

**PERLINDUNGAN BAGI KONSUMEN TERKAIT PENCANTUMAN
KLAUSULA PEMBATAAN RENOVASI RUMAH DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN
PADA PT.BANGUN RIAU CENDIKIA (PT. BRC)
DI PEKANBARU**

TAUFIK MUSLIM

ABSTRACT

The implementation of the clause on house renovation restriction in housing purchase agreement that are made by developer using standard contracts is that they have to firstly prepare the agreement in written form as well as for the clause of the article in housing purchase agreement. This objective of the study was to determine the rights and obligations of the developer, PT. BRC (Limited Liability Company of Bangun Riau Cendikia), toward PT. BRC consumers as the buyers who had lived in Vila Cendikia Cluster. This study entitled Protection for Consumers in the Inclusion of Clause on House Renovation Restriction in Housing Purchase Agreement at PT. Bangun Riau Cendikia (PT. BRC) in Pekanbaru. It was an empirical judicial research. It took 15 (fifteen) respondents representing the property buyers and residents. The results showed that the rights of property buyers were found to be imbalanced with the rights of PT. BRC developers due to the restriction resulted from the inclusion of clause on house renovation restriction stated in the PPJB (Housing Purchase Agreement) whereas reviewed from the Laws No. 8/ 1999 on Consumers Protection Article 1(8) Clause (1), the inclusion of standard clause is strictly prohibited for any businessmen who offered their products. Meanwhile, the inclusion of the clause on house renovation restriction harmed the consumers' freedom to make renovations which have become more limited; the consumers had to get an approval from the developers of PT. BRC before renovating their houses.

Keywords: Consumer Protection, Purchase Agreement, Developer

I. Pendahuluan

Pengembang dalam memasarkan rumah dan termasuk tanah selalu membuat format perjanjian baku yang substansinya tidak seragam antara pengembang yang satu dengan pengembang yang lain. Pada saat pemesanan terjadi konsumen yang berminat harus menandatangani surat perjanjian yang disiapkan terlebih dahulu. Di dalam surat perjanjian terdapat pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan lebih awal oleh pengembang. Format dengan substansinya yang dibuat sepihak tersebut kemudian dicetak dalam formulir yang dibagikan oleh pengembang tanpa memusyawarahkan terlebih dahulu dengan konsumen. 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.¹

Sultan Remi Sjahdeini mengartikan perjanjian baku/standar sebagai “Pejanjian yang hampir seluruh klausulanya dibakukan oleh pelaku usaha dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta pembaharuan.” Adapun yang belum dibakukan hanya beberapa hal, seperti yang menyangkut jenis harga, jumlah, tempat, waktu dan beberapa hal yang spesifikasi dari objek yang diperjanjikan. Sjahdeini menekankan, yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, melainkan klausulanya.²”

Secara sederhana, perjanjian baku mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:³

1. Perjanjian yang dibuat secara sepihak oleh produsen yang posisinya relatif lebih kuat dari konsumen
2. Konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian
3. Dibuat dalam bentuk tertulis dan secara massal
4. Konsumen menerima isi perjanjian karena didorong oleh kebutuhan.

Pada dasarnya perjanjian baku yang dibuat pengembang dalam bentuk format perjanjian pengikatan jual beli tidak dilarang pada pelaku usaha ketika hendak melakukan jual beli rumah dengan calon konsumen. Sepanjang isi perjanjian tersebut dirundingkan terlebih dahulu bersama-sama dengan konsumen, namun kenyataannya didalam praktek sehari-hari ditemukan begitu banyak pengembang membuat perjanjian pengikatan jual beli secara sepihak.⁴

Banyaknya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat sepihak oleh pengembang juga dilakukan oleh pengembang PT. Bangun Riau Cendikia ketika memasarkan Perumahan *Cluster Vila Cendikia* yang terletak di kawasan Kota Pekanbaru. Perumahan *Cluster Vila Cendikia* merupakan perumahan yang dibangun pengembang dengan Konsep *Cluster* yaitu kumpulan bangunan tanpa pagar di perumahan dengan satu pintu gerbang utama sebagai alat kontrol keamanan, dengan membeli rumah *Cluster* berarti tidak boleh memodifikasi tampak depan dengan menambahkan pagar pribadi untuk mempercantik rumah maupun menambah keamanan. Kondisi ini tentu mempunyai kelebihan sekaligus kekurangan yang harus ditanggung oleh penghuni perumahan.⁵

