

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

1. PT. Eka Dwi Prasetya dengan Fikri Muhammad Abdul Wahab

PT. Eka Dwi Prasetya selaku Perusahaan Pembangunan Perumahan dalam perjanjian jual beli rumah dengan Pembeli yakni Fikri Muhammad Abdul Wahab diwakili oleh Ade Tri Prasetio selaku direktur. Segala bentuk persyaratan untuk terlaksananya perjanjian jual beli rumah tersebut dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat secara baku oleh PT. Eka Dwi Prasetia.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 0123/F-20/T36+/IX/2016 tertanggal 26 September 2016 (dua puluh enam September dua ribu enam belas) Ade Tri Prasetio bertindak selaku direktur PT. Eka Dwi Prasetia untuk dan atas nama Perumahan Griya Bagja Mandiri yang kemudian disebut sebagai PIHAK PERTAMA (Penjual) dan Fikri Muhammad Abdul Wahab bertindak untuk dan atas nama pribadi yang kemudian disebut sebagai PIHAK KEDUA (Pembeli).

Obyek dari perjanjian jual beli tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang beralamat di Komplek Perumahan Griya Bagja Mandiri, Blok F Nomor 20 (dua puluh), Jalan Sukaratu, Desa Sukamajukidul, Kecamatan Indihiang, Kota Tasikmalaya.

Pada tanggal 4 Desember 2016 (empat Desember dua ribu enam belas), PIHAK KEDUA melakukan aduan dan meminta pertanggung jawaban kepada PIHAK PERTAMA bahwa terjadi kegagalan bangunan yakni bocor dibagian belakang rumah dan ambruknya langit-langit gypsum. Kemudian dilaksanakan musyawarah antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA yang membuahkan hasil bahwa PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas terjadinya kebocoran dan ambruknya langit-langit gypsum tersebut sebab dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menyatakan bahwa PIHAK PERTAMA hanya akan bertanggung jawab apabila terjadi kerusakan pada renggang waktu yang ditentukan yaitu 30 (tiga puluh) hari setelah ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.

2. PT. Surya Inti Realty dengan Cahyo Putra Pangestu

PT. Surya Inti Realty selaku Perusahaan Pembangunan Perumahan dalam perjanjian jual beli rumah dengan Pembeli yakni Cahyo Putra Pangestu. Segala bentuk persyaratan untuk terlaksananya perjanjian jual beli rumah tersebut dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat secara baku oleh PT. Surya Inti Realty

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 019/C-09/38/III/2016 tertanggal 16 Maret 2016 (enam belas Maret dua ribu enam belas) PT. Surya Inti Realty bertindak untuk dan atas nama Perumahan Villa Mangkubumi Indah yang kemudian disebut sebagai PIHAK PERTAMA (Penjual) dan

Cahyo Putra Pangestu bertindak untuk dan atas nama pribadi yang kemudian disebut sebagai PIHAK KEDUA (Pembeli).

Obyek dari perjanjian jual beli tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang beralamat di Perumahan Villa Mangkubumi Indah, Blok C Nomor 9 (sembilan), Kecamatan Mangkubumi, Kota Tasikmalaya.

Pada tanggal 27 Juli 2016 (dua puluh tujuh Juli dua ribu enam belas), PIHAK KEDUA melakukan aduan dan meminta pertanggung jawaban kepada PIHAK PERTAMA bahwa terjadi kegagalan bangunan yakni dinding retak-retak dan kebocoran di bagian dapur. Kemudian dilaksanakan musyawarah antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA yang membuahkan hasil bahwa PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas terjadinya kebocoran dan dinding retak-retak tersebut sebab dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menyatakan bahwa PIHAK PERTAMA hanya akan bertanggung jawab apabila terjadi kerusakan pada renggang waktu yang ditentukan yaitu 30 (tiga puluh) hari setelah ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah

