

MODEL PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH PANGGUNG BONGKAR PASANG (KNOCK DOWN HOUSE) BERPERSPEKTIF HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL¹

Muhammad Syaifuddin, Annalisa Yahanan,
Yunial Laili Mutiari, Yuliani.²

ABSTRACT

The Knock down house on stilts is an industrial society intellectual creation in the village of Tanjung Batu Seberang (South Sumatra). The industry is already well known in Palembang and the surrounding areas, and are many bought or ordered from other provinces and even from abroad. The problems which is studied in this research is how the form and content of the purchase agreement and the type of IPR that can be claimed against The Knock down house on stilts. The purpose of this research is designing The Model Knock Down House on Stilts and socialization it to society house industry in the village of Tanjung Batu Seberang. Beside that to know the type of IPR that can be registered and disseminating to the society. This research is an empirical legal research using the approach of statutes and the legal sociological approach. The selection is done purposively sample of 30 workers. The research aim make the purchase agreement model that can be used by sellers in buying or selling a house stage and type of intellectual property rights that can be claimed to be registered. The results of this research indicate that the home purchase agreement of The Knock down house on stilts more used in oral form than written form. This is influenced by the strength of the element of trust between the parties and the low level of education. The Knock down house on stilts can be claimed as the Simplified Patent and Industrial Design. For the future, written agreement should be used in transactions for legal certainty and the Government should provide facilities for people who wish to apply for registration of IPR.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli Rumah Panggung, Hak Kekayaan Intelektual

PENDAHULUAN

Rumah panggung bongkar pasang

(*knock down house*)³ adalah rumah yang bisa dibongkar dan dipasang terbuat dari bahan kayu. Rumah panggung bongkar

- 1 Penelitian Hibah Strategis Nasional Tahun Anggaran 2009. Didanai oleh DP3M Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Nasional berdasarkan DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) Nomor: 0200.0/023-04.2/VI/2009 Tanggal 31 Desember 2008.
- 2 Penulis 1,2 dan 3 adalah Dosen Fakultas Hukum UNSRI dan 4 adalah Dosen Fakultas Ekonomi UNSRI.

- 3 Dalam kamus *knockdown* diartikan sebagai *easily assembled and dismantled* atau *Something designed to be easily assembled or disassembled*. Dengan demikian bongkar pasang dapat diartikan sebagai sesuatu desain yang dapat dengan mudah dibongkar dan dipasang kembali. Periksa *Webster's Revised Unabridged Dictionary*. Retrieved December 20, 2008 atau buka kamus *The American Heritage Dictionary of the English Language, Fourth Edition*, Houghton Mifflin Company. Published by Houghton Mifflin Company.

pasang merupakan kerajinan industri kreatif terdapat di Desa Tanjung Batu Seberang, Kabupaten Ogan Ilir Provinsi Sumatera Selatan. Sebagian besar penduduknya (80%) berprofesi sebagai pembuat rumah panggung bongkar pasang yang keahliannya didapat secara turun temurun. Rumah panggung yang sudah siap/selesai dibangun, ditawarkan atau dijual kepada pembeli. Selain itu pembeli dapat juga memesan sesuai dengan ukuran yang diinginkan. Apabila harga rumah yang dijual itu sudah ada kesepakatan⁴, maka penjual akan membongkar rumah tersebut untuk kemudian dipasang kembali di tempat yang diinginkan pembeli.⁵

Transaksi jual beli rumah panggung lebih dibuat dalam bentuk lisan dan tertulis. Namun perjanjian yang dibuat secara lisan tidak memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan akan memberikan peluang terjadinya konflik antara para pihak. Selain itu jika terjadi sengketa tidak dapat memberikan bukti bahwa telah terjadi perjanjian jual beli. Ternyata transaksi jual beli secara lisan sudah cukup lama berlangsung. Walaupun ada juga ditemukan dalam beberapa perjanjian tertulis yang tidak dibuat dengan baik (kurang lengkap) misalnya ; identitas para pihak (subjek hukum), objek hukum (spesifikasi rumah), jangka waktu pemesanan, cara pembayaran, mekanisme pemasangan rumah sesuai dengan permintaan pembeli dan lain sebagainya.

Seharusnya dalam jual beli rumah panggung bongkar pasang ada spesifikasi rumah yang dituangkan dalam perjanjian sehingga pembeli mempunyai hak informasi yang jelas, benar dan jujur. Karena sebagai konsumen, mereka mempunyai hak untuk mendapatkan informasi yang benar dan jujur berkaitan

dengan objek perjanjian.⁶ Kebiasaan yang berlaku di masyarakat industri rumah panggung misalnya pembayaran rumah sampai tiga tahap yang dibayarkan oleh pembeli kepada pihak penjual. kebiasaan ini dituangkan dalam model perjanjian, karena sifatnya tidak memberatkan konsumen.

Kalau dikaji ternyata nilai/harga rumah panggung bongkar pasang cukup tinggi sehingga perlu didukung oleh suatu bentuk perjanjian tertulis dalam bentuk standar baku,⁷ isinya memberikan hak dan kewajiban yang seimbang antara pihak pembeli dan penjual. Untuk itulah perlu didesain model perjanjian agar ada keseimbangan antara para pihak. Rumah panggung bongkar pasang (*knock down*) merupakan hasil karya anak bangsa yang perlu mendapatkan perlindungan hukum di bidang HKI.⁸ Karena memiliki nilai seni, budaya, teknologi yang bernilai ekonomi tinggi.⁹ Apakah karya tersebut dapat dilindungi dalam bentuk hak paten, hak

4 Wawancara dengan Kepala Desa Tanjung Batu Seberang, Bapak Syaifuddin, 1 Maret 2009.

5 http://id.wikipedia.org/wiki/KabupatenOgan_Iilir#Perbatasan_Kabupaten Akses 21 Desember 2008.