Cluster Vila Cendikia merupakan salah satu perumahan yang menyiapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana ketika si calon pembeli/konsumen yang hendak membeli unit rumah harus memesan terlebih dahulu (*indent*). Pengembang PT. BRC untuk memasarkan perumahan sudah menyiapkan PPJB

¹ Hasanudin Rahman, *Legal Drafting*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 134.

² Salim, HS, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar Perjanjian KUH Perdata*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 24

³ Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 93

⁴ *Ibid.* hal. 95.

⁵ <http://www.ilmusipil.com/model-rumah-cluster-adalah-bangunan-tanpa-pagar>. diakses pada tanggal 18 Agustus 2015

secara sepihak sedangkan konsumen hendak membeli tinggal menanda tangani (*take it*), apabila setuju. Apabila tidak setuju, konsumen tinggal (*leave it*). Bagi konsumen yang setuju, konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (*booking fee*) baru kemudian disodori PPJB. Mengenai isi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat pengembang PT. Bangun Riau Cendikia terdapat pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah sehingga hak konsumen untuk melakukan renovasi rumah menjadi terbatas, pembatasan renovasi ini diatur didalam PPJB pada Pasal 8 mengenai Perubahan Bangunan (Renovasi) seperti:⁶

1. PIHAK KEDUA terlebih dahulu wajib memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA, bilamana akan dilakukan perubahan (renovasi) terhadap bangunan tersebut.
2. PIHAK PERTAMA berhak menolak setiap perubahan-perubahan (renovasi) yang diajukan oleh PIHAK KEDUA.
3. PIHAK KEDUA hanya dibolehkan melakukan perubahan bangunan (renovasi) hanya tampak bagian dalam rumah.
4. Segala biaya-biaya yang timbul sebagai akibat adanya perubahan-perubahan (renovasi) bangunan tersebut seluruhnya menjadi beban tanggung jawab PIHAK KEDUA, dan dibayar secara tunai oleh PIHAK KEDUA serta di tentukan dengan syarat dan ketentuan dalam suatu perjanjian tersendiri.
5. Atas dilakukannya perubahan-perubahan (renovasi) bangunan oleh PIHAK KEDUA, maka kedua belah pihak sepakat bahwa waktu penyelesaian pembangunan perumahan (serah terima kunci) dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA akan menjadi lebih lambat atau disesuaikan dengan kondisi fisik bangunan yang akan direnovasi.
6. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan setelah dilaksanakan serah terima tanah dan bangunan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - 6.1. PIHAK KEDUA dilarang untuk melakukan pekerjaan merubah, menambah, mengurangi seperti tampak bagian depan rumah atau menghilangkan gambar tampak depan rumah yang sesuai dengan desain aslinya.
 - 6.2. PIHAK KEDUA dilarang membuat pagar halaman depan rumah di perumahan Cluster Vila Cendikia tanpa persetujuan PIHAK Pertama.
7. Segala akibat hukum yang timbul atas perubahan-perubahan (renovasi) bangunan yang dimaksud adalah menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya

Pasal yang membatasi renovasi bangunan rumah yang dicantumkan oleh pengembang Bangun Riau Cendikia didalam PPJB diatas membuat konsumen yang membeli rumah merasa dirugikan. Padahal beberapa konsumen yang telah membeli dan menempati *Cluster Vila Cendikia* ada yang berkeinginan untuk

⁶ Pasal 8 Isi Perjanjian Pengikatan Jua Beli Perumahan Cluster Vila Cendikia.