Perjanjian pengikatan jual beli rumah antara Perusahaan Pembangunan Perumahan dengan pembeli melahirkan suatu hak dan kewajiban diantara para

pihak sejak terjadinya kesepakatan dan penandatanganan perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban yang lahir dari perjanjian pengikatan jual beli rumah tersebut didasarkan pada kekuatan mengikat dari perjanjian tersebut yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli rumah tersebut memiliki makna adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut dalam hak-hak dan kewajiban yang harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak. Dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara PT. Surya Inti Realty selaku penjual dan Cahyo Putra Pangestu selaku pembeli, pengaturan mengenai hak dan kewajiban dibuat secara baku oleh pihak penjual dan disepakati oleh kedua belah pihak, tanpa adanya musyawarah mengenai hak dan kewajiban tersebut sehingga cenderung tidak seimbang dan proposional, sama halnya yang dilakukan oleh PT. Eka Dwi Prasetia.

Pada dasarnya asas proposional merupakan perwujudan dalam doktrin keadilan dalam melakukan perjanjian atau lazim disebut dengan keadilan berkontrak. Perjanjian keadilan dalam melakukan perjanjian ditentukan melalui dua pendekatan, pertama pendekatan procedural, pendekatan ini menitik beratkan pada persoalan kebebasan membuat perjanjian. Pendekatan kedua adalah pendekatan substansif yang menekan kandungan atau substansi serta pelaksanaan

perjanjian. Dalam pendekatan substansif perlu diperhatikan adanya kepentingan yang berbeda.⁶¹

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama akibat dari pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, yaitu:

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.
2. Menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung atas cacat yang tersembunyi dari barang tersebut.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah pihak penjual (PT. Surya Inti Realty) memiliki kewajiban menyerahkan rumah kepada pihak pembeli dalam keadaan baik dan dapat dipergunakan dengan semestinya, sebagaimana telah diuraikan dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) PPJB yang menyatakan bahwa:

- (1) Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua pada saat diserahkannya bangunan rumah tersebut kepada Pihak Kedua, tanah dan rumah tersebut adalah benar-benar dibawah penguasaan dan/atau pengelolaan pihak pertama dan bebas dari sitaan, ikatan dan beban apapun lainnya serta tidak dipergunakan sebagai jaminan hutang dengan cara apapun.
- (2) Pihak Pertama akan memberikan jaminan kepada Pihak Kedua selama 30 (tiga puluh) hari apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian Pihak Pertama sejak penandatanganan realisasi penyerahan rumah (berita acara penyerahan rumah), kecuali bila terjadi force majeure (bencana alam,

⁶¹ Karla C Shippey, 2001, *Menyusun Kontrak Bisnis Internasional*, Jakarta, PPM, hlm 42

huru hara, pemogokan, perang). Bila telah melewati jangka waktu dan masa perawatan 30 (tiga puluh) hari terjadi keluhan/ complain, maka akan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua secara penuh.

Makna dari ketentuan diatas adalah Pihak Pertama (penjual) menjamin barang yang dijual dalam hal ini rumah, adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak, dan penjual juga menjamin dari cacat-cacat yang tersembunyi atau kerusakan yang terdapat pada barang tersebut dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.

Dalam Pasal 11 PPJB menyatakan bahwa “setelah rumah yang dijanjikan selesai, maka Pihak Pertama berkewajiban untuk mengalihkan hak atas tanah dimana rumah tersebut berdiri kepada Pihak Kedua dan untuk biaya Akta Jual Beli (AJB), biaya Balik Nama (BBN), serta biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Pertambahan Nilai (PPN) akan dibayar oleh Pihak Pertama mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Makna dari ketentuaan diatas adalah Pihak Pertama (penjual) berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah dimana rumah itu berdiri (barang) yang diperjualbelikan. Barang yang diperjual belikan tersebut adalah barang tetap/ tak bergerak, untuk melakukan penyerahan barang tersebut harus dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”.