6 Lebih lanjut hak-hak konsumen dapat dilihat dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

7 Johannes Gunawan, *Reorientasi Hukum Kontrak Di Indonesia*, Jurnal Hukum. Bisnis, Volume 22, No.6 Tahun 2003, hlm. 45. Atau Baca : Johannes Gunawan, *Penggunaan Perjanjian Standar Dan Implikasinya Pada Azas Kebebasan berkontrak*, Majalah Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, No. 3-4/1987, hlm. 45-60.

8 Istilah Hak Kekayaan Intelektual (tanpa Atas) yang disingkat HKI, telah resmi digunakan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-undangan RI No. M.03.PR.07.10 Tahun 2000 dan Persetujuan Menteri Negara Pendayagunaan Apatir Negara dalam Surat No. 24/M/PAN/1/2000.

9 Lebih lanjut baca Pasal 10 ayat (2) UU No. 19 Tahun 2002 Tentang Hak Cipta, yang menyebutkan bahwa negara memegang hak cipta atas *folklore* (sekumpulan ciptaan tradisional baik yang dibuat oleh perkelompok atau perorangan dalam masyarakat, yang menunjukkan identitas sosial dan budayanya berdasarkan standar dan nilai-nilai yang diucapkan dan diikuti secara turun temurun seperti ukiran-ukiran, kerajinan tangan).

cipta¹⁰ ataukah sebagai desain industri.¹¹ Agar tidak terjadi sengketa kedepan atau hal-hal yang tidak diinginkan, maka negara perlu memberikan perlindungan HKI terhadap *rumah panggung bongkar pasang* melalui pendaftaran.

Pada saat ini dalam era perdagangan bebas sangat memungkinkan pihak asing untuk mempergunakan dan memperbanyak ciptaan yang berasal dari hasil kebudayaan Indonesia yang tidak diketahui penciptaannya digunakan untuk kepentingan komersial (misalnya pembajakan). Mengingat desain tradisional yang merupakan kekayaan nasional dan mempunyai nilai ekonomi yang tinggi bagi pendesain yang bersangkutan jangan sampai ditiru dan didaftarkan oleh pendesain-pendesain asing, maka Pemerintah Indonesia perlu melindungi invensi atau kreasi tersebut.

Indonesia harus bersungguh-sungguh melakukan perlindungan terhadap Hak-hak kekayaan Intelektual¹² seperti halnya rumah panggung bongkar pasang yang dibuat oleh masyarakat Tanjung Batu Seberang. Wujud nyata perlindungan HKI terhadap *rumah panggung bongkar pasang* yaitu melalui pendaftaran di Dirjen Hak Kekayaan Intelektual, Departemen Hukum dan HAM.

Dalam penelitian ini akan mengkaji tentang (a) Bagaimana bentuk dan isi model perjanjian jual-beli rumah panggung bongkar pasang (*knocdownhouse*) di Desa Tanjung Batu Seberang yang dapat

memberikan kepastian hukum dan keadilan yang seimbang antara penjual dan pembeli ?, (b) Jenis Hak apakah yang dapat di klaim terhadap *rumah panggung bongkar pasang* di Desa Tanjung Batu Seberang?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang menggunakan data primer yang didapat langsung dari lapangan terhadap masyarakat industri pembuat rumah panggung bongkar pasang (tukang). Penelitian ini juga mengkaji norma-norma yang dapat diterapkan dalam perjanjian jual beli rumah panggung bongkar pasang.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan statuta (*statute approach*) dan pendekatan sosiologi hukum (*sociolegal approach*). Penggunaan pendekatan statuta karena berbagai aturan hukum menjadi fokus dan sekaligus tema sentral suatu penelitian. Pendekatan sosiologi hukum adalah mengkaji secara proporsional proses hukum (*law in process*), dalam arti melihat sisi hukum dari sisi kenyataan dalam masyarakat.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang didapat langsung terhadap objek yang diteliti melalui observasi, wawancara dan menyebarkan kuisioner. Sedangkan data sekunder adalah data yang ditelusuri melalui literatur kepustakaan, perundang-undangan atau Data dari instansi terkait.

Teknik pengambilan sampel dilakukan secara purposive dari populasi masyarakat industri pembuat *Rumah Panggung Bongkar Pasang* di Desa Tanjung Batu Seberang, terhadap 30 tukang.

Pengolahan dan analisis data dilakukan dengan cara menganalisis data primer dan data sekunder yang diuraikan secara deskriptif kualitatif dan didukung

10 Bandingkan Undang-Undang No. 19 Tahun 2000 Tentang Hak Cipta dan Undang-Undang No. 31 Tahun 2002 Tentang Desain Industri.