melakukan renovasi rumah yang telah ditempati, namun dari adanya pembatasan renovasi rumah membuat konsumen untuk melakukan renovasi sesuai yang diinginkan menjadi terbatas. Peraturan seperti ini tentu sangat merugikan hak konsumen sebagai pembeli rumah di *Cluster Villa Cendikia*.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah pada PT. Bangun Riau Cendikia (BRC)?
2. Apakah Pencantuman Klausula Pembatasan Renovasi Rumah yang di berlakukan bagi Konsumen PT. Bangun Riau Cendikia (BRC) tidak bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan apa kerugian akibat Pencantuman Klausula tersebut bagi Konsumen?
3. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Konsumen Perumahan PT. Bangun Riau Cendikia terkait adanya Pencantuman Klausula Pembatasan Renovasi Rumah?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak yang ada di dalam perjanjian pengikatan jual beli Perumahan pada PT. Bangun Riau Cendikia di Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui apakah bentuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat PT. BRC bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dan juga untuk mengetahui kerugian apa yang dialami konsumen terhadap pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah.
3. Untuk mengetahui bagaimana bentuk pemberian perlindungan hukum bagi konsumen menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen terhadap pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer berupa bahan hukum perundang-undangan yang berhubungan dengan materi penelitian ini.⁷
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu berupa bahan-bahan yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti buku-buku dan hasil praktek sehari-hari.
- c. Bahan Hukum Tersier Bahan hukum tersier yaitu bahan pendukung di luar bidang hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan tersier seperti kamus, ensiklopedia.⁸

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Field Researc* (penelitian lapangan) yaitu dengan mengadakan penelitian langsung pada

⁷ Tampil Anshari, *Metode Penelitian Hukum*, (Medan : Pustaka Bangsa , 2005), hal. 7576

⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) hlm.194.

obyek yang dijadikan masalah dilakukan dengan wawancara dan kuesioner dan juga penelitian kepustakaan, yaitu penelitian hukum sebagai sebuah sistem norma, asas-asas, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Undang-Undang perlindungan konsumen membuat aturan-aturan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen terhadap keberadaan perjanjian pengikatan jual beli dengan bentuk baku yang banyak dijumpai setiap dalam jual beli rumah antara pengembang kepada calon konsumen namun undang-undang memberikan kesempatan kepada pengembang untuk menyesuaikan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya kepada calon konsumen hal ini diatur pada Pasal 18 Ayat (4) Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999, ternyata dari hasil penelitian pengembang PT. BRC belum melakukan penyesuaian sebagaimana diwajibkan oleh Undang-undang Perlindungan Konsumen.⁹

Keberadaan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang dibuat pengembang PT. Bangun Riau Cendikia juga dibuat dalam bentuk baku yang mencantumkan klausula pembatasan renovasi rumah konsumen. Keberadaan pencantuman pasal tersebut jelas memberi kerugian bagi konsumen yang telah membeli dan yang menempati rumah. di *cluster* vila cendikia. Adanya pasal pembatasan renovasi rumah yang dibuat pengembang jelas sangat dilarang di dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. yang diatur pada Pasal 18 ayat (1) larangan bagi pelaku usaha yang yang mencantumkan klausula baku secara garis besar yaitu:¹⁰

1. Larangan menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen.
2. Larangan Menyatakan penundukan konsumen kepada peraturan baik yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pihak pengusaha.
3. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Mengenai perlindungan terhadap konsumen yang menempati perumahan *Cluster* Vila Cendikia di dalam perjanjian pengikatan jual beli terkait adanya pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah oleh pengembang PT. BRC, jika dikaitkan atau ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 PPJB yang mencantumkan klausula baku dibuat sepihak oleh PT. BRC sangat dilarang dan bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan

⁹ Hasil Wawancara Dengan Konsumen PT. Bangun Riau Cendikia Tanggal. 15 Mei .2015.

¹⁰ Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Konsumen. Hal ini sangat jelas disebutkan pada Bab V mengenai ketentuan Pencantuman Klausula Baku Pasal 18.¹¹

