

**TINJAUAN HUKUM KONTRAK BAKU JUAL-BELI PERUMAHAN
YANG MEMUAT KLAUSULA EKSONERASI**

WIDHARTO ISHAK / D 101 10 214

ABSTRAK

Pengembang wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, denah, dan spesifikasi teknik bangunan yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah tersebut. Penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui adanya persyaratan-persyaratan yang terdapat dalam perjanjian standar jual beli rumah dibuat oleh pebisnis real estate sah atau tidak sah ditinjau dari hukum perjanjian. Mengetahui bahwa klausula eksonerasi yang tercantum dalam perjanjian standar melanggar atau tidak ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen. Data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan didukung data primer dari lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa klausula eksonerasi yang terdapat dalam perjanjian jual beli perumahan dalam perspektif kebebasan membuat perjanjian (freedom of contract) tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata. Dengan demikian secara yuridis materiil perjanjian baku tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat. Klausula eksonerasi yang dicantumkan oleh pengembang dalam perjanjian jual beli rumah 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 Undang-undang Perlindungan Konsumen. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini. Terhadap pengetahuan konsumen tentang Undang-undang perlindungan konsumen yang melindungi hak-hak mereka.

Kata Kunci : Jual Beli Perumahan

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah perumahan merupakan salah satu kebutuhan masyarakat yang mendasar/hakiki/asasi yaitu : sandang, pangan, dan papan/rumah tinggal/perumahan, kesehatan dan pendidikan.¹ Pembangunan perumahan yang pada dasarnya merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah daerah, usaha swasta dan masyarakat dewasa ini masih dihadapkan pada berbagai hambatan

terutama terbatasnya keterjangkauan sebagian besar masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur.

Mengingat masih banyaknya warga masyarakat yang belum memiliki rumah tempat tinggal, terutama bagi yang berpenghasilan kurang mampu membeli rumah yang layak, maka penyelenggaraan pembangunan perumahan perlu diadakan pengklasifikasian jenis tipe rumah dengan memperhatikan aspek pendapatan dan keterjangkauan serta perlindungan terhadap konsumen. Dengan semakin banyaknya

¹ Johan Silas, *Perum Perumnas Dalam Tantangan Tugas*, (Departemen Pekerjaan Umum Jakarta, 1995), hlm. 5.

pengembang-pengembang/perusahaan-perusahaan dibidang perumahan sudah barang tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih pengembang/pengusaha yang sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing.

Proses pemilikan rumah tersebut dilaksanakan melalui proses jual-beli dimana pemerintah menyediakan dana dalam bentuk kredit yang disalurkan kepada bank yang ditunjuk guna membiayai pemilikan perumahan secara kredit. Dalam pelaksanaannya pemerintah telah menetapkan pedoman pengikatan jual-beli rumah melalui Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) No. 09/Kept/M/1995 yang menegaskan bahwa pengembang wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, denah, dan spesifikasi teknik bangunan yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah tersebut.

Usaha-usaha pemerintah, swasta maupun masyarakat yang bergerak pada bisnis pada umumnya maupun bisnis property di bidang perumahan itu harus mempunyai etika ekonomi maupun etika bisnis. Bahkan kini perhatian terhadap etika bisnis menjadi sangat penting terutama sekali pada saat terjadinya perubahan yaitu pada saat nilai yang selama ini diterima begitu saja kini sudah dipersoalkan secara tajam dalam mencari, menemukan dan menerapkan nilai-nilai baru.²

Dalam dunia bisnis hubungan antara para pelaku usaha dengan konsumen akan berorientasi pada dalil efisiensi sehingga dalam merealisasikan hubungan tersebut cenderung dicari bentuk atau model hubungan yang praktis. Pebisnis property di bidang perumahan dalam memasarkan rumah termasuk tanah selalu membuat format perjanjian baku yang substansinya tidak seragam antara pengembang yang satu dengan pengembang yang lain. Pada saat pemesanan

yang berminat menandatangani surat pesanan disiapkan terlebih dahulu oleh perusahaan pembangunan perumahan. Di dalam surat pemesanan terdapat keuntungan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sepihak dan menandatangani dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan lebih awal. Format dengan substansinya yang dibuat sepihak tersebut kemudian penggandaannya dicetak dalam formulir yang dibakukan oleh pengembang tanpa memusyawarahkan terlebih dahulu dengan pembeli. Bagi pengembang hal tersebut akan mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian transaksi dengan pembeli.