Kewajiban pihak kedua (pembeli) adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat yang telah diperjanjikan. Dalam Pasal 2 PPJB menyatakan bahwa:

- (1) Pihak Kedua sanggup melunasi pembayaran tersebut dalam Pasal 1 dengan sistem dan cara pembayaran melalui KPR dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Uang muka tahap pertama dibayarkan 15 hari setelah booking fee, sebesar 50% dari total uang muka.
 - b) Uang muka tahap kedua dibayarkan 20 hari setelah pembayaran uang muka tahap 1, sebesar 30% dari total uang muka.
 - c) Uang muka tahap ketiga dibayarkan 25 hari setelah pembayaran uang muka tahap 2, sebesar 20% dari total uang muka.
- (2) Pihak Kedua menjamin bahwa tahapan pembayaran angsuran ini dilaksanakan oleh Pihak Kedua sebelum dan sesudah hari dan tanggal perjanjian ini ditandatangani.
- (3) Untuk tiap-tiap pembayaran yang dilakukan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, harus dilakukan ke alamat Pihak Pertama atau transfer bank ke rekening Pihak Pertama. Pembayaran melalui cek atau transfer baru dianggap sah diterima setelah dana yang bersangkutan efektif diterima oleh Pihak Pertama dan akan diberikan tanda terima berupa kwitansi oleh Pihak Pertama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari isi perjanjian ini.

Makna dari ketentuan diatas adalah pembeli wajib membayar harga pembelian rumah kepada PT. Surya Inti Realty selaku penjual dengan tepat waktu.

Pembayaran yang dilakukan tersebut wajib dilakukan ke alamat penjual atau dengan transfer bank ke rekening milik PT. Surya Inti Realty. Pembayaran dengan uang non-tunai baru dianggap sah apabila telah diterima secara efektif dan dibuatkan kwitansi atas pembayaran tersebut.

Hak pihak pembeli adalah menerima rumah yang telah diserahkan oleh PT. Surya Inti Realty dalam keadaan baik dan dapat dipergunakan dengan semestinya. Sementara hak dari penjual adalah menerima harga pembayaran rumah yang dijualnya dari pembeli dengan tepat waktu dan ditempat yang diperjanjikan.

C. Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Dalam sebuah perjanjian dikenal dengan adanya syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak didasarkan pada terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektif, kemudian ada kalanya suatu perjanjian harus memenuhi syarat khusus yaitu mengenai bentuknya yang sudah ditentukan oleh Undang-undang dan/atau ketentuan lainnya. Perusahaan Pembangunan Perumahan dalam mewujudkan efisiensi kerja seringkali membuat perjanjian yang sudah tertulis dalam bentuk formulir yang telah disiapkan jauh hari sebelum terjadinya transaksi. Perjanjian yang telah dibuat secara baku tersebut tidak mungkin diadakan tawar menawar oleh pihak yang posisi ekonominya lebih lemah, sehingga baginya hanya ada 2 (dua) pilihan yaitu menerima atau menolak. Dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut secara tidak langsung pihak yang posisi tawarnya lemah dianggap oleh

Perusahaan Pembangunan Perumahan dalam hal ini yang memiliki posisi tawar yang lebih tinggi menyepakati segala isi yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Maka pembeli yang dalam hal ini posisi tawarnya lebah menerima segala isi yang ditetapkan secara baku tersebut, dengan kata lain bersedia untuk memenuhi syarat-syarat yang cenderung hanya akan memeberikan keuntungan bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan dan kerugian baginya.

Sehubungan dengan pernyataan diatas, Undang-undang Perlindungan Konsumen membuat aturan yang berkaitan dengan klausula baku dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha, meskipun Undang-undang memberikan kesempatan kepada pelaku usaha untuk membuatnya tetapi kenyataanya banyak pengusaha yang belum melakukan penyesuaian sebagaimana ditetapkan didalamnya. Dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap 2 (dua) Perusahaan Pembangunan Perumahan didapatkan hasil penelitian sebagaimana diuraikan dibawah ini.

1. Pembatalan sepihak dalam perjanjian jual beli rumah

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota menyatakan 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.