11 Sebelum keluarnya Undang-Undang Desain Industri maka dimungkinkan perlindungan suatu desain industri berdasarkan undang-undang Hak Cipta, karena sebuah desain dikategorikan sebagai salah satu karya seni (*artistic work*), Ranti Fauza Mayana, 2004. *Perlindungan Desain Industri Di Indonesia : dalam era perdagangan bebas*, PT. Grasindo, Jakarta, hlm. 157.

12 Ade Maman Suherman. *Aspek Hukum Dalam Ekonomi Global*, Ghalia Indonesia, , 2004, hlm. 119.

dengan analisis kuantitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Model Perjanjian Jual-Beli Rumah Panggung Bongkar Pasang (*knock down house*) di Desa Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir.

Deskripsi Pengrajin Industri Rumah Panggung dalam Konteks Jual Beli

Hasil analisis penelitian ini dapat dikatakan ada 2 (dua) katagori yang disebut sebagai penjual rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang. Katagori *pertama*, ialah Penjual rumah panggung bongkar pasang sebagai pemilik modal dan sekaligus juga sebagai tukang (75%). Dalam katagori pertama ini pemilik modal memiliki keahlian menukang, dibantu oleh tukang lain untuk membuat rumah panggung bongkar pasang. Katagori *kedua*, penjual yang berstatus hanya menyiapkan modal saja (16,67%) dan menyuruh/mengupah pihak lain (tukang) untuk membuat rumah panggung bongkar pasang.

Jumlah rumah panggung yang sudah terjual sejak mereka berprofesi sebagai tukang tidak ditemukan data yang akurat. Namun melalui jawaban kuisisioner dari responden, dapat diketahui bahwa 986 unit *rumah panggung bongkar pasang* sudah terjual hingga bulan Juli 2009 yang terdiri dari 639 unit rumah siap jual dan 347 unit pesanan.

Dalam penjualan rumah panggung bongkar pasang ada tiga macam bentuk perjanjian yang dipakai oleh penjual yaitu secara lisan (33,33%), tertulis (20,83%) dan secara lisan dan tertulis (41,66%). Namun kalau dihitung dengan kasat mata, perjanjian secara lisan lebih banyak digunakan jika dibandingkan dengan perjanjian secara tertulis. Perjanjian secara tertulis didasari adanya unsur kepercayaan antara para pihak dan dirasakan lebih simpel prosesnya dibandingkan dengan

tertulis. Dengan menggunakan perjanjian secara lisan, penjual tidak perlu memikirkan membuat isi perjanjian karena terbatasnya kemampuan dan ilmu pengetahuan untuk membuat perjanjian.

Dalam perjanjian jual beli *rumah panggung bongkar pasang* di Desa Tanjung Batu Seberang mempunyai karakter sebagai berikut ;

- a. Rumah panggung bongkar pasang adalah termasuk benda bergerak yang penyerahannya dapat dilakukan dari tangan ke tangan;
- b. Harga Rumah dijual per-meter. Saat ini harga 1 (satu) meter persegi Rp. 1.500.000,- jadi harga 1 (satu) unit rumah adalah luas rumah dikali dengan harga permeter bujur sangkar.
- c. Harga rumah tidak termasuk tiang dan atap rumah.
- d. Pembayaran jual beli rumah panggung bongkar pasang umumnya dilakukan tiga tahap (62,33%) *Tahap pertama*, dibayar pada saat disepakatinya harga rumah. biasanya penjual minta dibayar 50% dari harga rumah. Sisanya dibayar pada tahap berikutnya, dengan prosentase tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak. *Tahap kedua*, dibayar pada saat rumah selesai dibangun atau pada waktu mau dibongkar. Sedangkan *Tahap ketiga* 3 dibayar pada waktu rumah selesai dibangun atau dipasang di lokasi yang telah ditentukan oleh pihak pembeli.
- e. Biaya pemasangan/pembangunan rumah panggung di lokasi pembeli adalah tanggung jawab penjual. Jadi biaya jasa/upah tukang yang memasang/membangun rumah tersebut sudah termasuk harga rumah yang dibeli. Namun akomodasi tukang ditanggung oleh pihak pembeli
- f. Jika terjadi kenaikan harga bahan baku maka pihak penjual tetap akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut tanpa meminta biaya tambahan (sesuai dengan harga rumah yang disepakati).

Ukuran rumah yang paling banyak diminati konsumen baik rumah siap pakai (54,17%) maupun pemesanan (50%) adalah ukuran 6 x 8 m persegi. Mereka yang membeli rumah datang dari provinsi lain bahkan dari mancanegara seperti: Aceh, Pekanbaru, Lampung, Jakarta, Surabaya, Bali bahkan ada pembeli dari Negara lain seperti Malaysia untuk dipasang / dibangun di Negeri Selangor, Malaysia.

Selama terjadinya perjanjian jual beli rumah panggung bongkar pasang baik secara lisan maupun tertulis sangat jarang terjadi sengketa, walaupun pernah terjadi perselisihan (8,33%) dapat diselesaikan secara musyawarah. Perselisihan yang pernah terjadi adalah masalah keterlambatan pembayaran (wanprestasi) dari pihak pembeli.

