

**ANALISIS YURIDIS PENGGUNAAN PERJANJIAN
BAKU DALAM PPJB BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN**

(Studi Kasus Putusan Nomor : 78 PK/Pdt.Sus-BPSK/2018)

SKRIPSI

Oleh :

Sylva Amalia Shabillah

201610115059



PROGRAM STUDY ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2020

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

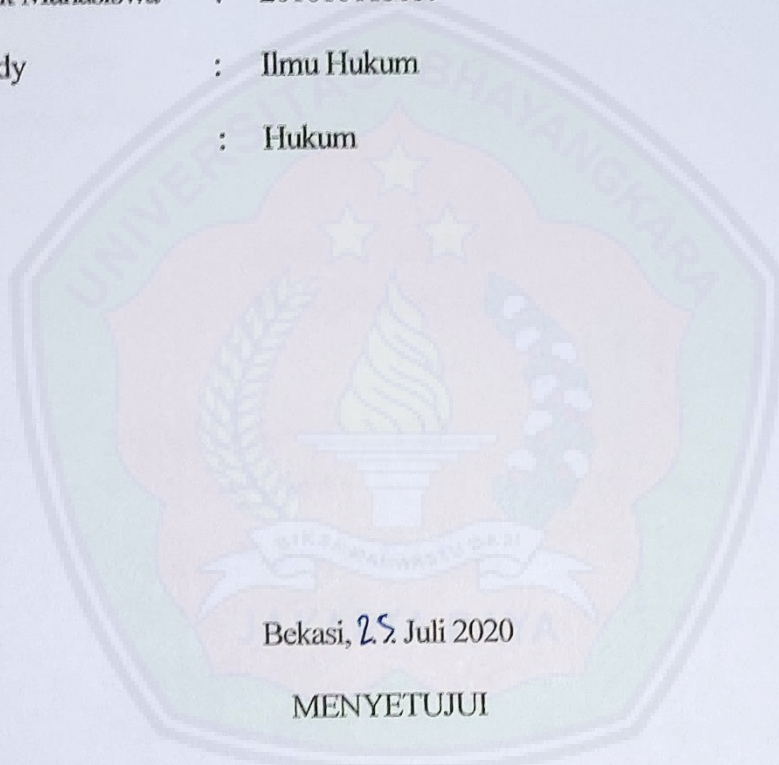
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Penggunaan Perjanjian Baku Dalam PPJB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus Putusan Nomor : 78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018)

Nama Mahasiswa : Sylva Amalia Shabillah

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115059

Program Study : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum



Bekasi, 25 Juli 2020

MENYETUJUI

Pembimbing 1

Yulianto Syahyu, SH, MH

NIDN. 0328106604

Pembimbing 2

Sugeng, SH, MH

NIDN. 0304027301

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Penggunaan Perjanjian Baku Dalam PPJB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus Putusan Nomor : 78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018)

Nama Mahasiswa : Sylva Amalia Shabillah
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115059
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 24 Juli 2020

Bekasi, 25 Juli 2020

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Yulianto Syahyu, SH, MH.
NIDN. 0328106604

Penguji 1 : Oti Handayani, SE., SH, MH.
NIDN. 0314077404

Penguji 2 : Sugeng, SH, MH.
NIDN. 0304027301

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

Dekan

Fakultas Hukum

Jantarda Mauli Hutagalung, SH, S.Pd. MH
NIDN. 0308018202

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH. MH. MM
NIDN. 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sylva Amalia Shabillah

NPM : 201610115059

TTL : Jakarta, 18 Juli 1996

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Analisis Yuridis Penggunaan Perjanjian Baku Dalam PPJB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus Putusan Nomor : 78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018)*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan kecurangan dalam karya ilmiah saya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 29 Juli 2020

Yang Membuat Pernyataan,



Sylva Amalia Shabillah

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sylva Amalia Shabillah
NPM : 201610115059
TTL : Jakarta, 18 Juli 1996
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **“ANALISIS YURIDIS PENGGUNAAN PERJANJIAN BAKU DALAM PPJB BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (Studi Kasus Putusan Nomor : 78 PK/Pdt.Sus-BPSK/2018)”**

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-ekklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*Database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 29 Juli 2020

Yang Membuat Pernyataan,



Sylva Amalia Shabillah

ABSTRAK

Sylva Amalia Shabillah. 201610115059. Analisis Yuridis Penggunaan Perjanjian Baku Dalam PPJB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus Putusan Nomor : 78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018)

Perjanjian baku ialah perjanjian yang dibuat sendiri atau sepihak oleh pelaku usaha tanpa adanya proses perundingan dengan konsumen. salah satunya terdapat pada kasus perjanjian jual beli Apartemen atau rumah susun yang dibuat secara baku dalam PPJB, yang mana hal ini dapat merugikan konsumen yang lemah, karena konsumen hanya mempunyai dua pilihan yaitu menerima atau menolak perjanjian yang diberikan oleh pelaku usaha tersebut. Penelitian dengan judul “*Analisis Yuridis Penggunaan Perjanjian Baku Dalam PPJB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus Putusan Nomor : 78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018)*” memiliki rumusan masalah, *Pertama*, Bagaimana Penggunaan Perjanjian Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), berdasarkan UU No 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen; *Kedua*, Apakah penggunaan perjanjian baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam putusan No.78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018 telah sesuai dengan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Penulisan skripsi ini menggunakan metode analitis dengan pendekatan yuridis normatif yang berusaha mensinkronisasi ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dengan pelaksanaannya. Penelitian tersebut dianalisis menggunakan metode yang terarah dan sistematis, selanjutnya ditarik kesimpulan yang memberikan deskripsi yang bersifat preskriptif dan terapan.

Akibat Hukum Perjanjian Baku dalam Pengikatan Jual Beli ini bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yaitu tetap berlaku secara mengikat bagi para pihak karena perjanjian pengikatan jual beli ini sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara

Kata kunci : perjanjian baku, PPJB

ABSTRACT

Sylva Amalia Shabillah. 201610115059. *Juridical analysis of the use of the standard agreement in PPJB pursuant to law number 8 year 1999 concerning Consumer protection (case study ruling number: 78 Pk/PDT. Sus-BPSK/2018)*

The standard agreement is a self-made or one-sided agreement by the business without a negotiation process with the consumer. One of them is in the case of buying and selling of apartments or flats made by default in PPJB, which can harm weak consumers, because consumers only have two options that accept or reject the agreement given by the perpetrator. Research with the title "Juridical analysis of the use of the standard agreement in PPJB pursuant to law number 8 year 1999 concerning Consumer Protection (case study of Verdict No.: 78 Pk/PDT. Sus-BPSK/2018)" has a problem formulation, first, how to use the standard agreement in Sales binding agreements (PPJB), under LAW No 8 year 1999 on consumer Secondly, whether the use of the standard agreement in the buy and sell binding agreement (PPJB) in the verdict No. 78 Pk/PDT. Sus-BPSK/2018 has been in accordance with law No. 8 year 1999 on consumer Protection.

The writing uses an analytical method with a normative juridical approach that seeks to synchronize the legal provisions contained in Law No. 8 of 1999 on consumer Protection with the implementation. The study was analyzed using a directed and systematic method, which is then drawn conclusions that provide a description that is prescriptive and applied. The result of the law of the standard agreement in this sale binding is contrary to the principle of contractual freedom i.e. remain binding in force for the parties due to the binding agreement of the sale of purchase in accordance with the conditions of the Agreement pursuant to article 1320 Civil Code.

Key words: *Default agreement, PPJB*

banyak pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis sampaikan ucapan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Irjen Pol (Purn) Dr. Drs. Bambang Karsono, SH., MM, selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH. MH. MM selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Dr. Dwi Atmoko, SH., MH selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Elfrida Ade Putri, SH., MH selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Bapak Dr. Gatot Efrianto, SH., MH selaku Wakil Dekan 3 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
6. Bapak Jantarda Mauli Hutagalung, SH., S.Pd., MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Ibu Clara Tobing Ignatia, SH., MH selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang sudah memberikan arahan berupa saran dan masukan terhadap kelancaran proses penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Yulianto Syahyu, SH. MH. selaku Pembimbing I dan Bapak Sugeng, SH. MH. selaku pembimbing II. Terima Kasih atas segala perhatian serta nasehat dan saran demi kesempurnaan penyelesaian skripsi ini.
8. Para Tim Penguji Bapak Yulianto Syahyu, SH, MH selaku Ketua Penguji, Ibu Oti Handayani, SE, SH, MH Selaku Penguji 1 dan Bapak Sugeng, SH, MH Selaku Penguji 2. Terima Kasih atas semua saran dan kritikan yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini.
9. Kedua Orang Tua yang sangat dicintai dan disayangi penulis, Ibunda Aisyah dan Ayahanda Lili Hambali (Alm) yang selalu mendoakan, mencintai, memberi dukungan baik moril maupun materil kepada Penulis serta menjadi motivasi Penulis sekaligus menjadi inspirasi dalam kehidupan Penulis.