Artinya berdasarkan Undang-undang, dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak dengan tercapainya kesepakatan dapat dibatalkan secara sepihak. Perusahaan Pembangunan Perumahan yang membuat

perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) harus menaati ketentuan tersebut. Dalam pemenuhan prestasi maka kewajiban dari satu pihak akan berhadapan pula dengan kewajiban pemenuhan prestasi pihak lainnya. Dengan demikian perjanjian antara Perusahaan Pembangunan Perumahan dengan pembeli termasuk kedalam perjanjian timbal balik, karena para pihak memiliki hak dan kewajiban. Dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya maka pihak lainnya tidak berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Berdasarkan penjelasan tersebut, Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara telah mengaturnya secara khusus mengenai syarat batal dalam perjanjian timbal balik.

Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa syarat-syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Maksudnya adalah meskipun para pihak tidak mencantumkan secara tegas dalam perjanjian maka Undang-undang telah menetapkan bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik yang dibuat oleh para pihak syarat batal itu selalu dianggap tercantum dalam perjanjian tersebut.

Selanjutnya pada Pasal 1266 ayat (2) menyatakan bahwa dalam persetujuan yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada hakim. Maksudnya adalah dalam perjanjian timbal balik para pihak tidak dapat melakukan pembatalan secara sepihak dengan alasan apapun, pembatalan dalam perjanjian timbal

balik harus berdasarkan putusan pengadilan, meskipun telah terjadi wanprestasi.

Adapun upaya yang dapat dilakukan menurut Pasal 1267 KUHPerdara diantaranya ialah, yang pertama memaksakan pemenuhan perjanjian dan yang kedua membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Dengan demikian untuk memenuhi syarat batal tersebut, harus ada :

- a. Perjanjian timbal balik;
- b. Salah satu pihak harus terbukti melakukan wanprestasi
- c. Harus melalui perantara hakim

Dari hasil penelitian yang dilakukan di 2 (dua) Perusahaan Pembangunan Perumahan masih ada yang mencantumkan syarat batal secara sepihak dalam perjanjian baku jual beli perumahan.

Hal ini dapat dilihat dari rumusan kalimat yang dibuat oleh PT. Surya Inti Realty mengenai pembatalan sepihak tertera dalam Pasal 3 ayat (2) yang menyatakan bahwa “pihak kedua bersedia melaksanakan pelunasan pembayaran dengan melakukan akad kredit dengan pihak bank selambat-lambatnya setelah fisik bangunan selesai. Jika ternyata pihak kedua membatalkan pembelian dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), atau pihak bank tidak menyetujui sebagian atau seluruhnya dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diajukan, maka pihak kedua sanggup melunasi pembayaran secara tunai. Apabila pihak kedua tidak dapat memenuhi hal tersebut diatas, maka perjanjian ini batal dan untuk

selanjutnya pihak kedua dikenakan denda sesuai dengan pasal 5 perjanjian ini.” Kemudian dalam Pasal 5 nya menyatakan bahwa “dalam hal terjadi pembatalan jual beli yang dilakukan oleh pihak kedua, kedua belah pihak sepakat untuk mengecualikan ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, sehingga hal tersebut tidaklah diperlukan suatu keputusan atau ketetapan Pengadilan Negeri, dan selanjutnya pihak kedua setuju untuk membayar biaya administrasi pembatalan kepada pihak pertama dengan perincian sebagai berikut:”

Persyaratan-persyaratan untuk membatalkan secara sepihak dalam perjanjian timbal balik semacam ini yang ditetapkan secara baku oleh PT. Surya Inti Reality bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara. Hal ini pun telah diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung 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.

Sedangkan PT. Eka Dwi Prasetia tidak mencantumkan pembatalan secara sepihak dalam perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB). PT. Eka Dwi Prasetia dalam Pasal 6 ayat (1) menggagas bahwa “apabila terjadi keterlambatan dari jatuh tempo pelunasan uang muka akan dikenakan denda sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari sisa tanggungan setiap bulannya.” Kemudian pada Pasal 6 ayat (3) menyatakan bahwa “apabila terjadi perselisihan akan dilakukan musyawarah mufakat untuk

menyelesaikannya.” Dengan kata lain, PT. Eka Dwi Prasetya menyepakati dengan aturan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdota.