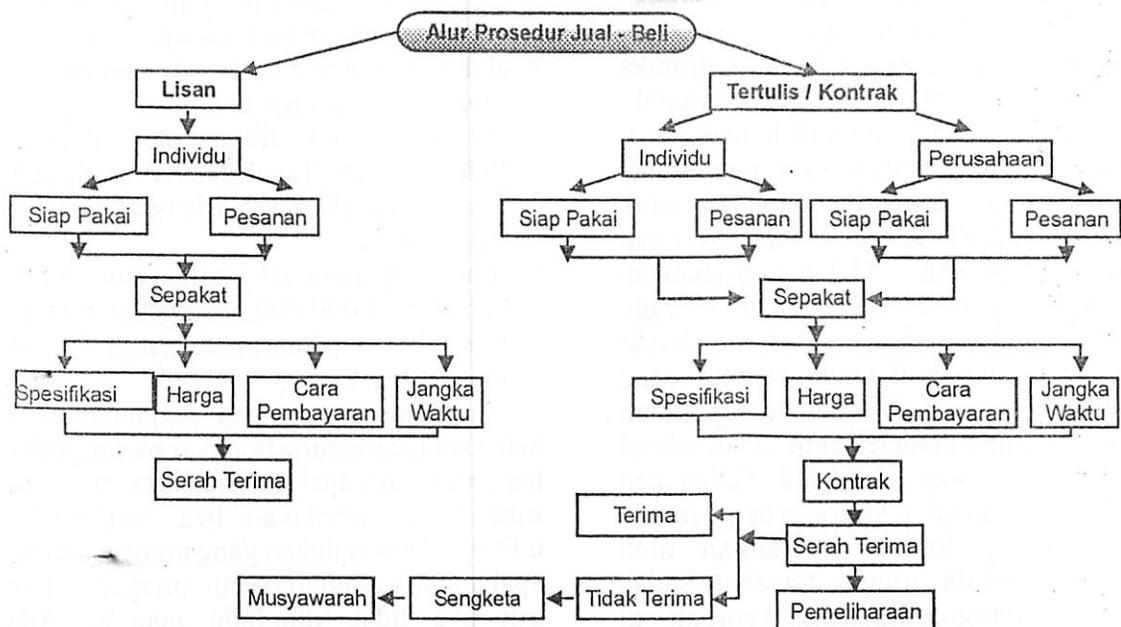
Mekanisme Transaksi Jual Beli Rumah Panggung Bongkar Pasang

Berdasarkan data primer yang didapat, mekanisme transaksi jual beli rumah panggung bongkar pasang antara penjual dan pembeli, dapat dideskripsikan dengan 2 (dua) cara yaitu:

Cara pertama, penawaran dari

pihak penjual kepada pihak pembeli untuk objek (rumah panggung) yang sudah siap/selesai dibangun oleh tukang dengan ukuran yang sudah ditetapkan. Apabila pihak pembeli telah sepakat terhadap harga yang ditawarkan oleh penjual begitu juga cara pembayarannya maka sudah terjadi perjanjian jual beli. Setelah ada kesepakatan, pihak penjual membongkar rumah tersebut dan memasangkan/membangun kembali rumah panggung bongkar pasang ke lokasi yang telah ditentukan oleh si pembeli.

Cara kedua, objeknya (rumah panggung) belum dibuat/dibangun tetapi menunggu pesanan terlebih dahulu dari pihak pembeli sesuai dengan kriteria yang diinginkan, misalnya ukuran rumah, bentuk rumah, bahan (kayu yang digunakan) dan lokasi tempat pemasangan rumah, yang nantinya akan mempengaruhi harga rumah. Harga rumah yang ditawarkan baik dengan cara pertama maupun cara kedua, harganya dihitung berdasarkan luas rumah. Dengan kata lain harga rumah yang ditawarkan oleh pembeli dengan cara dihitung harga rumah permeter persegi dikalikan dengan luas/ukuran rumah. Harga permeter persegi



Sumber : Diolah dari data primer, Juli 2009

yang ditawarkan adalah Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Harga tersebut diluar harga atap dan tiang rumah. Jika ada kesepakatan harga rumah, maka terjadilah perjanjian jual beli rumah. Jual beli rumah panggung bongkar pasang baru beralih haknya apabila telah ada pelunasan tahap akhir dari pembeli kepada penjual. Selanjutnya penjual membongkar rumah tersebut, kemudian memasang di lokasi yang telah ditentukan oleh pembeli. Setelah selesai dipasang, kemudian dilakukan serah terima rumah panggung bongkar pasang dari pihak penjual kepada pembeli.

Kalau dilihat pada Bagan 1, perjanjian jual beli rumah panggung bongkar pasang yang dilakukan secara lisan dan tertulis. Perjanjian secara lisan dilakukan antara penjual dengan pembeli yang statusnya individu. Sedangkan perjanjian jual beli rumah panggung secara tertulis dapat dilakukan antara penjual dengan pembeli yang berstatus individu atau badan usaha (perusahaan). Jual beli rumah panggung bongkar pasang terjadi pada objek yang sudah disiapkan (siap jual) atau dengan cara pemesanan.

Pembayaran pembelian rumah panggung bongkar pasang baik yang sudah disiapkan maupun berdasarkan pemesanan biasanya dilakukan dengan 3 (tiga) tahap. *Tahap pertama* yaitu pembayaran dimuka (DP) biasanya 50% dari harga rumah. Pembayaran awal yang sudah diserahkan kepada penjual dengan cara pemesanan biasanya akan digunakan penjual untuk modal membeli bahan baku dan upah pembuatan rumah. Hal ini disebabkan karena penjual terbatas dengan modal yang dimiliki. *Tahap kedua*, pembeli membayar sisa harga rumah kepada penjual yang besarnya sesuai dengan kesepakatan (25%) apabila rumah tersebut sudah selesai dibangun dan siap dibongkar. Sedangkan *tahap ketiga*, pembayaran sisa harga rumah (25%) tahap kedua diserahkan oleh pembeli apabila rumah tersebut sudah selesai dibangun/dipasang kembali di

lokasi pembeli sesuai dengan kesepakatan.