Perjanjian baku semacam itu cenderung dikatakan substansi hukumnya hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang kedudukan lebih kuat serta pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah.³ Perjanjian baku dewasa ini sudah menunjukkan suatu arah perkembangan yang sangat membahayakan kepentingan masyarakat seperti terjadi di lingkungan pengusaha *real estate* dikembangkan sistem pembelian rumah secara inden dalam bentuk perjanjian yang sudah dibakukan.⁴

Sehubungan dengan itulah berbagai peraturan perundang-undangan diadakan serta dalam perkembangannya yang terakhir sudah disahkan oleh pemerintah berupa Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam rangka memayungi pemberian perlindungan kepada konsumen pada umumnya baik terhadap pengguna produk barang maupun jasa. Namun demikian produk-produk hukum yang dicanangkan oleh pemerintah secara khusus mengatur perlindungan hak-hak pembeli terhadap transaksi pengikatan jual-beli

² Paripurna P. Sugarda, *Good Corporate Governance, Etika Bisnis dan Hukum*, (Mimbar Hukum Majalah Fakultas Hukum UGM, Edisi Khusus No. 39/X/2001), Yogyakarta, hlm. 123.

³ Hasanudin Rahman, *Legal Drafting*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, jogyakarta 2000), hlm. 134.

⁴ Badruzaman, Mariam Barus., *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*, *Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen*, BPHN, Jakarta : Bina Cipta, 1994), hlm. 35.

perumahan dalam bentuk standar kontrak antara pengembang dengan pembeli rumah sampai saat ini belum ada.

Sebagaimana dapat dibaca pada alinea terakhir dari perjanjian umum tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen ternyata pemerintah masih memberikan kesempatan lahirnya ketentuan-ketentuan yang akan datang untuk melindungi konsumen karena Undang-undang No. 8 Tahun 1999 merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen.

Walaupun sudah diberlakukan Undang-undang perlindungan konsumen namun di Indonesia perjanjian standar yang substansinya mencantumkan klausula eksonerasi kenyataannya sudah merambah sector bisnis namun dari kajian akademik oleh pakar hukum memandangnya secara yuridis masih kontroversial eksistensinya.⁵

Dalam praktek jual-beli perumahan pada umumnya bentuk perjanjian standar yang oleh pengusaha *real estate* senantiasa dipandang sebagai model yang ideal, praktis dan sekaligus siap pakai sesuai dengan rumus efisiensi yang sangat didambakan diantara kalangan mereka.

Dari kajian hukum ternyata model klausula baku ini masih sering diperdebatkan di satu sisi dengan dalih kebebasan para pihak sesuai dengan asas kebebasan untuk membuat perjanjian sedangkan di sisi lain dengan dalih kebebasan yang dimiliki secara sepihak oleh pelaku usaha adalah melanggar hak konsumen. Walaupun pada dasarnya para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian namun konsep dasar keseimbangan antara pelaku pihak dalam membuat perjanjian merupakan konsep yang tidak dapat ditawar.

Bermunculan berbagai model kontrak baku dalam masyarakat sudah menjadi polemik tentang eksistensinya apalagi di dalam model kontrak baku tersebut didalamnya selalu mencantumkan syarat-

syarat eksonerasi. Model perjanjian baku yang berklausula eksonerasi tersebut dibuat oleh salah satu pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi kuat seperti pelaku usaha *real estate* yang berhadapan dengan kedudukan konsumen dalam posisi yang lemah. Dalam pola hubungan yang demikian itu pihak yang ekonominya lemah hanya mempunyai 2 pilihan yaitu menerima dengan segala macam persyaratan yang ada atau menolaknya sama sekali.