2. Menanggung obyek tanpa cacat dalam perjanjian jual beli rumah

Perusahaan Pembangunan Perumahan sama halnya dengan penjual kebendaan pada umumnya, yang menurut hukum perdata memiliki 2 (dua) kewajiban yaitu menyerahkan kebendaan kepada pembeli dan menanggung apa yang diserahkan yang nantinya akan menjadi milik pihak pembeli tidak boleh mengandung cacat yang tersembunyi (*vrijwaring*).

Berdasarkan 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.

Dari hasil penelitian data, menunjukkan bahwa kedua Perusahaan Pembangunan Perumahan yaitu PT. Surya Inti Realty dan PT. Eka Dwi Prasetya tidak memberikan kesempatan secara tegas didalam perjanjian untuk meneliti fisik bangunan, akan tetapi memberikan masa pemeliharaan yang relatif singkat. PT. Surya Inti Realty dalam Berita Acara Serah Terima Rumah yang merupakan suatu perjanjian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) menyatakan bahwa “pembeli

menyatakan bersedia menerima dengan baik jaminan pemeliharaan selama 30 (tiga puluh) hari yang diberikan oleh pihak pertama, terhitung sejak dilaksanakannya akad kredit”. Kemudian PT. Eka Dwi Prasetya dalam Berita Acara Serah Terima Rumah yang merupakan suatu perjanjian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) menyatakan dalam Pasal 3 bahwa “setelah serah terima ini ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka segala resiko dan tanggung jawab berkenaan dengan fisik bangunan menjadi tanggung jawab pihak kedua termasuk pembayaran PBB, PLN, PDAM, dll.” Kemudian PT. Eka Dwi Prasetya juga membuat suatu surat pernyataan secara baku untuk pembeli dimana isi dari surat pernyataan tersebut dalam poin ke 6 menyatakan bahwa “saya menyetujui masa pemeliharaan bangunan berlaku selama 30 (tiga puluh) hari sejak bangunan dinyatakan 100% (seratus persen) selesai oleh pihak pengembang dan oleh konsumen”.

Kedua pengembang diatas memberikan masa pemeliharaan rumah dengan waktu yang sama yaitu selama 30 (tiga puluh) hari walaupun jangka waktu tersebut bertentangan dengan Pasal 1609 KUHPerdara. Pasal 1609 menyatakan bahwa jika suatu gedung, yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggupnya tanahnya, maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama sepuluh tahun. Ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh Perusahaan Pembangunan

Perumahan yang membatasi masa tanggung jawabnya tersebut diatas bertentangan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Peraturan tersebut dalam Pasal 1 memberikan definisi terhadap jasa konstruksi sebagai layanan jasa konsultasi, konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Kegiatan suatu proyek konstruksi bukan hanya ditujukan untuk menghasilkan keluaran yang dapat dilihat secara fisik saja, akan tetapi lebih jauh dari itu adalah melakukan suatu pilihan terhadap pencapaian tujuan fungsionalnya. Sebuah bangunan yang telah selesai secara fisik belum dapat dikatakan selesai apabila bangunan tersebut belum siap operasional dan berfungsi dengan baik sehingga memenuhi pencapaian tujuan fungsionalnya. Oleh karena itu, bangunan yang mengandung cacat tidak dapat dikatakan mencapai tujuan fungsional yang kemudian disebut sebagai kegagalan bangunan. Dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Jasa Konstruksi menyatakan bahwa kegagalan bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi. Dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Pelayanan Jasa Konstruksi menjelaskan lebih rinci bahwa yang dimaksud dengan kegagalan bangunan adalah merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan, dan kesehatan kerja dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan atau pengguna jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi tersebut. Apabila terjadi kegagalan

bangunan tersebut yang disebabkan oleh penyedia jasa konstruksi maka dapat dimintai pertanggungjawabannya. Pertanggungjawaban tersebut diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 yang menyatakan bahwa jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 (sepuluh) tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

Dengan demikian, dari hasil penelitian di dua Perusahaan Pembangunan Perumahan tersebut diatas maka keduanya melaksanakan pekerjaan konstruksi yaitu keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektur, sipil, mekanikal, elektrikal dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan. Sebagai pengusaha dibidang Perumahan tentu menyangkut pekerjaan arsitektur, sipil, mekanikal, elektrikal dan tata lingkungannya, maka Perusahaan Pembangunan Perumahan tidak dapat membatasi diri hanya dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari masa pemeliharaan untuk melepaskan diri dari tanggung jawabnya.

Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 319 K/Sip/1974 Tanggal 6 Oktober 1976 telah memutuskan bahwa berdasarkan kewajibannya untuk bertanggung jawab atas adanya cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya maka penjual yang dalam hal ternyata adanya cacat termaksud menggati barang yang mengandung cacat semacam itu baik

dengan barang yang lain serupa ataupun dalam bentuk uang sebesar harga barang yang bersangkutan.

Dengan demikian Perusahaan Pembangunan Perumahan tidak dapat membatasi diri dari tanggung jawabnya hanya berdasarkan masa tenggang penelitian fisik bangunan saja, akan tetapi tetap bertanggung jawab atas rumah dan tanahnya sehingga pembeli dapat menikmati rumahnya dengan nyaman, aman dan tentram.

3. Terdapat Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dalam perjanjian jual beli rumah antara Perusahaan Pembangunan Perumahan dengan pembeli sering ditemukan adanya perjanjian baku dimana pelaku usaha (Perusahaan Pembangunan Perumahan) mengalihkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawab kepada konsumen (pembeli). Ketentuan seperti ini dalam perjanjian standar dinamakan klausula eksonerasi yang biasanya merugikan konsumen (pembeli). Berdasarkan penjelasan Pasal 18 UUPK larangan pencantuman klausula eksonerasi di dalam perjanjian standar dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen (pembeli) setara dengan pelaku usaha (Perusahaan Pembangunan Perumahan) berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

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

membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap perjanjian apabila klausula baku tersebut yang isinya berkaitan dengan penelitian ini, sebagai berikut:

a. Pengalihan Tanggung Jawab Perusahaan Pembangunan Perumahan sebagai Pelaku Usaha

Menurut Sutan Remy Sjahdeini klausula eksonerasi adalah klausula yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan didalam perjanjian tersebut.⁶² Klausula eksonerasi yang dibuat oleh masing-masing Perusahaan Pembangunan Perumahan dalam melakukan transaksi jual-beli rumah dengan pembelinya menggunakan berbagai kalimat yang dituangkan dalam perjanjian untuk membatasi tanggung jawabnya berupa pengalihan ataupun pengurangan terhadap tanggung jawabnya. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam perjanjian jual-beli rumah yang mengandung klausula eksonerasi sebagai berikut :

PT. Surya Inti Realty dalam Berita Acara Serah Terima Rumah yang merupakan suatu perjanjian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) menyatakan bahwa “pembeli menyatakan bersedia menerima dengan baik jaminan pemeliharaan selama 30 (tiga

⁶² Sutan Remy Sjahdeni, Op.cit hlm 75.

puluh) hari yang diberikan oleh pihak pertama, terhitung sejak dilaksanakannya akad kredit”.

PT. Eka Dwi Prasetia dalam Berita Acara Serah Terima Rumah yang merupakan suatu perjanjian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) menyatakan dalam Pasal 3 bahwa “setelah serah terima ini ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka segala resiko dan tanggung jawab berkenaan dengan fisik bangunan menjadi tanggung jawab pihak kedua termasuk pembayaran PBB, PLN, PDAM, dll.” Kemudian PT. Eka Dwi Prasetia juga membuat suatu surat pernyataan secara baku untuk pembeli dimana isi dari surat pernyataan tersebut dalam poin ke 6 menyatakan bahwa “saya menyetujui masa pemeliharaan bangunan berlaku selama 30 (tiga puluh) hari sejak bangunan dinyatakan 100% (seratus persen) selesai oleh pihak pengembang dan oleh konsumen”.