Dari beberapa perjanjian tertulis yang ditemukan dapat diketahui bahwa isi perjanjian jual beli masih lemah dari segi hukum, antara lain; identitas para pihak yang tidak lengkap, tidak menyebutkan spesifikasi secara lengkap, tidak menyebutkan lokasi pemasangan rumah yang diinginkan oleh pembeli, tidak ditegaskan biaya yang mana yang ditanggung oleh penjual atau oleh pembeli, waktu pembayaran dan tidak ditanda tangani diatas materai, padahal nilai transaksi mencapai puluhan juta rupiah.

Sehubungan dengan bea materai, menurut Pasal 1 (2) huruf A Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai jo Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai, disebutkan bahwa pajak atas dokumen yang dipakai oleh masyarakat dalam lalu lintas hukum seperti dimaksud pada kedua peraturan di atas dikenakan bea materai sebesar Rp. 6000 terhadap dokumen yang berbentuk :

1. Surat perjanjian dan surat-surat lainnya, antara lain; surat kuasa, surat hibah, surat pernyataan, yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian, mengenai perbuatan, kenyataan/keadaan yang bersifat perdata. (dengan Materai Rp. 6.000)
2. akta-akta notaris termasuk salinannya; (dengan materai Rp. 6.000)
3. akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) termasuk rangkap-rangkapnya; (dengan materai Rp. 6.000).
4. surat yang memuat jumlah uang lebih dari Rp. 1.000.000,-, (misalnya yang menyebutkan penerimaan uang) dengan materai Rp. 6.000,-

Dengan demikian perjanjian jual beli rumah panggung bongkar pasang yang harganya mencapai puluhan juta termasuk surat yang dikenakan bea metrai Rp. 6.000,-. Permasalahan yang muncul adalah apakah dokumen tersebut menjadi tidak sah jika tidak dibubuhi materai. Ada

pendapat yang menyebutkan bahwa materai bukanlah penentu bahwa dokumen tersebut sah atau tidak. Hal ini memang sering kali menjadi kerancuan. Menurut Ahmad Gozali (Perencana Keuangan, Depkeu)¹³ materai bukanlah alat keabsahan sebuah dokumen, materai adalah bukti pembayaran pajak pada negara atas pembuatan dokumen. Jadi materai adalah bukti pembayaran pajak, karena disitu ada nominal pajak yang dibayarkan, seperti Rp 3000 atau Rp 6000, itu adalah pajak yang dibayarkan pada negara atas pembuatan dokumen tadi.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai, kalau tujuannya digunakan sebagai alat pembuktian dikenakan bea materai. Dokumen yang berbentuk perjanjian jual beli secara tertulis merupakan alat bukti, bahwa telah terjadi perjanjian jual beli rumah panggung bongkar pasang antara pihak penjual dan pembeli. Karena surat perjanjian itu digunakan sebagai alat bukti berarti wajib dikenakan bea materai.

Bentuk dan Isi Model Perjanjian Jual Beli Rumah Panggung Bongkar Pasang

Awalnya perjanjian jual beli rumah panggung bongkar pasang dilakukan secara lisan antara penjual dan pembeli, dengan menggunakan bukti pembayaran kwitansi. Keadaan seperti ini sudah lama berlangsung pada masyarakat industri rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang.

Walaupun perjanjian secara lisan masih banyak digunakan, namun sudah ada pergeseran di masyarakat untuk menggunakan perjanjian tertulis. fakta menunjukkan bahwa secara bertahap dan pasti, bentuk-bentuk kontrak yang

digunakan di dalam masyarakat Indonesia termasuk masyarakat industri rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang mengalami perubahan dan perkembangan. Semula kontrak dipahami sebagai ketentuan dan persyaratan yang disepakati para pihak sebagai hasil perundingan atau negosiasi antara para pihak yang membuatnya. Berubah atau berkembang menjadi sebuah perjanjian atau kontrak yang dibuat secara sepihak yaitu oleh pihak penjual (rumah panggung bongkar pasang).

Umumnya perjanjian baku dibuat atau disiapkan oleh pihak yang kedudukannya lebih tinggi, misalnya penjual. Seperti diketahui perjanjian baku adalah sebuah kontrak baik isi, bentuk, maupun cara penutupannya dirancang, dibuat, ditetapkan, digandakan, serta disebarluaskan secara sepihak oleh salah satu pihak, (biasanya pelaku usaha), tanpa kesepakatan dengan pihak lainnya (konsumen). Namun dalam konteks ini pihak pembeli justru kedudukannya lebih kuat dibandingkan pihak penjual. Pihak penjual mempunyai kedudukan yang lemah, baik di bidang ekonomi maupun pengetahuannya, karena sebagian besar mereka berpendidikan Sekolah Dasar (50%) seperti disebutkan sebelumnya. Untuk itulah masyarakat industri rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung batu Seberang perlu diberikan perlindungan terhadap hak-haknya juga kewajibannya yang dituangkan dalam suatu Model Perjanjian Jual Beli Rumah Panggung Bongkar Pasang dalam bentuk perjanjian baku.