Sesuai dengan uraian di atas keberadaan model perjanjian baku sampai sekarang ini masih menjadi persoalan hukum khususnya hukum perdata di bidang perjanjian dan dipihak lain model perjanjian baru tersebut berhadapan dengan hak-hak konsumen bahkan disinyalir melanggar hak-hak konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-undang perlindungan konsumen maka dipandang sangat penting serta sangat menarik perhatian untuk diadakan penelitian.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian yang terdapat dalam latar belakang di atas permasalahan yang dapat diungkap adalah sebagai berikut :

1. Apakah kontrak baku jual-beli perumahan yang terdapat dalam klausula eksonerasi melanggar ketentuan klausula baku sebagaimana di atur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.
2. Bagaimana penyelesaiannya jika terjadi wanprestasi kontrak baku dalam jual beli perumahan yang terdapat dalam klausula eksonerasi ?

II. PEMBAHASAN

A. Kontrak Baku Jual-Beli Perumahan dalam Klausula Eksonerasi Yang Melanggar Klausula Baku

Sebagaimana halnya telah diuraikan dalam tinjauan pustaka Bab II adapun syarat umum setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak didasarkan pada terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektif. Di samping ada syarat umum ada kalanya sesuatu perjanjian harus memenuhi syarat khusus yaitu mengenai bentuknya yang sudah ditentukan oleh para pihak atau dicantumkan oleh kalangan

⁵ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 119.

pemberi jasa pelayanan hukum atau sudah ditetapkan oleh pemerintah. Pelaku usaha dalam dunia bisnis dalam mewujudkan efisiensi kerja sering kali membuat perjanjian yang sudah tertulis dalam bentuk formulir yang sudah disiapkan jauh sebelum terjadinya transaksi. Tidak sulit dalam praktek ditemukan berbagai pembukuan dalam setiap dokumen ataupun perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak terutama yang lebih dominan dari pihak yang lainnya. Perjanjian atau dokumen yang sudah baku tersebut tidak mungkin diadakan tawar menawar oleh pihak yang posisi ekonominya lemah sehingga baginya hanya ada 2 pilihan yaitu menerima atau menolak. Melalui penandatanganan sebuah perjanjian sudah terbukti secara fakta bahwa pihak yang posisi tawarnya lemahpun dianggap oleh pelaku usaha menyepakati segala isi perjanjian yang dimaksudkan. Menerima berarti bersedia untuk memenuhi segala syarat-syarat yang cenderung hanya akan memberikan keuntungan bagi pelaku usaha dan kerugian bagi yang posisi tawarnya lemah. Melihat hubungan konsumen yang lemah di satu pihak dengan pelaku usaha yang kuat di pihak lain maka Undang-undang perlindungan konsumen membuat aturan-aturan yang berkaitan dengan klausula baku dalam setiap dokumen ataupun perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha. Walaupun Undang-undang memberikan kesempatan kepada pelaku usaha untuk membuatnya tetapi kenyataannya banyak pengusaha yang belum melakukan penyesuaian sebagaimana diwajibkan oleh Undang-undang perlindungan konsumen.

Salah satu permasalahan perumahan yang paling mendasar adalah perjanjian jual beli rumah yang dibuat dalam bentuk kontrak baku atau dikenal juga dengan istilah kontrak standard. Dikatakan bersifat baku karena perjanjian ini dibuat secara sepihak yakni oleh pelaku usaha dan mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal), sehingga pihak lain (konsumen) hanya memiliki dua pilihan :

menyetujui atau menolaknya.⁶ Dalam kontrak ini seringkali memuat klausula eksonerasi yang isinya adalah pengalihan pertanggungjawaban pelaku usaha sehingga merugikan pihak konsumen. Tujuan dibuatnya kontrak standard adalah untuk memberikan kepraktisan bagi para pihak yang bersangkutan. Meskipun secara prinsip UU No. 8 Tahun 1999 tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian yang memuat klausula baku, selama dan sepanjang klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana yang dilarang memuat klausula eksonerasi berupa pengalihan tanggung jawab kepada konsumen di dalam klausula baku, namun dalam pasal ini tidak melarang adanya pembatasan tanggung jawab. Dengan demikian tidak semua klausula eksonerasi dilarang asalkan tidak bertentangan dengan nilai-nilai kepatutan dan kesusilaan.

