

ABSTRAK
KEABSAHAN KLAUSULA STANDAR DALAM KONTRAK DALAM
PERJANJIAN RUMAH SUBSIDI
(STUDI KASUS TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DI PERUMAHAN
BINTANG RESIDENCE KOTA BENGKULU)

Disusun Oleh :
Muhammad Aidil Kurniadi

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis klausula standar serta bentuk tanggung jawab developer dalam perjanjian rumah subsidi di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu ditinjau dari perspektif hukum perdata dan perlindungan konsumen. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa klausula standar dalam perjanjian rumah subsidi tersebut secara formal telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek perjanjian yang jelas, serta sebab yang halal. Namun secara substantif, beberapa klausula masih berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara developer dan konsumen, khususnya terkait tanggung jawab atas keterlambatan pembangunan, pembatasan kompensasi, serta mekanisme klaim yang kurang transparan. Dalam perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan asas itikad baik, klausula standar seharusnya dirumuskan secara proporsional dan tidak memberatkan salah satu pihak. Selain itu, bentuk tanggung jawab developer meliputi penyelesaian pembangunan tepat waktu, kesesuaian spesifikasi bangunan, serta penyediaan sarana dan prasarana pendukung. Pembatasan tanggung jawab yang tercantum dalam klausula standar, seperti masa pemeliharaan, force majeure, dan prosedur klaim kompensasi, berpotensi merugikan konsumen apabila diterapkan secara kaku. Oleh karena itu, meskipun perjanjian tersebut sah secara hukum, pelaksanaan klausula standar dan tanggung jawab developer harus ditafsirkan berdasarkan prinsip keadilan, keseimbangan, dan perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pihak yang memiliki posisi tawar lebih lemah.

Kata Kunci: Hukum Perdata, Klausula Standar, Rumah Subsidi

ABSTRACT

THE VALIDITY OF STANDARD CLAUSES IN SUBSIDIZED HOUSING AGREEMENTS (A CASE STUDY OF DEVELOPER LIABILITY AT BINTANG RESIDENCE HOUSING, BENGKULU CITY)

By:
Muhammad Aidil Kurniadi

This study aims to analyze the validity of standard clauses and the form of developer liability in subsidized housing agreements at Bintang Residence Housing, Bengkulu City, from the perspectives of civil law and consumer protection. This research employed a normative legal research method using statutory and conceptual approaches. The findings indicate that the standard clauses contained in the subsidized housing agreement formally satisfy the legal requirements for a valid contract as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, namely mutual consent, legal capacity of the parties, a clearly defined object, and a lawful cause. However, substantively, several clauses have the potential to create an imbalance between the rights and obligations of the developer and the consumer, particularly regarding liability for construction delays, limitations on compensation, and claim procedures that lack transparency. From the perspective of the Consumer Protection Law and the principle of good faith, standard clauses should be formulated fairly and proportionately without imposing an unreasonable burden on either party. Furthermore, the developer's responsibilities include completing the construction on schedule, ensuring that the building specifications conform to the agreed standards, and providing the required supporting facilities and infrastructure. Limitations of liability contained in the standard clauses, such as maintenance periods, force majeure provisions, and compensation claim procedures, may disadvantage consumers if applied rigidly. Therefore, although the agreement is legally valid, the implementation of the standard clauses and the developer's responsibilities should be interpreted in accordance with the principles of justice, fairness, and legal protection for consumers, who generally occupy a weaker bargaining position.

Keywords: Standard Clauses, Subsidized Housing, Civil Law

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penyediaan perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar 1945, di mana negara berkewajiban untuk memastikan setiap warga negara memiliki tempat tinggal yang layak. Dalam pelaksanaannya, sebagian besar transaksi kepemilikan rumah melibatkan pihak pengembang (*developer*) dan konsumen, yang dituangkan dalam sebuah kontrak perjanjian. Kontrak ini, khususnya dalam sektor perumahan massal, hampir selalu menggunakan format standar atau dikenal sebagai klausula baku (*baku*), yang sering kali disusun secara sepihak oleh *developer*.