Adapun anatomi Model Perjanjian Jual Beli Rumah Panggung Bongkar Pasang dalam bentuk perjanjian baku yang dapat digunakan oleh penjual dalam transaksi jual beli, terdiri dari (a) Judul, (b) Pembukaan, (c) Komparasi para pihak, (d) Isi Perjanjian, (e) Penutup, (f) Tanda Tangan, (g) Saksi-saksi, (h) Lampiran (Berita Acara Penyerahan Rumah Panggung Bongkar Pasang).

¹³ <http://74.125.153.132/search?q=cache:uVf0aIIYaKEJ:www.perencanakeuangan.com/files/surattanpamaterai.html+&cd=6&hl=id&ct=clnk&gl=id> akses 12 Juli 2009.

Dengan diperkenalkannya *Model Perjanjian Jual Beli Rumah Panggung Bongkar Pasang* dalam bentuk perjanjian baku, masyarakat industri rumah panggung bongkar pasang (penjual) dapat menggugurkan atau memanfaatkannya dalam aktivitas bisnis.

Sebenarnya kontrak/perjanjian baku ini telah digunakan pada hampir semua kontrak yang dibuat di masyarakat, mulai dari yang paling sederhana seperti bukti pembelian (bon pembelian) yang mencantumkan ketentuan dan persyaratan seperti ; barang yang telah dibeli tidak boleh ditukar atau dikembalikan, tiket parkir, bukti pengiriman surat kilat khusus, tiket pesawat, kontrak/akad kredit bank dll. Namun kontrak baku yang dibuat umumnya hampir selalu melemahkan hak-hak konsumen.

Berhubung kontrak baku di rancang, dibuat, ditetapkan, digandakan, serta disebarluaskan secara sepihak oleh salah satu pihak, sedangkan pihak lainnya hanya dapat menerima atau menolak (*take it or leave it*), tidak mengherankan bila kontrak baku acapkali mengandung klausula baku yang berisi ketentuan dan persyaratan yang :

- a. mengurangi atau menghapuskan tanggung jawab pembuat kontrak atas akibat hukum tertentu, misalnya ganti rugi akibat wanprestasi;
- b. membatasi atau menghapuskan kewajiban tertentu pembuat kontrak;
- c. menciptakan kewajiban tertentu yang kemudian dibebankan kepada pihak lain, misalnya menciptakan kewajiban memberi ganti rugi kepada pihak ketiga yang terbukti mengalami kerugian.

Klausula baku yang berisi ketentuan dan persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, dikenal sebagai klausula eksonerasi (*exoneration clause*) atau klausula eksepsi (*exemption clause*). Klausula baku yang merupakan klausula eksonerasi jelas telah merugikan pihak penutup kontrak atau penerima tawaran, karena ia harus bertanggung jawab atas akibat hukum tertentu dan memikul

kewajiban tertentu yang menurut hukum bukan merupakan tanggung jawab atau kewajibannya. Pada banyak sistem hukum, klausula baku semacam ini telah diatur pencantumannya di dalam kontrak baku. Pasal 18 Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU-PK) telah melarang 8 (delapan) macam klausula baku yang berisi klausula eksonerasi, yaitu :

- 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, 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 oleh konsumen;
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
- g. menyarankan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan atau perubahan 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.

Disamping itu, Pasal 18 UUPK juga melarang klausula baku yang letak, bentuk, maupun pengungkapannya tidak mudah dibaca, tidak jelas, dan sukar

dimengerti.

Selain dalam UUPK yang melarang klausula baku yang isinya merugikan konsumen, ternyata perjanjian baku yang isinya meniadakan tanggungjawab juga dilarang oleh Undang-Undang Penerbangan No. 1 Tahun 2009 Tentang Penerbangan, yaitu seperti yang disebutkan dalam Pasal 186, yang isinya menyebutkan "Pengangkut dilarang membuat perjanjian atau persyaratan khusus yang meniadakan tanggungjawab pengangkut atau menentukan batas yang lebih rendah dari batas ganti kerugian yang diatur dalam undang-undang".

Terkait dengan keadilan yang mewarnai model perjanjian jual beli rumah panggung bongkar pasang, yang dikembangkan oleh John Rawls memahami bahwa dalam kondisi sosial-ekonomi masyarakat yang tidak sama atau tidak seimbang, hukum harus memberikan keuntungan kepada kelompok masyarakat yang lemah ekonomi seperti pada masyarakat industri rumah panggung bongkar pasang, sesuai dengan prinsip keadilan, guna mewujudkan keseimbangan sosial-ekonomi dalam masyarakat.¹⁴

Selain itu, kontrak baku pada umumnya memanfaatkan *undue influence* yaitu keadaan (kelemahan, keraguan, atau keadaan tertekan) pihak penutup kontrak, sehingga perilaku atau keputusan pihak tersebut berubah secara tidak bebas demi keuntungan pihak pembuat kontrak. Adapun indikasi *undue influence* dalam kontrak baku, antara lain :

- a. isi kontrak baku tidak masuk akal, tidak patut, bertentangan dengan kemanusiaan (*unfair contract terms*);
- b. pihak penutup kontrak baku dalam keadaan tertekan;
- c. pihak penutup kontrak baku tidak memiliki pilihan lain, kecuali menerima isi kontrak baku, walaupun dirasakan memberatkan;