Menurut Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara ditegaskan bahwa persetujuan-persetujuan 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 dapat dibatalkan secara sepihak. Pengembang yang membuat perjanjian pengikatan jual beli rumah dan tanah juga harus mentaati ketentuan tersebut. Dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi maka kewajiban dari satu pihak akan berhadapan pula dengan kewajiban pemenuhan prestasi dari pihak lainnya. Dengan demikian perjanjian antara pengembang dengan pembeli adalah termasuk ke dalam perjanjian timbal balik karena masing-masing dari para pihak mempunyai hak dan kewajiban. Dalam perjanjian timbal balik bila pihak yang satu tidak melakukan kewajibannya maka pihak yang lainpun tidak berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Untuk itu ada seperangkat aturan yang mengatur tentang syarat batal dalam perjanjian timbal balik secara sangat khusus di atur

⁶ Shidarta . Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT. Grasindo, Jakarta, 2000, hlm. 120.

sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdota.

Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdota menentukan bahwa syarat-syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Adapun makna dari pasal tersebut adalah walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka Undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam perjanjian timbal balik yang dibuat oleh para pihak syarat batal selalu itu dianggap tercantum di dalam perjanjian tersebut.

Selanjutnya ayat (2) dari pasal yang dimaksudkan di atas menentukan bahwa dalam persetujuan yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada hakim.

Terhadap ketentuan yang demikian dapat memaknai sebagai adanya kesempatan bagi hukum untuk melakukan penilaian terjadinya wanprestasi.⁷ Sehubungan dengan itu, memaknai ketentuan tersebut merupakan upaya perlindungan bagi pihak yang dianggap lemah baik secara ekonomi maupun kedudukan hukumnya yang berhadapan dengan pihak yang posisi tawarnya kuat.⁸

Adapun upaya yang dapat dilakukan menurut Pasal 1267 KUHPerdota adalah pertama memaksakan pemenuhan perjanjian dan kedua membatalkan perjanjian disertai ganti rugi. Dengan demikian untuk memenuhi syarat batal tersebut harus : (1) adanya perjanjian timbal balik; (2) salah satu pihak telah terbukti melakukan wanprestasi; dan (3) harus melalui perantaraan hakim.

Persyaratan-persyaratan untuk membatalkan secara sepihak dalam perjanjian timbal balik semacam ini yang ditetapkan oleh pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdota. Syarat pembatalan sepihak yang dibuat pengembang bertentangan

dengan Pasal 1266 yo 1267 KUHPerdota hal inipun dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 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.

Pengembang perumahan sama juga halnya dengan penjual kebendaan pada umumnya menurut hukum perdata mempunyai 2 kewajiban yaitu menyerahkan kebendaan kepada pembeli dan menanggung apa yang diserahkan yang nantinya akan menjadi milik pihak pembeli tidak mengandung cacat yang tersembunyi (*vrijwaring*).

Menurut Pasal 1504 KUHPerdota penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual yang menyebabkan barang itu tidak dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

B. Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi Kontrak Baku Dalam Pelaksanaan Jual-Beli Perumahan Klausula Eksonerasi

Dalam kontrak baku tidak jarang terjadi pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawab kepada konsumen. Ketentuan semacam ini dalam perjanjian standard dinamakan *exoneration clause* atau *exemption clause* yang pada umumnya yang sangat memberatkan atau bahkan cenderung merugikan konsumen. Menurut penjelasan Pasal 18 UUPK larangan pencantuman klausula eksonerasi di dalam perjanjian standard dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Pasal 18 UUPK, mengatur bahwa dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan

⁷ Hatta, Sri Gambir Melati . *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Edisi Pertama, Cetakan Ketiga, Bandung. 2000, hlm. 127.

⁸ Komposisi Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan Pertama, Bandung, 2001, hlm. 22.

klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila klausula baku tersebut yang isinya berkaitan dengan penelitian ini sebagai berikut :