Ketentuan diatas sangat merugikan bagi pembeli karena harus menanggung yang seharusnya menjadi tanggung jawab pelaku usaha dalam menjamin rumah tersebut dari kegagalan konstruksi. Ketentuan yang dibuat oleh kedua Perusahaan Pembangunan Perumahan tersebut diatas bertentangan dengan Pasal 1609 KUHPerdara dan Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000. Pasal 1609 KUHPerdara menyatakan bahwa jika suatu gedung, yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggupnya

tanahnya, maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama sepuluh tahun. Kemudian Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 menyatakan bahwa jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 (sepuluh) tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

Kedua peraturan tersebut mewajibkan pelaku usaha dalam hal ini PT. Surya Inti Realty dan PT. Eka Dwi Prasetia untuk bertanggung jawab atas bangunan yang telah dibuatnya selama 10 (sepuluh) tahun. Dengan adanya pengalihan tanggung jawab kepada pembeli jelas bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK yang menyatakan bahwa dilarang membuat klausula baku pada dokumen/ perjanjian yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

Dengan demikian isi perjanjian yang mengandung pengalihan tanggung jawab pelaku usaha yakni PT. Surya Inti Realty dan PT. Eka Dwi Prasetia maka kausa yang merupakan syarat sahnya perjanjian sebagai syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara tidak terpenuhi sehingga perjanjian ini secara *yuridis materiil* menjadi batal demi hukum.

b. Penolakan Penyerahan Kembali Secara Penuh Uang yang Dibayarkan

PT. Surya Inti Realty dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) pada Pasal 5 menyatakan “dalam hal terjadi pembatalan jual beli yang dilakukan oleh pihak kedua, kedua belah pihak sepakat untuk mengecualikan ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga hal tersebut tidaklah diperlukan suatu keputusan atau ketetapan Pengadilan Negeri, dan selanjutnya pihak kedua setuju untuk membayar administrasi pembatalan kepada pihak pertama dengan perincian sebagai berikut : (a) sebelum pembangunan dimulai, uang tanda jadi/ booking fee hangus tidak dapat diambil kembali. (b) pada saat pembangunan rumah sudah berjalan maka pihak kedua hanya akan menerima pengembalian untuk rumah standart sebesar 50% dari total uang yang telah dibayarkan kepada pihak pertama dan pengembalian sebesar 25% untuk rumah tidak standart. (c) setelah fisik bangunan rumah sudah selesai, maka semua uang yang sudah terbayar dianggap hangus dan mejadi milik pihak pertama.”

PT. Eka Dwi Prasetia dalam Poin 5 (lima) Surat Pernyataan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli menyatakan bahwa “apabila saya membatalkan pemesanan ruko/rumah secara sepihak, saya bersedia dikenakan sanksi administrative berupa potongan sebesar 25% dari jumlah uang yang sudah disetorkan dan 50% jika ruko/rumah telah dibangun.”

Maksud dari ketentuan tersebut adalah PT. Surya Inti Realty menolak melakukan penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang sudah dibeli oleh pembeli. Ketentuan tersebut bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf c UUPK yang menetapkan bahwa, pelaku usaha dapat menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen. Dengan demikian, keberadaan perjanjian baku dengan syarat eksonerasi tersebut di atas tidak memenuhi syarat obyektif yaitu tidak adanya kausa yang halal dalam membuat perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

c. Pelaku Usaha Melakukan Tindakan Sepihak

PT. Surya Inti Realty dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) pada Pasal 4 ayat (2) menyatakan bahwa “untuk keterlambatan yang berlangsung 2 (dua) kali angsuran, maka perjanjian ini dianggap batal dan pihak kedua telah dianggap melepaskan segala hak-haknya termasuk pembayaran tanda jadi dan angsuran yang telah dibayarkan kepada pihak pertama, dan pihak pertama berhak untuk mengambil alih segala hak-hak tersebut termasuk pembayaran tanda jadi dan angsuran yang telah dibayar oleh pihak kedua. Pihak pertama juga dapat mengalihkan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga.”

Ketentuan diatas yang dibuat oleh PT. Surya Inti Realty bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPK 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.