Keberadaan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang mencantumkan klausula pembatasan renovasi rumah yang dibuat pengembang PT. BRC selain bertentangan dengan pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 diatas juga bertentangan dengan pasal diatas juga bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 Pasal 2 tentang Asas dan Tujuan yang menyebutkan “Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan, serta kepastian hukum.”¹². Lebih lanjut dalam penjelasannya beberapa asas di atas disebutkan bahwa asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang seimbang kepada konsumen perumahan *cluster* vila cendikia di dadalam perjanjian pengikatan jual beli. Disini pengembang PT. BRC yang sudah mempunyai kemampuan ekonomi jauh lebih besar serta mempunyai posisi tawar yang dominan sudah seharusnya memperhatikan posisi tawar yang lemah dari konsumen perumahan *cluster* cendikia.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen begitu jelas melarang pengembang PT.BRC mencantumkan klausula baku untuk melakukan pembatasan renovasi rumah yang dibuat pengembang PT. BRC di dalam PPJB karena konsumen yang membeli rumah tidak dilibatkan secara langsung untuk menentukan isi perjanjian pengikatan jual beli dimana konsumen hanya tinggal menanda tangani saja, hal ini jelas PPJB yang dibuat sepihak oleh pengembang PT. BRC bertentangan dengan pasal 18 yang ada didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen No.8 Tahun 1999.

Selain bertentangan dengan isi pasal 18 yang ada didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen No.8 Tahun 1999 yang telah dirincikan diatas juga pengembang PT. BRC dalam menentukan isi perjanjian PPJB tidak mengedepankan rasa asas keseimbangan dan keadilan bagi konsumen yang telah membeli rumah baik secara tunai ataupun secara kredit karena konsumen tetap mentaati peraturan pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah pada Pasal 8 yang ada di dalam PPJB, begitu juga bagi konsumen yang tinggal yang telah tinggal di perumahan *Cluster Vila Cendikia* harus mentaati peraturan tambahan berupa pembatasan renovasi setiap rumah konsumen yang diatur pada Buku Panduan Tata Tertib dan Pedoman Desain *Cluster Vila Cendikia* yang dibuat pengembang PT. BRC. Hal ini jelas peraturan tambahan pembatasan renovasi rumah konsumen yang dibuat PT. BRC bertentangan dengan yang ditetapkan didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 pada Pasal 18 ayat (1) huruf g.

Berdasarkan dari hasil Kuesioner yang diajukan kepada konsumen yang sebagai pembeli yang menempati perumahan *Cluster Vila Cendikia* mengenai pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah di dalam isi PPJB . dari hasil penelitian didapatkan jawaban seperti tabel dibawah ini:

Tabel. II

Tanggapan Konsumen Terkait Pencantuman Pasal Pembatasan Renovasi Rumah

¹¹ Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 Pasal 18 Ayat (1), (2), (3), (4).

¹² Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 Pasal 2.

Nomor	Jawaban	Jumlah	Persentase %
1.	Sangat Merugikan	15	100
2.	Tidak Merugikan	-	0
		15	100

Sumber data primer : data lapangan setelah diolah, April 2015

Berdasarkan tabel diatas bahwa semuanya konsumen menjawab sangat dirugikan terhadap adanya pencantuman pasal pembatasan renovasi rumah, yaitu sebanyak 15 orang. Mengenai kerugian-kerugian yang dialami konsumen dari adanya pembatasan renovasi rumah diantaranya:¹³

1. Hak konsumen yang ingin melakukan renovasi rumah menjadi terbatas, sebab yang diperbolehkan direnovasi hanya tampak bagian dalam rumah atau pun bagian-bagian tertentu sepanjang mendapat izin pengembang PT. BRC.
2. Konsumen itu sendiri menjadi khawatir sebab apabila keluarga dari pihak konsumen bertambah maka dampaknya rumah akan menjadi sempit.
3. Tidak bisanya membuat pagar halaman depan rumah pribadi konsumen.
4. Konsumen tidak bisa memperindah rumah sesuai yang diinginkan.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat PT. Bangun Riau Cendikia disini pengembang membuka peluang untuk cenderung memiliki posisi yang lebih kuat hal ini dibuktikan langsung adanya kerugian yang dialami konsumen terkait pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah ditambah lagi harus adanya persetujuan izin pengembang PT. BRC ketika konsumen yang hendak melakukan renovasi rumah.