- d. hak dan kewajiban para pihak tidak seimbang

Jenis HKI yang dapat di Klaim Terhadap Rumah Panggung Bongkar Pasang

Rumah panggung bongkar pasang yang terdapat di Desa Tanjung Batu Seberang merupakan suatu karya intelektualitas, yang perlu mendapat perlindungan hukum dari Negara. Jenis Hak Kekayaan Intelektual yang dapat di klaim kepada Dirjen Hak Kekayaan Intelektual terhadap Rumah Panggung Bongkar Pasang adalah Paten Sederhana dan Desain Industri.¹⁵ Untuk mengklaim HKI agar mendapat perlindungan hukum, yaitu dengan cara mendaftarkan Paten Sederhana dan Desain Industri terhadap *rumah panggung bongkar pasang*.

Paten Sederhana dan Desain industri adalah bagian dari HKI yang merupakan hak yang berasal dari hasil kemampuan intelektual manusia, sehingga perlu mendapat perlindungan hukum yang memadai.

Landasan hukum yang kuat yang berfungsi melindungi HKI diperlukan untuk menghindari risiko yang potensial timbul dari penggunaan secara tidak sah yang mengakibatkan kerugian secara ekonomis dan moral bagi penemu/pencipta/pendesain. Kesulitan mengatasi risiko ini juga dapat timbul, karena meskipun aturan-aturan hukum HKI yang ada telah cukup memberikan perlindungan hukum, namun secara praktikal terdapat kelemahan dalam penegakan hukum HKI itu sendiri (*law enforcement*). Atas dasar itu, Teori Risiko harus diartikan dalam spektrum yang lebih luas, tidak hanya menyediakan aturan-aturan hukum HKI saja, tetapi juga harus mengembangkan dan memfasilitasi kemampuan aparaturnya penegak hukum dalam proses penegakan hukum HKI. Selain itu, juga perlu

¹⁴ John Rawls, , *Theory of Justice*, Oxford University Press Inc, New York, 1971 p. 35.

¹⁵ Wawancara dengan Ibu Eliza, Kabid Paten Dirjen HKI, Jakarta 12 Juni 2009.

membudayakan perlindungan hukum HKI di *level* masyarakat itu sendiri, karena risiko pelanggaran hukum HKI akan tetap potensial terjadi jika budaya hukum masyarakat tidak mendukung proses perlindungan hukum bagi HKI tersebut. Jadi, Teori Risiko harus dikembangkan dengan memasukkan unsur-unsur budaya hukum sebagai faktor pendorong perlindungan hukum bagi HKI.

Perlindungan HKI akan memberi kepastian hukum dan juga dapat memberikan manfaat secara ekonomi makro dan mikro sebagaimana yang diungkapkan oleh Muhammad Djumhana dan R. Djubaedillah, sebagai berikut:

- 1) Perlindungan HKI yang kuat dapat memberikan dorongan untuk meningkatkan landasan teknologi nasional guna memungkinkan pengembangan teknologi yang lebih cepat lagi;
- 2) Pemberian perlindungan hukum terhadap HKI pada dasarnya dimaksudkan sebagai upaya untuk mewujudkan iklim yang lebih baik bagi tumbuh dan berkembangnya gairah pencipta atau penemuan sesuatu di bidang ilmu pengetahuan, seni, dan sastra;
- 3) Pemberian perlindungan hukum terhadap HKI bukan saja merupakan pengakuan negara terhadap hasil karya dan karsa manusia, melainkan secara ekonomi makro merupakan penciptaan suasana yang sehat untuk menarik penanaman modal asing, serta memperlancar perdagangan internasional.¹⁶

Sehubungan dengan HKI Paten Sederhana yang dapat diajukan terhadap sistem rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang adalah "*Sambungan Tebuk Piabung*", merupakan suatu produk yang mempunyai pola (*pattern*) dan mempunyai fungsi praktis dalam sistem bongkar pasang. Jenis

sambungan yang terdapat dalam sistem rumah panggung ini merupakan jenis sambungan yang berbeda jika dibandingkan dengan jenis rumah panggung yang terdapat di daerah lain (Indonesia). Karena pembuatan rumah panggung di Desa Tanjung Batu Seberang dengan menggunakan alat sederhana (tradisional) seperti gergaji, palu dan sugu, maka dapat didaftarkan sebagai Paten sederhana.

Sedangkan untuk Desain Industri pada rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang adalah desain "*rendo nanas*" yang digunakan sebagai penghias dan dapat juga berfungsi sebagai pagar teras rumah panggung. "*Rendo nanas*" adalah suatu bentuk kreasi intelektualitas pendesain yang mempunyai nilai estetis yang berbentuk tiga dimensi, merupakan suatu nilai produk rumah panggung bongkar pasang yang perlu mendapat perlindungan hukum melalui pendaftaran.

KESIMPULAN

Perjanjian jual beli Rumah Panggung Bongkar Pasang (*knock down house*) di Desa Tanjung Batu Seberang lebih banyak menggunakan perjanjian dalam bentuk lisan daripada bentuk tertulis. Perjanjian yang terjadi secara lisan disebabkan kuatnya unsur saling percaya antara para pihak. Selain itu dipengaruhi oleh tingkat pendidikan pihak penjual (masyarakat industri) yang umumnya relatif rendah, sehingga kurang mempunyai kemampuan optimal untuk menyiapkan perjanjian secara tertulis. Namun kalau pembelinya berstatus badan usaha, perjanjian dibuat secara tertulis dan disiapkan sendiri oleh pembenli.

