

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia. Setiap warga negara berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia.

Berbagai kota besar di Indonesia, pesatnya populasi manusia mengharuskan pemerintah untuk berperan serta meningkatkan kualitas perumahan bagi warga yang layak dihuni. Sisi lain permasalahan pemerintah yakni dalam pembangunan perumahan mengalami berbagai kendala salah satunya keterbatasan lahan perumahan.

Pesatnya pembangunan perumahan menimbulkan permasalahan lain yang sering muncul dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan yakni hak-hak konsumen yang dirugikan. Meningkatnya pembangunan perumahan, seringkali tidak diselaraskan dengan pemenuhan kewajiban oleh pengembang/developer.

Permasalahan dalam bisnis perumahan yang sering muncul adalah ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan secara sepihak dan ketentuan-ketentuan penandatanganan atas dokumen-dokumen yang telah

dipersiapkan lebih awal oleh pengembang/developer, tercantum dalam surat pemesanan yang sering disebut perjanjian baku atau klausula baku.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulanya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan¹. Perjanjian baku yang selanjutnya disebut sebagai klausula baku, diadakan dengan maksud untuk mencapai tujuan efisiensi, kepastian dan lebih bersifat praktis meskipun kadang-kadang mengandung faktor negatif, karena dapat merugikan pihak lain yaitu pihak konsumen yang lemah. Pada klausula baku, konsumen hanya mempunyai dua pilihan yaitu menerima atau menolak perjanjian tersebut.

Disamping prosedur pembuatannya yang bersifat sepihak, isi perjanjian standar mengandung ketentuan pengalihan kewajiban dan tanggung jawab pengembang/developer. Biasanya ketentuan ini bermaksud membatasi, atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan atau ditanggung kepada pihak pengembang/developer.

Dengan diatur didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, perjanjian baku masih menjadi norma dalam transaksi perumahan. Demi alasan kepraktisan, konsumen hanya disodori perjanjian yang sudah baku dan tinggal membubuhkan tandatangan. Akad kredit atau surat perjanjian seringkali tidak mampu dicerna dengan baik oleh konsumen sehingga berpotensi menjebak konsumen. Sebagai contoh, pengembang memberikan

¹Sutan Remi Sjahdeni, Kebebasan berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia (Jakarta; Institut Bankir Indonesia, 1994), h.66

pilihan berat kepada konsumen yang ingin membatalkan perjanjian atau akad kredit, dengan hangusnya sebagian besar dari uang muka atau booking fee yang telah dibayarkan dengan menyebutkan bahwa “.....seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama menjadi hangus dan tidak dapat dituntut kembali.....”

Konsumen memiliki resiko kerugian yang lebih besar daripada pengembang/developer, dengan kata lain hak-hak konsumen sangat rentan. Disebabkan posisi konsumen yang lemah, maka hak-hak konsumen sangat riskan untuk dilanggar. Posisi konsumen tersebut harus dilindungi oleh hukum, karena salah satu sifat dan tujuan hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Perlindungan kepada masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk kepastian hukum menjadi hak konsumen.

Lazimnya, Perjanjian pengikatan Jual beli disusun secara sepihak oleh pengembang/developer, sedangkan isinya cenderung mengabaikan perlindungan hak konsumen terutama menyangkut sanksi bagi pengembang/developer yang tidak bisa menyelesaikan pengerjaan properti sesuai waktu yang telah disepakati. Disinilah dituntut kewaspadaan konsumen. Merebaknya kasus dalam industri perumahan, pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antar apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani konsumen². Hal ini

²Shidarta, *Hukum Perindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: Grasindo, 2000), hal.69

menyebabkan banyak konsumen yang mengeluh dan mengadukan permasalahannya.

Klausula baku atau umumnya dikenal orang sebagai perjanjian dengan syarat-syarat baku, standart contract, termuat dalam pasal 1 angka 10, adalah *“setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan diterapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu badan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”*. Pasal 18 ayat (1) huruf (a) – (h) UUPK menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila mencantumkan salah satu dari hal-hal berikut :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen;

- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Selain itu pencantuman hal-hal tersebut diatas, juga tidak diperbolehkan klausul yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat (2). Apabila kedua unsur ini terpenuhi maka perjanjian/klausula tersebut batal demi hukum.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian diatas, yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana akibat hukum atas perjanjian jual beli perumahan di PT. Pancanaka Indonesia yang mengandung klausula baku yang merugikan konsumen?

2. Upaya-upaya apa yang dapat dilakukan konsumen terhadap pelaku usaha yang merugikan dalam ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam permasalahan dan tujuan penelitian ini adalah :

1. Bagaimana mengetahui klausula baku yang merugikan konsumen;
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan.
3. Untuk dapat mengetahui sejauh mana perlindungan terhadap konsumen suatu perumahan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam melaksanakan isi Perjanjian Jual beli atas satuan perumahan serta klausula baku yang termuat di dalam perjanjian tersebut.

2. Manfaat

a. Secara Teoritis

Dengan ditulisnya skripsi ini berharap dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya hukum perlindungan konsumen dan juga dapat menambah wawasan.

b. Secara Praktis

Diharapkan dapat memberikan masukan tentang bagaimana perlindungan konsumen terhadap perjanjian baku jual beli perumahan yang mengandung klausula baku.

D. Kerangka Pemikiran

Kerangka Pemikiran pada skripsi ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran serta memberikan pengertian yang akan digunakan oleh penulis dalam skripsi ini.

Berikut ini kerangka pemikiran yang menjadi batasan penulisan skripsi ini :

1. Perjanjian

“adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih darinya”

2. Jual Beli

“adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

3. Klausula baku

“adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”.

4. Perlindungan konsumen

“adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

5. Konsumen

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

6. Pelaku usaha

“adalah setiap perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

7. Perumahan

“adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya”.

E. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun berdasarkan buku “Pedoman Penulisan Hukum/Skripsi Program Sarjana (Strata Satu) Fakultas Hukum Universitas Wahid hasyim Semarang” dengan sistematika yang terdiri dari lima bab. Masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab sesuai pembahasan dan materi yang diteliti. Adapun perinciannya sebagai berikut :

1. BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini dikemukakan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan .

2. BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab 2 ini membahas mengenai tinjauan umum perjanjian baku, pengertian hukum perlindungan, pengertian perjanjian jual beli, kewajiban para pihak dalam perjanjian baku, keabsahan perjanjian jual beli dan perjanjian pengikatan jual beli perumahan

3. BAB III : METODE PENELITIAN

Bsb 3 ini membahas tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentu sampel, metode pengumpulan data dan analisis data.

4. BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan suatu penjelasan yang dilakukan mengenai akibat hukum perjanjian jual beli perumahan dengan klausula baku, kasus

perjanjian jual beli dengan klausula perjanjian baku dan upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha

5. BAB V : PENUTUP

Merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran dimana penulis berusaha untuk menyimpulkan masalah pokok yang dibahas dalam skripsi ini. Dan sebagai penutup penulis mencoba untuk memberikan saran-saran yang mudah-mudahan dapat bermanfaat dalam hubungannya dengan perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan, khususnya yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