Terhadap surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat PT. BRC yang mencantumkan pembatasan renovasi rumah yang ditandatangani konsumen memang atas dasar kemauan konsumen hal ini dikarenakan keinginan konsumen untuk membeli rumah, walaupun ada beberapa konsumen yang mengetahui terhadap konsekuensi membeli rumah *type* di *Cluster* Vila Cendikia namun ada juga konsumen yang belum mengetahui begitu jelas mengenai bagian rumah mana saja yang dibatasi untuk direnovasi oleh pengembang PT. BRC ditambah juga pengetahuan konsumen itu sendiri yang begitu kurang tau tentang perumahan yang dibangun dengan konsep *Cluster*. Begitu juga tidak adanya kesempatan konsumen untuk diberikan waktu yang banyak untuk membaca dan mempelajari isi dari PPJB karena konsumen dapat membaca PPJB dengan waktu yang singkat itupun dilakukan dikantor pengembang PT. BRC apabila konsumen jadi untuk

¹³ Wawancara dengan Konsumen Perumahan *Cluster* Vila Cendikia Pada tanggal Tanggal 11 Mei 2015

membeli rumah dan ketika hendak membayar uang muka pembelian rumah yang dilakukan dikantor PT. BRC.¹⁴

Atas adanya pencantuman klausula pembatasan renonasi rumah konsumen yang dibuat PT. BRC dalam bentuk perjanjian baku yang jelas dilarang oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen, sehingga akibatnya menimbulkan kerugian bagi konsumen perumahan *cluster* vila cendikia. Dari adanya kerugian konsumen tersebut PT. BRC selaku pengembang disini tidak memberikan apapun bentuk tanggung jawab terhadap konsumen PT. BRC atas kerugian tersebut, pengembang menjelaskan karena atas keinginan konsumen sendiri yang menandatangani aplikasi perjanjian pengikatan jual beli ketika hendak membeli rumah di tipe *cluster* vila cendikia tanpa ada maksud paksaan.¹⁵

Namun dari adanya peraturan pembatasan renovasi rumah begitu juga larangan membuat pagar halaman depan rumah konsumen yang diterapkan pengembang PT. BRC di perumahan *cluster* vila cendikia bukan berarti pengembang PT. BRC tidak bertanggung jawab terhadap konsumen yang telah membeli dan menempati rumah di *cluster* vila cendikia, pengembang PT. BRC menjelaskan, PT. BRC tetap memberikan tanggung jawab baik dari segi keamanan maupun kenyamanan di lingkungan perumahan *cluster* vila yang dihuni konsumen akibat dari adanya peraturan yang diterapkan PT. BRC. Mengenai bentuk tanggung jawab PT. BRC kepada konsumen tersebut diantaranya:¹⁶

1. Mewujudkan, mempertahankan, serta meningkatkan keserasian dan keseimbangan lingkungan bagi penghuni di kawasan *cluster* vila cendikia
2. Membuat pagar *cluster* atau pagar keliling lingkungan *cluster* vila cendikia
3. Menyediakan security yang bertugas di perumahan dengan sistem pengamanan lingkungan terpadu yang berkoordinasi dengan aparat kepolisian untuk lingkungan perumahan.
4. Menyediakan pos security yang menyatu dengan gerbang masuk dan keluar perumahan.
5. Menyediakan CCTV digerbang masuk dan keluar perumahan.

Adanya rasa tanggung jawab pengembang PT. BRC yang disebutkan diatas terhadap konsumen *cluster* vila cendikia hal ini disadari adanya komitmen ataupun janji dari pengembang ketika menjual atau menawarkan rumah kepada calon pembeli/konsumen yang ingin membeli rumah di *cluster* vila cendikia atas adanya peraturan pembatasan renovasi rumah bagi konsumen apabila konsumen nanti telah membeli dan menempati perumahan *cluster* vila cendikia.

Disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah “Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”

¹⁴ Wawancara dengan Konsumen Perumahan *Cluster* Vila Cendikia Pada tanggal Tanggal 13 Mei 2015

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Rinor Kuswan pengembang PT. Bangun Riau Cendikia, pada tanggal 12 Mei 2015

¹⁶ Wawancara dengan Bapak Rinor Kuswan pengembang PT. Bangun Riau Cendikia, pada Tanggal 13 Mei 2015.