Menurut Purnomo penggunaan klausula baku menjadi permasalahan krusial dalam hukum kontrak modern. Secara teoritis, kontrak harus didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dan kesepakatan para pihak (*pacta sunt servanda*). Namun, dalam praktiknya, konsumen perumahan, terutama yang membeli produk bersubsidi, sering kali berada dalam posisi tawar yang jauh lebih lemah (*unequal bargaining position*). Konsumen dihadapkan pada pilihan untuk menerima seluruh isi kontrak tanpa negosiasi (*take it or leave it*), yang berpotensi merugikan hak-hak dasar mereka sebagai pembeli ¹

¹Purnomo, H. (2020). Posisi Tawar Konsumen dalam Kontrak Baku Perumahan Bersubsidi. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(2), 301-315

Pemerintah Indonesia, melalui program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, berupaya mengatasi kesenjangan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program ini melibatkan skema pembiayaan khusus dan subsidi dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Sebagai konsekuensi dari dukungan negara ini, pelaksanaan pembangunan dan kontrak perjanjian rumah subsidi harus tunduk pada kaidah-kaidah khusus yang menjamin tercapainya tujuan sosial program tersebut ². Kehadiran negara dalam program rumah subsidi mensyaratkan tanggung jawab yang lebih besar dari developer, tidak hanya sebatas keuntungan bisnis, tetapi juga kualitas dan pemenuhan standar hidup layak. Oleh karena itu, kontrak perjanjian dalam KPR Subsidi tidak semata-mata tunduk pada hukum perdata umum, melainkan juga diatur secara ketat oleh regulasi publik, terutama yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dan perumahan.

Secara normatif, Setyawati, E menyatakan bahwa: “Persoalan klausula baku telah direspons tegas oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). UUPK, melalui Pasal 18, melarang pencantuman sejumlah klausula yang bertujuan mengalihkan tanggung jawab developer, mengurangi hak konsumen, atau memberikan hak sepihak kepada pelaku usaha. Pelanggaran terhadap pasal ini berakibat batal demi hukumnya klausula tersebut”³

²Gustina, S. (2021). Implementasi Program KPR Subsidi dan Kepatuhan Developer Terhadap Standar Hukum. *Jurnal Kebijakan Publik*, 12(1), 45-58

³ Setyawati, E. (2020). Analisis Yuridis Klausula Baku yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Legalitas*, 12(2), 150-165

Selain UUPK, kerangka hukum perumahan diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP). UU PKP memperjelas kewajiban developer untuk menjamin kualitas bangunan, kesesuaian spesifikasi, serta ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) yang memadai. Setiap klausula baku dalam perjanjian KPR Subsidi yang bertentangan dengan kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh UU PKP tersebut secara esensi adalah cacat hukum⁴.

Menurut Darmayasa, G. bahwa inti permasalahan dalam kasus rumah subsidi adalah upaya developer untuk menggunakan klausula baku guna mengalihkan tanggung jawab hukumnya kepada konsumen, terutama setelah serah terima unit. Misalnya, klausula yang menyatakan bahwa cacat bangunan yang muncul setelah masa garansi sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli, atau pengalihan kewajiban pemeliharaan PSU sebelum diserahkan kepada pemerintah daerah. Klausula-klausula inilah yang dipertanyakan keabsahannya berdasarkan prinsip perlindungan konsumen⁵

Isu tanggung jawab developer menjadi sangat menonjol dalam proyek rumah subsidi, di mana kualitas material sering kali dikorbankan demi menekan biaya. Developer memiliki tanggung jawab ganda: kepada Pemerintah (terkait pelaksanaan program subsidi) dan kepada Konsumen

⁴ Wibowo, A. (2022). Tanggung Jawab Hukum Developer Atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Berdasarkan UU PKP. *Jurnal Hukum Kontrak*, 5(1), 1-18

⁵ Darmayasa, G. (2020). Eksistensi Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti: Kajian Perlindungan Konsumen. *Jurnal Ilmu Hukum**, 8(3), 200-215

(terkait kualitas rumah). Klausula standar yang tidak adil sering kali menjadi alat untuk menghindari tanggung jawab pasca-penjualan

Berdasarkan konteks tersebut, penelitian ini memfokuskan studi empiris pada Perjanjian Rumah Subsidi di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada laporan atau indikasi bahwa terdapat sengketa atau keluhan konsumen terkait kualitas bangunan dan/atau ketersediaan dan pemeliharaan PSU, yang diduga berakar pada klausula standar dalam kontrak yang ditandatangani. Permasalahan yang muncul di Perumahan Bintang Residence, yang mencakup keterlambatan pembangunan PSU atau standar kualitas yang di bawah spesifikasi, menimbulkan pertanyaan: sejauh mana klausula baku dalam perjanjian KPR mereka sah secara hukum, dan sejauh mana klausula tersebut berhasil membatasi tanggung jawab developer atas kerugian konsumen MBR

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam keabsahan klausula standar yang digunakan developer Bintang Residence ditinjau dari perspektif UUPK dan UU PKP. Hasil analisis diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi konsumen dan menjadi panduan bagi penegak hukum dan badan penyelesaian sengketa konsumen di Kota Bengkulu.