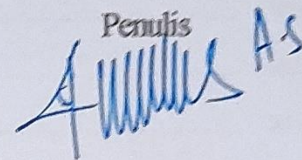
10. Kepada adik-adik tercinta Muhammad Faisyal Khoirullah, Muhammad Syafik Kholilullah dan Muhammad Sayyid Ariefbillah yang turut memberi semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Terimakasih kepada Endang Suparman atas semangat, dukungan, motivasi, doa, dan yang tak pernah lelah mendengar keluh kesah Penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Terimakasih Mamah Elis yang sudah membantu penulis dalam segala hal dalam masa kuliah sampai akhir kuliah di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
13. Terimakasih kepada Ibu Lija Utami Djaswana, S.Si., Apt, Bapak Anton Hidayat, S.Si., Apt selaku Apoteker atau Owner Apotek Giri Jaya Farma atas dukungan dan motivasi serta Doa sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
14. Seluruh Staf Dosen dan Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan pembelajaran dan membimbing Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
15. Sahabat-sahabat terbaik penulis dan Sahabat seperjuangan semasa perkuliahan, Lia Mauliah Khasri, Ambarwati, Eva Nurjanah, Muhammad Iqbal Abdul Malik, William Partogi, Himalaya Marbun, Syahid Muhammad Azam, Yadika Waruwu dan lain-lain yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang selalu setia menjadi pendengar penulis dalam suka dan duka, memberikan dukungan dan motivasi serta perhatian disaat menghadapi masa-masa sulit serta bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi dan memberikan motivasi yang luar biasa dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata penulis berharap semoga segala bentuk kontribusi tersebut akan menjadi amal baik disisi Allah S.W.T. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena kesempurnaan hanya milik -Nya Sang Pencipta. dan masih banyak kekurangan baik dalam bentuk penyajian maupun bentuk penggunaan bahasa karena keterbatasan, kemampuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Maka dengan kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik, saran ataupun masukan yang sifatnya membangun agar ke depannya penulis lebih baik lagi.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan ridho dan anugrah-Nya atas amalan kita serta kemudahan dalam melangkah menggapai cita dan cinta serta tak lupa shalawat dan taslim kita panjatkan pada Rasulullah Muhammad SAW. Demikianlah kata pengantar yang penulis paparkan, atas segala ucapan yang tidak berkenaan dalam skripsi ini penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

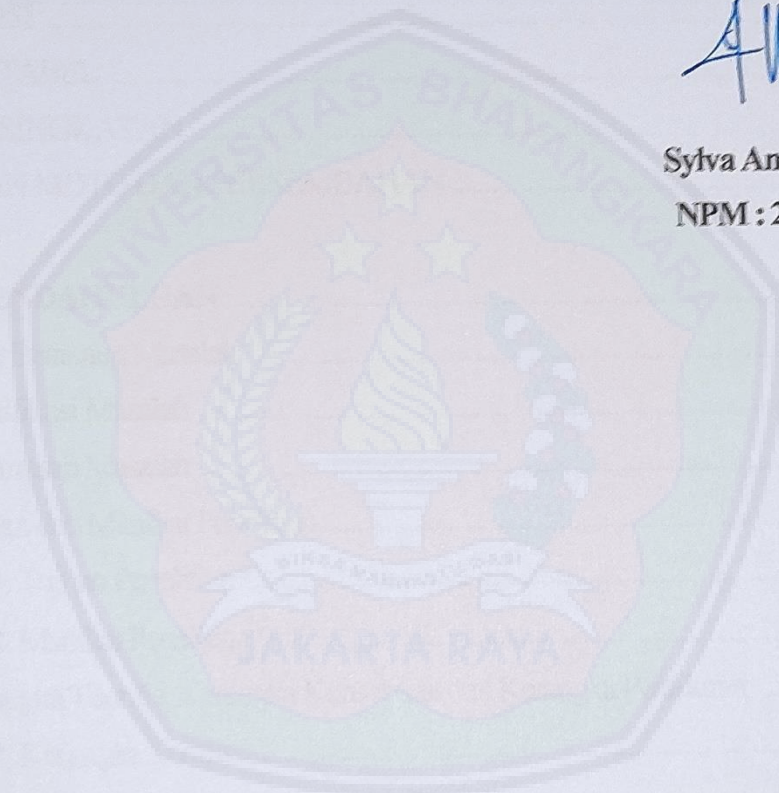
Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh.