Perlindungan konsumen sendiri menurut Pasal 3 Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bertujuan untuk :¹⁷

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa.
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen mencoba untuk memberikan perlindungan terhadap ketiga kepentingan konsumen tersebut diatas, begitu juga perlindungan terhadap konsumen perumahan *cluster* vila cendikia yang telah membeli dan menempati di perumahan, dimana setiap konsumen yang tinggal di perumahan harus mengikuti segala peraturan yang telah ditetapkan oleh pengembang di dalam PPJB terutama mengenai pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah yang dibuat pengembang PT. Bangun Riau Cendikia. Sehingga dari adanya pasal pembatasan renovasi rumah tersebut yang dibuat pengembang PT. BRC konsumen yang hendak merenovasi rumah yang telah dibeli mejadi terbatas dan itupun harus mendapat persetujuan dari pengembang PT. BRC.

Adanya pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah konsumen yang dibuat sepihak oleh pengembang PT. Bangun Riau Cendikia hal ini sangat merugikan konsumen. Oleh karena itu Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan bentuk perlindungan terhadap konsumen *cluster* vila cendikia yang merasa haknya dirugikan terkait dari adanya pencantuman klausula baku seperti pembatasan renovasi rumah konsumen yang ada di dalam PPJB. Adapun bentuk perlindungan konsumen yang telah diatur didalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Dari adanya bentuk perlindungan konsumen yang disebutkan diatas yang sesuai diatur di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen maka sudah jelas bahwa undang-undang pelindungan konsumen telah mengatur bentuk-bentuk perlindungan konsumen, terutama perlindungan terhadap konsumen perumahan *cluster* vila cendikia terkait adanya pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah konsumen yang diatur di dalam isi PPJB yang dibuat sepihak oleh pengembang PT. BRC. Padahal pencantuman klausula baku seperti pembatasan renovasi rumah konsumen yang dibuat pengembang PT. BRC sudah dinyatakan tegas dilarang di dalam undang-undang perlindungan konsumen sesuai yang diatur pada pasal 18 ayat (1), (2) dan (3). Seharusnya pengembang PT. BRC

¹⁷ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang- Undang Perlindungan Konsumen sesuai yang diatur di pasal 18 ayat (4) dan juga lebih memperhatikan asas-asas perlindungan konsumen baik asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan, serta kepastian hukum yang telah disebutkan di pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Berbicara tentang lembaga perlindungan konsumen, di Indonesia banyak terdapat lembaga-lembaga yang bergerak. Namun, dalam susunan formalnya lembaga-lembaga tersebut berada dibawah naungan Direktorat Perlindungan Konsumen (Direktorat Jendral Perdagangan Dalam Negeri). Adapun badan- badan pengawan terhadap perlindungan konsumen tersebut diantaranya:¹⁸

1. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)
2. Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN)
3. Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM)

Berdasarkan wawancara kepada pihak pengembang mengenai cara penyelesaian masalah yang terjadi antara pengembang dengan konsumen terkait adanya pembatasan renovasi rumah di *Cluster Vila Cendikia*, pengembang menjelaskan penyelesaian dilakukan secara damai yaitu mengadakan musyawarah. Sebelum dilakukannya perdamaianpun dengan konsumen pengembang juga telah memberikan penjelasan secara jelas dari awal kepada konsumen perihal kenapa adanya pembatasan renovasi. Jadi setiap konsumen yang ingin atau telah membeli/menempati rumah di perumahan *Cluster Vila Cendikia* harus mengikuti peraturan yang dibuat pengembang PT. BRC sendiri.

Mengenai isi PPJB yang dibuat PT. BRC itu sendiri terutama terkait pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah dimana konsumen tidak dilibatkan sama sekali untuk menentukan isi keberadaan pasal tersebut dan begitu juga tidak adanya diberikannya hak konsumen untuk melakukan negosiasi kembali terhadap keberadaan klausula pencantuman renovasi rumah ketika hendak membeli dan telah tinggal di perumahan *cluster vila cendikia*.¹⁹

Proses penyelesaian masalah antara pengembang PT. BRC dengan konsumen dilakukan dengan cara damai mengadakan musyawarah dan sedapat mungkin para pihak menghindari penyelesaian melalui pengadilan karena memakan waktu yang lama baik buat pengembang maupun juga konsumen dan akhirnya berdampak pada pembangunan rumah calon konsumen yang lain menjadi terlambat dari waktu yang telah dijanjikan.