Dari hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa perjanjian baku yang berklausula eksonerasi berupa tindakan sepihak tersebut adalah berat sebelah, dengan alasan Perusahaan Pembangunan Perumahan terlalu tinggi mencari keuntungan, Perusahaan Pembangunan Perumahan memanfaatkan pembeli yang sangat mendesak kebutuhannya terhadap rumah, Perusahaan Pembangunan Perumahan hanya menunjuk salah satu bank yang telah menjadi mitra kerjanya untuk merealisasikan KPR, pembeli tidak diberikan kesempatan untuk merubah syarat-syarat baku dalam perjanjian serta posisi konsumen sangat lemah berhadapan dengan Perusahaan Pembangunan Perumahan. Dengan demikian, menunjukkan bahwa syarat-syarat eksonerasi yang dicantumkan didalam perjanjian jual beli rumah tersebut diatas telah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPK yang artinya perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat obyektif yaitu tidak adanya kausa yang halal dalam membuat perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

D. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah

Berdasarkan dua perjanjian jual beli rumah yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Perusahaan Pembangunan Perumahan dengan pembeli dapat diketahui bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk formulir yang telah disiapkan jauh hari sebelum terjadinya transaksi. Perjanjian yang telah dibuat secara baku tersebut tidak mungkin diadakan tawar menawar oleh pihak yang posisi ekonominya lebih lemah, sehingga baginya hanya ada 2 (dua) pilihan yaitu menerima atau menolak.

Dengan ditandatangani perjanjian tersebut secara tidak langsung pihak yang posisi tawarnya lemah dianggap oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan dalam hal ini yang memiliki posisi tawar yang lebih tinggi menyepakati segala isi yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Maka pembeli yang dalam hal ini posisi tawarnya lemah menerima segala isi yang ditetapkan secara baku tersebut, dengan kata lain bersedia untuk memenuhi syarat-syarat yang cenderung hanya akan memberikan keuntungan bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan dan kerugian baginya.

Berdasarkan analisis yang telah dibahas diatas dapat diketahui bahwa dalam hal pertanggung jawaban yang harus dipikul oleh Perusahaan Pembangunan mengenai mutu bangunan, peraturan perundang-undangan telah menetapkan secara tegas dalam Pasal 1609 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jika suatu gedung, yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya

atau sebagian musnah disebabkan suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggupnya tanahnya, maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama sepuluh tahun. Hal tersebut diperkuat dengan bunyi Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 yang menyatakan bahwa jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 (sepuluh) tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

PT. Eka Dwi Prasetia dan PT. Surya Inti Realty yang menetapkan syarat khusus terkait peralihan tanggung jawab dan cacat tersembunyi pada obyek jual beli (rumah) yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yakni selama 30 (tiga puluh) hari adalah tidak tepat. Dengan demikian isi perjanjian yang mengandung pengalihan tanggung jawab pelaku usaha yakni PT. Surya Inti Realty dan PT. Eka Dwi Prasetia maka kausa yang merupakan syarat sahnya perjanjian sebagai syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata tidak terpenuhi sehingga perjanjian ini secara *yuridis materiil* menjadi batal demi hukum.

PT. Eka Dwi Prasetia selaku Perusahaan Pembangunan Perumahan telah menolak untuk memberikan pertanggung jawaban atas terjadinya gagal bangunan yang dialami oleh Fikri Muhammad Abdul Wahab selaku pembeli, dengan alasan bahwa hal tersebut telah tegas tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 0123/F-20/GBM/T36+/IX/2016 yang menyatakan bahwa PIHAK PERTAMA hanya akan bertanggung jawab dalam tenggang waktu selama 30 (tiga puluh) hari setelah ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah antara PT. Eka Dwi Prasetia dengan Fikri Muhammad Abdul Wahab, perjanjian tersebut tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli, karena isi dari perjanjian tersebut mengandung klausula eksonerasi yang merugikan bagi pembeli. Sama halnya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah antara PT. Surya Inti Realty dengan Cahyo Putra Pangestu, dimana dalam perjanjian Nomor 019/C-09/38/III/2016 tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli karena isi dari perjanjian tersebut mengandung klausula eksonerasi yang merugikan bagi pembeli.