Salah satu tujuan dari penelitian ini adalah membuat "*Model Perjanjian Jual Beli Rumah Panggung Bongkar Pasang (knock down house)*". Perjanjian dalam bentuk perjanjian / kontrak baku menciptakan efisiensi waktu, biaya dan tenaga yang berdasarkan asas; konsensual

16 Muhammad Jumhana dan R. Djubaedillah. *Hak Milik Intelektual: Sejarah, Teori, dan Praktiknya di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999 hlm. 26.

isme; kepercayaan; kekuatan mengikat; persamaan hak; keseimbangan; moral ; kepatutan; kebiasaan dan asas kepastian hukum.

Rumah Panggung Bongkar Pasang berperspektif HKI merupakan suatu karya intelektualitas yang mempunyai hak eksklusif. Untuk itu perlu dilindungi oleh Negara dengan cara mengajukan permohonan pendaftaran. HKI yang dapat diklaim terhadap '*rumah panggung bongkar pasang*' adalah Paten Sederhana dan Desain Industri. Paten Sederhana yang diajukan pendaftarannya yaitu *sambungan tebuk piabung* yang terdapat dalam sistem bongkar pasang merupakan suatu invensi produk sederhana yang memiliki nilai praktis dan bersifat kasat mata (berwujud). Sedangkan Desain Industri terhadap *rumah panggung bongkar pasang* yang dapat diklaim adalah desain "*Rendo Nanas*" yang merupakan ukiran untuk digunakan pada teras rumah.

SARAN

Transaksi jual beli untuk mencapai kepastian hukum dan dapat dijadikan sebagai bukti, sebaiknya digunakan perjanjian tertulis. Masyarakat industri *rumah panggung bongkar pasang* segera memproses permohonan HKI untuk melindungi karya atau invensi mereka. Untuk memperlancar proses tersebut pemerintah hendaknya memberikan kemudahan terhadap mereka (masyarakat industri) yang ingin mengajukan permohonan pendaftar di Dirjen HKI, misalnya memberikan prosedur yang mudah dan biaya murah bagi pihak yang lemah ekonominya. Agar masyarakat luas mengetahui cara pendaftaran HKI, perlu adanya sosialisasi pendaftaran HKI dari pemerintah melalui media cetak atau elektronik, sehingga masyarakat mengerti dan mengetahui cara melindungi hak-hak mereka sebagai karya intelektual

DAFTAR PUSTAKA

- Ade Maman Suherman, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi Global*, Ghalia Indonesia. Jakarta. 2004.
- Jhonny Ibrahim, *Teori & Metode Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Pertama, Bayu Media Publishing, Malang. 2005.
- Mariam Darus Badrul Zaman, *et. al*, 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta. 2005.
- Muhammad Jumhana dan R. Djubaedillah. *Hak Milik Intelektual: Sejarah, Teori, dan Praktiknya di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 1999.
- Muhammad Syaifuddin, Annalisa Yahanan dan Yuniati Laili Mutiari. *Desain Industri, Perspektif Filsafatm Teori dan dogmatik Hukum*, Tunggul Mandiri Publishing, Malang. 2009.
- Ranti Fauza Mayana *Perlindungan Desain Industri Di Indonesia : Dalam Era Perdagangan Bebas*, PT. Grasindo, Jakarta. , 2004.
- PPC. Haanappel and Ejan Mackaay, 1990. *New Netherlands Civil Code Patrimonial Law*, Kluwer Law and Taxation Publisher, Deventer – Boston, 2004.
- Johannes Gunawan , *Reorientasi Hukum Kontrak Di Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 22, No.6 Tahun 2003.
- Johanes Gunawan, *Penggunaan Perjanjian Standar Dan Implikasinya Pada Azas Kebebasan berkontrak*, Majalah Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, No. 3-4/1987.
- Satjipto Rahardjo, Makalah : "Pendayagunaan sosiologi Hukum untuk memahami Proses-Proses Hukum Indonesia dalam Konteks Pembangunan dan Globalisasi", Disampaikan dalam seminar Nasional "Penggunaan Sosiologi

- Hukum dalam Masa Pembangunan dan Restrukturisasi Global dan Pembentukan Asosiasi Pengajar dan Peminat Sosiologi Hukum se-Indonesia”, Diselenggarakan oleh Pusat Studi Hukum dan Masyarakat, FH. UNDIP, Semarang, 12-13 November 1996.
- Undang-Undang No. 19 Tahun 2002 Tentang Hak Cipta.
- Undang-Undang No. 31 Tahun 2002 Tentang Desain Industri.
- Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-undangan RI No. M.03.PR.07.10 Tahun 2000.
- Persetujuan Menteri Negara Pendayagunaan Apatur Negara dalam Surat No. 24/M/PAN/1/2000.
- http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Ogan_Iilir#Perbatasan_Kabupaten Akses 21 Desember 2008.
- <http://74.125.153.132/search?q=cache:uVf0aIIYaKEJ:www.perencanakeuangan.com/files/surattanpamaterai.html+&cd=6&hl=id&ct=clnk&gl=id> akses 12 Juli 2009.