- a. Pengalihan tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha

Klausula eksonerasi adalah perjanjian-perjanjian yang disertai syarat-syarat mengenai kewenangan salah satu pihak dalam hal ini produsen tentang pengalihan kewajiban atau tanggung jawabnya terhadap produk yang akibatnya merugikan konsumen.⁹ Klausula eksonerasi yang dibuat oleh masing-masing para pengembang dalam melakukan transaksi jual-beli rumah dengan pembelinya menggunakan berbagai rumusan kalimat dalam membatasi tanggung jawabnya berupa pengalihan, ataupun pengurangan terhadap tanggung jawabnya. Dalam hal ini dapat dikemukakan bahwa dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah yang mengandung klausula eksonerasi sebagai berikut : dalam perjanjian jual-beli Pada umumnya ditentukan bahwa, “Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima tanah dan bangunan pihak pertama akan memberitahukan secara tertulis tentang maksud dari serah terima tersebut dan apabila setelah batas waktu yang ditentukan pihak kedua lalai atau tidak bersedia menandatangani berita acara serah terima tersebut maka dengan lewatnya waktu tersebut pihak kedua telah dianggap menerima tanah dan bangunan yang menjadi obyek dari perjanjian ini”.

Ketentuan di atas adalah 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.

Adapun makna dari ketentuan demikian adalah pelaku usaha mengalihkan

tanggung jawab kepada pembeli dan hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-undang No.8 Tahun 1999. Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan bahwa dilarang membuat klausula baku pada dokumen yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Hal mana menunjukkan bahwa terhadap isi perjanjian tentang pengalihan tanggung jawab pengembang hanya 2 orang yang memahami isinya sedangkan konsumen lainnya tidak memahami isi secara rinci. Pemahaman pembeli/konsumen terbatas yaitu yang dipahami adalah tentang kewajibannya berkaitan dengan cara-cara melakukan pembayaran dan sanksi jika tidak melakukan pembayaran tepat pada waktunya.

Dengan demikian isi perjanjian yang tidak dipahami oleh konsumen berarti kausa yang merupakan syarat sahnya perjanjian sebagai syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPdata tidak terpenuhi sehingga perjanjian ini secara *juridis materiil* menjadi batal demi hukum.

- b. Penolakan penyerahan kembali secara penuh uang yang dibayarkan

Umumnya pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah menentukan bahwa, “Bila pihak kedua membatalkan untuk membeli tanah dan bangunan maka pihak pertama akan melakukan pembayaran kembali atas setoran yang dibayar oleh pihak kedua setelah dipotong denda 50 % dari total pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak pertama”.

Makna ketentuan tersebut adalah pelaku usaha menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang sudah dibeli oleh konsumen. Ketentuan demikian bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-undang No. 18 Tahun 1999 yang menetapkan bahwa, pelaku usaha dapat menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila

⁹ Hernoko, Agus Yudha, *Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Standard*, Sarwini dan Budi Kagramanto, Editor Puspa Ragam Informasi dan Problematika Hukum, Karya Abditama:Surabaya, 2000, hlm. 65.

menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen. Dari hasil penelitian tentang keberadaan perjanjian baku dengan syarat eksonerasi data menunjukkan bahwa sebagian nara sumber menyatakan batal demi hukum, dengan alasan bahwa syarat eksonerasi sebagai salah satu syarat tidak dipenuhinya syarat obyektif yaitu tidak adanya kausa yang halal dalam membuat perjanjian, sedangkan nara sumber lainnya menyatakan dapat dibatalkan, karena syarat eksonerasi sebagai kesepakatan yang tidak sempurna itu adalah merupakan salah satu syarat tidak dipenuhinya syarat subyektif dalam membuat perjanjian.

c. Pelaku usaha melakukan tindakan sepihak

Dalam hal ini pengembang umumnya menerapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli, "Jika sampai dengan 30 hari sejak tanggal jatuh tempo pembayaran ternyata pihak kedua belum menyelesaikan kewajiban pembayaran karena alasan apapun juga termasuk akan tetapi tidak berlaku pada penolakan KPR maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya tanpa diperlukan pemberitahuan tertulis dari pihak pertama kepada pihak kedua. Dengan demikian uang yang telah diterima oleh pihak pertama berupa tanda jadi dan uang muka menjadi hangus dengan sendirinya dan pihak pertama berhak menjual/mengambil alihkan rumah dan tanah tersebut kepada pihak ketiga".