Bekasi, 29 Juli 2020

Penulis
 AS

Sylva Amalia Shabillah

NPM : 201610115059



DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN SAMBUNG | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| LEMBAR PERNYATAAN | iv |
| LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI | v |
| ABSTRAK | vi |
| ABSTRACT | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI | xii |
| DAFTAR TABEL | xiv |
| DAFTAR SINGKATAN | xv |
| HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN | xvi |
| | |
| BAB I : PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2. Identifikasi Masalah | 6 |
| 1.3. Perumusan Masalah | 6 |
| 1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian | 7 |
| 1.4.1. Tujuan Penelitian | 7 |
| 1.4.2. Manfaat Penelitian | 7 |
| 1.5. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran | 7 |
| 1.5.1. Kerangka Teoritis | 7 |
| 1.5.2. Kerangka Konseptual | 9 |
| 1.5.3. Kerangka Pemikiran (<i>Framework</i>) | 10 |
| 1.6. Sistematika Penulisan | 11 |
| | |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA | 12 |
| 2.1. Tinjauan Umum Tentang PPJB | 12 |
| 2.1.1. Pengertian PPJB | 13 |
| 2.1.2. Fungsi PPJB | 13 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1.3. Isi PPJB | 14 |
| 2.1.4. Bentuk PPJB | 14 |
| 2.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Baku | 15 |
| 2.2.1. Pengertian Perjanjian | 15 |
| 2.2.2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian | 16 |
| 2.2.3. Unsur-unsur Perjanjian | 19 |
| 2.2.4. Asas-asas Perjanjian | 20 |
| 2.2.5. Lahirnya Perjanjian | 22 |
| 2.2.6. Berakhirnya Suatu perjanjian | 23 |
| 2.2.7. Perjanjian Baku | 27 |
| 2.3. Aspek Hukum Perlindungan Konsumen | 29 |
| 2.3.1. Pengertian Konsumen | 29 |
| 2.3.2. Pengertian Pelaku Usaha | 31 |
| 2.3.3. Asas Perlindungan Konsumen | 31 |
| 2.3.4. Tujuan Perlindungan Konsumen | 32 |
| 2.3.5. Hak dan Kewajiban Konsumen | 33 |
| 2.3.6. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha | 35 |
| 2.3.7. Hal Yang Tidak Boleh Dilakukan Oleh Pelaku Usaha | 36 |
| BAB III : METODE PENELITIAN | 38 |
| 3.1. Jenis Penelitian | 38 |
| 3.2. Pendekatan Penelitian | 38 |
| 3.3. Sumber Bahan Hukum | 40 |
| 3.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum | 41 |
| 3.5. Metode Analisis Bahan Hukum | 41 |
| BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 42 |
| 4.1. Penggunaan Perjanjian Baku dalam PPJB berdasarkan Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen | 42 |
| 4.1.1. Kasus 1 (Satu) | 54 |
| 4.1.2. Kasus 2 (Dua) | 56 |
| 4.2. Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 78 PK/Pdt.Sus-BPSK/2018 ... | 57 |

| | |
|------------------------------|----|
| BAB V : PENUTUP | 85 |
| 5.1. Kesimpulan | 85 |
| 5.2. Saran | 86 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

| | |
|---|---|
| Tabel 1.1 Putusan pengadilan Sengketa tentang Perjanjian Baku | 4 |
|---|---|



DAFTAR SINGKATAN

| | |
|--------|--|
| PPJB | : Perjanjian Pengikatan Jual Beli |
| UU | : Undang-Undang |
| UUD | : Undang-Undang Dasar |
| BPSK | : Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen |
| PK | : Peninjauan Kembali |
| KUHP | : Kitab Undang-undang Hukum Pidana |
| KUHPer | : Kitab Undang-undang Hukum Perdata |
| UUPK | : Undang-Undang Perlindungan Konsumen |
| RI | : Republik Indonesia |
| PT | : Perseroan Terbatas |
| AJB | : Akta Jual Beli |
| PPH | : Pajak Penjualan |
| PPAT | : Pejabat Pembuat Akta Notaris |

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Dalam setiap kesulitan pasti terdapat kemudahan didalamnya karena Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kemampuan hamba-Nya”

(Q.S. AL-Baqarah:246)

PERSEMBAHAN

“Skripsi ini penulis dedikasikan kepada kedua Orang Tua tercinta. Ayahanda dan Ibunda, dan juga adik-adik tercinta, ketulusannya dari hati atas doa yang tak pernah putus dan semangat yang tak ternilai. Serta untuk Orang-orang terdekatku yang tersayang, dan untuk Almamater Kebanggaanku.”