

ABSTRAK

Dalam penulisan tesis ini, penulis mengambil judul **“KLASULA BAKU DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) APARTEMEN”**.

Latar belakang penulisan tesis ini adalah Apartemen saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas tanah yang terbatas.

Praktik jual beli apartemen yang dalam tahap pembangunan atau tahap perencanaan diakomodasikan dengan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai, tetapi merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT jika bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.

Jual beli rumah apartemen antara developer dengan konsumen, didasarkan pada perjanjian baku/standar yang ditetapkan secara sepihak oleh developer dan berlaku umum (*massal*) yang sudah ditetapkan oleh developer atau legal officer, dan konsumen tinggal menandatangani *“take it”*, apabila setuju, dan *“leave it”*, apabila tidak setuju, dengan membayar uang tanda jadi (*booking fee*), kemudian disodori PPJB, yang di dalamnya dicantumkan klausul ekseonerasi (*exemption clause*).

Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang lebih besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), artinya secara leluasa developer dapat memasukkan kepentingannya dalam PPJB.

Ketidakadilan dijumpai dalam klausul-klausul PPJB seperti adanya pembatasan atau pengalihan tanggung jawab, adanya penolakan penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen, dan adanya pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha, sehingga mengakibatkan kedudukan developer dan konsumen menjadi tidak seimbang, dan menempatkan konsumen pada posisi yang lemah dan dirugikan.

Untuk menjamin penyelenggaraan perlindungan konsumen, pemerintah menuangkan Perlindungan Konsumen dalam suatu produk hukum, yaitu Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang diundangkan pada tanggal 20 April 1999, dan berlaku efektif pada tanggal 20 April 2000.

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Bentuk intervensi ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dengan cara membatasi sekaligus menyeimbangkan posisi tawar para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen.

Dari uraian di atas, penulis membatasi permasalahan tesis ini dengan dua rumusan permasalahan, yaitu: 1) Apakah klausula baku yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen bertentangan dengan larangan klausula baku dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen; 2) Bagaimana tanggung gugat developer berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen. Selanjutnya tujuan dari penulisan tesis ini adalah: 1) Untuk mengkaji dan menganalisis klausula baku yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen bertentangan dengan klausula baku dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen; 2) Untuk mengkaji dan menganalisis tanggung gugat developer berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen.

Adapun metode penelitian dalam penulisan tesis ini adalah *normatif*, yaitu mengkaji dan menganalisa bahan-bahan serta isu-isu hukum, yang dilakukan untuk memecahkan permasalahan hukum yang timbul sedangkan hasil yang akan dicapai adalah preskripsi mengenai apa yang seyogyanya dilakukan. Metode pendekatan Undang-undang (*Statute Approach*) yaitu, pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu, pendekatan yang merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum, agar menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, dan asas-asas hukum atau argumentasi hukum yang merupakan sandaran peneliti untuk membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

Pada akhir penulisan tesis ini, maka penulis mengambil kesimpulan: 1) Klausula baku yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen bertentangan dengan larangan pencantuman klausula baku dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Perlindungan Konsumen. Selain itu ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf f, terhadap objek jual beli, hanya sebatas jasa saja, tidak termasuk barang. Dan Pengawasan pencantuman klausula baku oleh BPSK yang kurang efektif. 2) Tanggung gugat developer dalam PPJB Apartemen berdasarkan perjanjian (Pasal 1320 BW) dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 BW). Tanggung gugat berdasarkan perbuatan melawan hukum, konsumen sangat sulit untuk membuktikan adanya developer melakukan perbuatan melanggar hukum. UUPK menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen, tetapi kelemahan konsumen dalam memperjuangkan haknya adalah karena tingkat kesadaran akan haknya memang masih sangat rendah.

Kata Kunci : klausula baku, tanggung gugat, developer, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Apartemen.