Ketentuan-ketentuan di atas adalah bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-undang No. 8 Tahun 1999 yang isinya adalah pelaku usaha dilarang baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian baku berklausula eksonerasi berupa tindakan sepihak tersebut adalah berat sebelah dengan berbagai alasan antara lain : pengembang terlalu tinggi mencari keuntungan, pengembang memanfaatkan konsumen yang

sangat mendesak kebutuhannya terhadap rumah, pengembang hanya menunjuk salah satu bank yang telah menjadi mitra kerjanya untuk merealisasi KPR, pembeli tidak diberikan kesempatan untuk merubah syarat-syarat baku dalam perjanjian serta posisi konsumen sangat lemah berhadapan dengan pengembang.

Uraian di atas menunjukkan bahwa semua syarat-syarat eksonerasi yang dicantumkan dalam perjanjian jualbeli perumahan adalah melanggar Undang-undang perlindungan konsumen. Responden sebagai nara sumber dari YLKI menyatakan bahwa pengembang yang membuat syarat pengalihan tanggung jawab, tidak mau mengembalikan uang yang telah dibayarkan konsumen karena barang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, tindakan sepihak pelaku usaha dan konsumen tunduk pada aturan yang akan diadakan dikemudian hari adalah perjanjian klausula baku yang melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-undang No. 8 Tahun 1999.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Klausula eksonerasi yang terdapat dalam perjanjian jual-beli perumahan perspektif kebebasan membuat perjanjian (*freedom of contract*) tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Dengan demikian secara yuridis materiil perjanjian baku tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat. Klausula eksonerasi yang dicantumkan oleh pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah 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 Undang-undang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya menurut Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Perlindungan Konsumen setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2)

Undang-undang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum.

2. Penyelesaian sengketa melalui mediasi dan Putusan Pengadilan.

B. Saran

1. Perlu adanya campur tangan dari pemerintah dalam pembuatan perjanjian baku/standard atas dasar kepentingan umum, serta perlunya peningkatan pengawasan dari pemerintah yang optimal sehingga dapat melindungi kepentingan konsumen secara menyeluruh.
2. Mengingat Undang-undang Perlindungan Konsumen telah berlaku secara efektif semenjak tanggal 20 April 2000 maka pelaku usaha yang bergerak di bidang pemukiman dan perumahan harus tunduk pada ketentuan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen sehingga pelaku usaha wajib melakukan penyesuaian-penyesuaian terhadap klausula pada model/formulir baik yang berbentuk perjanjian baku maupun klausula eksonerasi yang bertentangan dengan Undang-undang Perlindungan Konsumen yang merugikan pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Badruzaman, Mariam Darus. *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar). Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen, BPHN*, Bina Cipta, Jakarta. 1994.
- . *KUHPerdata Buku II tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Alumni Bandung. 1983.
- . *Aneka Hukum Bisnis, Edisi I*, Cet I Alumni, Bandung. 1994.
- . *Komposisi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan I, Bandung. 2001.
- Hatta, Sri Gambir Melati. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Alumni, Edisi I, Cetakan ke-3, Bandung. 2000.
- Hernoko, Agus Yudha. *Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Standard*, Sarwini dan Budi Kagramanto, Editor Puspa Ragam Informasi dan Problematika Hukum, Karya Abditama, Surabaya. 2000.
- Pariपुरna P. Sugarda. *Good Corporate Governance, Etika Bisnis dan Hukum*. Mimbar Hukum Majalah Fakultas Hukum UGM, Edisi Khusus No. 39/X/2001. 2001.
- Rahman, Hasanudin. *Legal Drafting*. PT. Citra Aditya Bakti. Cet : I, Bandung. 2000.
- Shidarta *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. PT. Grasindo, Jakarta. 2000.
- Silas Johan, *Perum Perumnas Dalam Tantangan Tugas*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta. 1995.
- Sudarsono. *Kamus Hukum Edisi Baru*, PT. Asdi Mahasatya, Cetakan 3, Jakarta. 2002.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945 dan Perubahan II
 - Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia
 - Kitab Undang-undang Hukum Dagang Indonesia
 - Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
 - Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi
- Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggara Jasa Konstruksi Surat
Direktur Bina Usaha No. 71/Binus-3/VIII/1986

BIODATA

WIDHARTO ISHAK, Lahir di Palu, 22 September 1992, Alamat Rumah Jalan Zebra IV No. 49 Palu Sul-Teng, Nomor Telepon +6285399494722, Alamat Email widharto.ishak@yahoo.com