Pemilihan judul dilatarbelakangi oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian melalui program rumah subsidi. Dalam praktiknya, hubungan hukum antara konsumen dan developer dituangkan dalam perjanjian baku yang memuat klausula standar dan disusun

secara sepihak oleh pihak developer. Kondisi ini sering kali menempatkan konsumen pada posisi yang lemah karena tidak memiliki kesempatan untuk merundingkan isi perjanjian, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta menimbulkan persoalan mengenai keabsahan klausula standar tersebut. Selain itu, dalam pelaksanaan perjanjian rumah subsidi masih ditemukan permasalahan terkait tanggung jawab developer, seperti kualitas bangunan, keterlambatan penyerahan rumah, dan penanganan kerusakan pasca-serah terima. Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk mengkaji keabsahan klausula standar dalam perjanjian rumah subsidi serta tanggung jawab hukum developer, khususnya di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu, guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi konsumen serta mendorong terciptanya keadilan dalam hubungan kontraktual.

Permasalahan perjanjian rumah subsidi di Kota Bengkulu (2023–2025) bukan hanya soal satu isu tunggal, melainkan gabungan dari berbagai faktor seperti keterbatasan penyaluran, implikasi hukum kebijakan subsidi, tantangan administrasi, dan pelaksanaan kontrak yang berkualitas. Masalah di tingkat nasional (misalnya ketidaktepatan penggunaan rumah atau peralihan hak yang tidak sesuai prosedur) juga memberikan gambaran tentang apa yang mungkin terjadi di Bengkulu.

Dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan klausula standar adalah ketentuan atau syarat yang telah ditentukan secara sepihak oleh pelaku usaha (developer) dan dicantumkan dalam kontrak perjanjian rumah subsidi tanpa

melalui proses perundingan terlebih dahulu dengan konsumen sebagai pihak pembeli rumah. Klausula standar dalam penelitian ini dipahami sebagai bagian dari perjanjian baku, di mana seluruh atau sebagian besar isi perjanjian telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh developer dan konsumen hanya memiliki pilihan untuk menerima atau menolak perjanjian tersebut secara keseluruhan (*take it or leave it*). Dengan demikian, klausula standar tidak berdiri sendiri sebagai jenis perjanjian, melainkan merupakan klausula yang terdapat di dalam perjanjian baku atau perjanjian dengan syarat baku. Adapun ruang lingkup klausula standar yang dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada klausula-klausula yang berkaitan dengan tanggung jawab developer, termasuk tetapi tidak terbatas pada:

1. Klausula pembatasan atau pengalihan tanggung jawab developer;
2. Klausula yang berpotensi merugikan konsumen;
3. Klausula yang membatasi hak konsumen dalam menuntut ganti rugi;
4. Klausula yang tidak seimbang antara hak dan kewajiban para pihak.

Rumah subsidi tidak diatur dalam satu undang-undang khusus, melainkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Adapun Pokok pengaturannya:

1. Penyelenggaraan rumah untuk MBR;
2. Peran pemerintah pusat dan daerah;
3. Fasilitas dan kemudahan bagi developer;
4. Prinsip keterjangkauan dan perlindungan konsumen.

Berdasarkan uraian di atas, penulis mengangkat penelitian dengan judul: “Keabsahan Klausula Standar Dalam Kontrak Dalam Perjanjian Rumah Subsidi (Studi Kasus Tanggung Jawab Developer Di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana keabsahan klausula standar dalam kontrak dalam perjanjian rumah subsidi (Studi Kasus Tanggung Jawab Developer di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu)?
2. Bagaimana bentuk dan batas tanggung jawab developer terhadap konsumen atas pelaksanaan klausula standar dalam perjanjian rumah subsidi di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu?

C. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dalam konteks penyelidikan yuridis tentang bagaimana klausula standar kontrak dalam perjanjian subsidi rumah tangga (Studi Kasus Tanggung Jawab Developer di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu)

D. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan klausula standar dalam kontrak dalam perjanjian rumah subsidi (Studi Kasus Tanggung Jawab Developer di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu)

2. Untuk mengetahui bentuk dan batas tanggung jawab developer terhadap konsumen atas pelaksanaan klausula standar dalam perjanjian rumah subsidi di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu

