangan ketika terjadi pelanggaran. Klausula eksonerasi yang membebaskan pemilik ruko dari kewajiban ganti rugi bertentangan dengan kedua prinsip keadilan tersebut. Klausula eksonerasi menimbulkan ketidakseimbangan prestasi yang berlebihan karena menghapuskan kewajiban pemilik ruko memberikan ganti rugi tanpa mengurangi kewajiban penyewa. Hal ini bertentangan dengan konsep keseimbangan prestasi (*evenwichtigheid van prestaties*) dan teori hak kodrati yang menekankan perlindungan hak konsumen atas keamanan dan ganti rugi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3430 K/Pdt/2019 menegaskan penerapan prinsip keadilan dan keseimbangan dengan menyatakan klausula yang membenarkan tindakan sepihak tanpa ganti rugi adalah batal demi hukum, serta menghukum pelaku usaha memberikan ganti rugi proporsional sesuai Pasal 1246 KUHPdata.

REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum, Legal Theory, dan Teori Peradilan, Judicialprudence*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Adrian Sutedi. *Tanggung Jawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2008.
- Ahmadi Miru. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.
- Ananda. "Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli". <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum>. Diunduh pada Senin, 13 Agustus 2024, pukul 15.00 WIB.
- Aristotle. *Nicomachean Ethics*. Translated by W.D. Ross. Kitchener: Batoche Books, 1999.
- Az. Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media, 2001. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media, 2002. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media, 2007.
- Bachtriari. *Metode Penelitian Hukum*. Unpam Press, 2018.
- Bryan A. Garner (ed.). *Black's Law Dictionary*. 9th Edition. St. Paul: West Publishing Co., 2009. *Black's Law Dictionary*. 10th Edition. St. Paul, MN: West Publishing Co., 2014.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Dino Rizka Afdhali dan Taufiqurrohman Syahuri. "Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau dari Perspektif Teori Tujuan Hukum". *Collegium Studiosum Journal*. Vol. 6, No. 2, 2023.
- Fakultas Hukum Universitas Pasundan. *Panduan Penyusunan Penelitian Hukum*. Bandung, 2015.
- Firman Turmantara Endipradja. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Malang: Setara Press, 2016.
- Gustav Radbruch. *Legal Philosophy*. Trans. Kurt Wilk. New York: Greenwood Press, 1975. *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*. Translated by Kurt Wilk. Cambridge: Harvard University Press, 1950. *Einführung in die Rechtswissenschaften*. Stuttgart: Kohlhammer Verlag, 1973.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Gramedia, 2001. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Happy Susanto. *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*. Jakarta: Visimedia, 2008.
- Herlien Budiono. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- I. M. P. Diantha. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Prenada Media Group, 2017.
- Ike Kusmiati. *Good Faith and Fair Dealing dalam Kontrak Bisnis*. Malang: Madza Media, 2023.
- Johannes Gunawan. "Klausula Baku dalam Perjanjian". *Jurnal Hukum Bisnis*. Vol. 11, 2000.
- J. Satrio. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- J.H. Nieuwenhuis. *Hoofdstukken Vermogensrecht*. Deventer: Kluwer, 2003.

- Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Jeremy Bentham. *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. London: T. Payne and Son, 1789. *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Kitchener: Batoche Books, 2000. *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Oxford: Clarendon Press, 1907. *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Oxford: Clarendon Press, ed. 2020.
- John Locke. *Two Treatises of Government*. London: Awnsham Churchill, 1689. *Two Treatises of Government*. Edited by Peter Laslett. Cambridge: Cambridge University Press, 1988. *Two Treatises of Government*. Cambridge: Cambridge University Press, ed. 2021.
- John Rawls. *A Theory of Justice*. Revised Edition. Cambridge: Harvard University Press, 1999.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Mariam Darus Badruzaman. "Perjanjian Baku Standar Perkembangannya di Indonesia". *Varia Peradilan*. Tahun III No. 31, 1988.
- Muhammad Zainul Aulia. "Hukum Pembangunan dari Mochtar Kusuma-atmadja: Mengarahkan Pembangunan atau Mengabdikan pada Pembangunan?". *Undang: Jurnal Hukum*. Vol. 1, No. 1, 2018.
- Mochtar Kusumaatmadja. *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku 1*. Bandung: Alumni, 2021.
- Muslih. "Negara Hukum Indonesia dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)". *Legalitas: Jurnal Hukum*. Vol. 8, No. 1, 2017.
- Munir Fuady. *Hukum Kontrak, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008. *Penelitian Hukum*. Cet. 14. Jakarta: Kencana, 2017.
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- R. Tony Prayogo. "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang". *Jurnal Legislasi Indonesia*. Vol 13 No. 2, 2016.
- Rahayu Islamiyah dkk. "Analisis Yuridis Pencantuman Klausula Eksonerasi pada Tiket Kereta Api Online (KAI Access)". *NOVUM: Jurnal Hukum*. Vol. 12 No. 2, 2024.
- R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1999.
- R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT Sinar Grafika, 1993.
- Ridwan Khairandy. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- Ronny H. Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Kencana, 2015.
- Salim HS. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: PT Grasindo, 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo, 2006.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2015.

- Sri Redjeki Hartono. *Hukum Ekonomi Indonesia*. Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2003. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2019.
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta, 2018.
- Susanti Adi Nugroho. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009.
- Undang-Undang Dasar 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Yusuf Shofie. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003. *Hukum Perlindungan Konsumen & Surat Berharga*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.