Sebaiknya untuk menghindari masalah para pihak seharusnya pihak pengembang alangkah baiknya terlebih dahulu menerima setiap masukan dan arahan dari konsumen ketika hendak membuat perjanjian karena hal ini agar adanya keseimbangan bagi parak pihak . Sedangkan bagi konsumen sendiri harus lebih memperhatikan kehati-hatian dan teliti terhadap perjanjian yang disodorkan pengembang PT. BRC, sehingga ketika konsumen yang hendak membeli tidak merasa dirugikan.

¹⁸ <http://ditjenspkkemendag.go.id/id/direktorat-pemberdayaan-konsumen/kelembagaan> , Diakses pada tanggal 24 September 2015.

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Rinor Kuswan Pengembang PT. Bangun Riau Cendikia Selasa Tanggal 23 Mei, 2015.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

a. Kesimpulan

1. Perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dengan konsumen yang menempati perumahan *Cluster Villa Cendikia* berisikan hak dan kewajiban, terlihat tidak seimbang hal ini bisa dilihat dari isi PPJB yang dibuat PT. BRC dimana pengembang PT. BRC hanya mementingkan haknya saja sedangkan hak konsumen begitu dibatasi seperti untuk melakukan renovasi rumah, hal ini dikarenakan adanya peraturan pada pasal 8 di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tentang klausula pembatasan renovasi rumah konsumen.
2. Klausula pencantuman larangan renovasi rumah yang dibuat secara sepihak oleh pengembang PT. BRC dalam perjanjian pengikatan jual beli ditinjau berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen sangat dilarang, karena perjanjian tersebut dibuat secara sepihak dan juga isinya telah ditentukan terlebih dahulu oleh pengembang PT. BRC
3. Adapun bentuk perlindungan konsumen yang dapat diberikan secara langsung kepada konsumen PT. BRC yaitu: melindungi konsumen dari pelaku usaha/pengembang PT. BRC yang mencantumkan klausula baku di dalam perjanjian pengikatan jual beli. Dan juga perlindungan konsumen dengan dibentuknya badan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen diantaranya seperti Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

b. Saran

1. Diharapkan agar pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah berjalan dengan baik, maka perlu adanya suatu perjanjian jual beli rumah yang berimbang antara Konsumen dengan Pengembang PT. BRC karena dalam perjanjian tersebut terikat dengan hak dan kewajiban masing-masing para pihak, sehingga diharapkan para pihak mempunyai kedudukan yang seimbang di dalam perjanjian pengikatan jual beli.
2. Dari adanya klausula pembatasan renovasi yang ditentukan secara sepihak oleh pengembang perumahan khususnya tidak menjamin adanya keseimbangan dengan konsumen oleh karena itu, model perjanjian pengikatan jual beli tersebut sebaiknya harus diawasi ketat oleh pemerintah sehingga perkembangannya dapat dikendalikan dalam rangka untuk lebih meningkatkan perwujudan perlindungan bagi konsumen.
3. Khusus untuk konsumen perumahan *Cluster Vila Cendikia*, saran penulis adalah untuk lebih jeli lagi menalaah isi perjanjian yang disodorkan pihak pengembang, sehingga tidak ada konsumen yang dirugikan atas adanya pencantuman klausula pembatasan renovasi rumah dan hendaknya setiap konsumen yang berkeinginan melakukan pembelian rumah melalui PPJB wajib berhati-hati, membaca secara seksama isi dari PPJB tersebut.

V DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Anshari, Tampil, *Metode Penelitian Hukum*, Medan, Pustaka Bangsa, 2005.

H.S, Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar Perjanjian KUH Perdata*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008.

Rahman, Hasanudin, *Legal Drafting*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000,

Sunggono Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) hlm.194.

Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999.

2. Website

<http://www.ilmusipil.com/model-rumah-cluster-adalah-bangunan-tanpa-pagar>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2015

<http://ditjenspkkemendag.go.id/id/direktorat-pemberdayaan-konsumen/kelembagaan>, Diakses pada tanggal 24 September 2015.

3. Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.