

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Sesuai dengan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 tujuan bangsa Indonesia mendirikan Republik Indonesia ini dalam mencapai kemerdekaannya adalah membentuk kehidupan yang sejahtera materiil maupun immaterial. Pembangunan bangsa Indonesia secara utuh yang pada akhirnya adalah kesejahteraan rakyat/masyarakat adalah terpenuhinya akan perumahan.<sup>1</sup> Menurut pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yang berbunyi :

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah Bersama”.<sup>2</sup>

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor yang penting dalam meningkatkan harkat dan martabat mutu kehidupan serta kesejahteraan manusia. Serta menyadari akan adanya keperluan tempat tinggal yang terus bertambah, sebaliknya tanah yang tersedia pun sangat terbatas, maka perlu dikembangkan dengan konsep perumahan yang siap dihuni secara bersama dalam suatu bangunan bertingkat sebagai tempat tinggal.

Namun kebijakan dalam pembangunan perumahan tersebut pelaksanaannya perlu memperhatikan aspek-aspek prasarana lingkungan, rencana tata ruang, pertanahan, industry bahan, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, sumber daya manusia, kemitraan, serta peraturan perundang-undangan dan aspek perlindungan hukumnya.

---

<sup>1</sup> Badruzaman, Mariam Barus, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (standar), Simposium aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen, BPHN*, (Jakarta: Bina Cipta, 1994), hal 20.

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Dan juga dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut kadangkala timbul permasalahan yang merugikan konsumen, salah satunya yaitu mengenai persoalan perlindungan konsumen. persoalan perlindungan konsumen merupakan masalah yang banyak mengandung perhatian oleh masyarakat konsumen. Khususnya konsumen perumahan yang sering dirugikan oleh pihak pengembang. Hampir di setiap wilayah di Indonesia mempunyai permasalahan yang sama, hanya kualitas dan kualifikasinya saja yang berbeda.

Biasanya terjadi pada kasus-kasus perumahan atau apartemen yang sering diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian yang ditandatangani oleh konsumen. Dan juga kadangkala tidak sesuai dengan jadwal penyerahannya, kualitas bahan bangunan serta sarana dan prasarana lingkungan yang diperjanjikan pengembangan pada saat promosi penjualan perumahan atau apartemen. Sehingga konsumen seringkali merasa dirugikan dalam hal ini.

Hukum perjanjian tersebut bersifat terbuka atau mempunyai suatu asas kebebasan berkontrak, artinya kebebasan diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asal tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Para pembuat janji boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dalam hukum perjanjian. Pasal-pasal dari hukum perjanjian bersifat pelengkap yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian.<sup>3</sup>

Perjanjian yang dibuat secara baku adalah perjanjian yang menjadi tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pelaku usaha, yang distandarisasikan atau dibakukan yaitu meliputi model, rumusan dan ukuran.<sup>4</sup> Dan perjanjian tersebut dibuat sendiri atau sepihak oleh pelaku usaha tanpa ada proses perundingan dengan konsumen. Istilah perjanjian baku merupakan terjemahan dari standar kontrak, sedangkan baku merupakan patokan dan acuan. Menurut

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2002) hal 13.

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992) hal 6.

Mariam Darus bahwa perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.<sup>5</sup>

Perjanjian baku ini memang sangat diperlukan dalam dunia bisnis, perjanjiannya pun dapat mempermudah transaksi antara pelaku usaha dan konsumen. Dimana dalam perjanjian ini tidak lagi memerlukan perundingan yang nantinya akan menyita waktu. Namun nantinya konsumen akan dihadapkan pada pilihan *take it or leave it*, yang berarti konsumen memiliki pilihan dalam menentukan klausula baku yang ditawarkan tersebut menguntungkan atau tidak baginya.

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Tahun 1999. Yang mana daka pasal tersebut terdapat beberapa klausula yang dilarang, yaitu :

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setia dokumen dan/atau perjanjian.
2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letaknya atau benuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau pengungkapannya sulit dimengerti.
3. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Ketentuan perjanjian baku tentu saja tidak terlepas dari klausula baku. Klausula baku menjadi suatu hal yang salah apabila digunakan tanpa adanya itikad baik. Ketika rumusan klausul dalam perjanjian baku ditentukan oleh salah satu pihak, dikhawatirkan pihak yang membuat isi perjanjian tidak memiliki itikad baik dengan cara mencantumkan klausula yang berisi pengalihan tanggung jawab.

Perjanjian baku semacam itu cenderung dikatakan substansi hukumnya hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang kedudukan lebih kuat

---

<sup>5</sup> Rosmawati, *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen* (Depok: Prenadmedia group, 2018) hal 71.

serta pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah.<sup>6</sup> Perjanjian baku dewasa ini sudah menunjukkan suatu arah perkembangan yang sangat membahayakan kepentingan masyarakat seperti terjadi di lingkungan pengusaha *real estate* dikembangkan sistem pembelian rumah secara indent dalam bentuk perjanjian yang sudah dibakukan.<sup>7</sup>

Hal seperti inilah yang banyak merugikan konsumen sehingga perlu adanya peningkatan upaya untuk melindunginya. Akan tetapi disisi lain, demi berjalannya perekonomian dalam suatu negara pihak produsen juga harus dilindungi. Oleh sebab itu, perlu adanya peraturan perundang-undangan yang melindungi kedua belah pihak.

Sistem pembelian rumah secara indent ialah sistem penjualan rumah dengan cara memesan terlebih dahulu atau dengan kata lain rumah yang menjadi objek jual beli belum dibangun atau didirikan (fisiknya belum ada). Dimana dengan dengan sistem ini konsumen telah mengeluarkan uang tanda jadi (booking fee) dan /atau uang muka (down payment) sebesar 10 sampai 30 persen dari total harga rumah.<sup>8</sup>

Sesuai dengan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang dibuat guna memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen pada umumnya baik terhadap pengguna produk jasa maupun barang. Namun, dalam praktiknya kadangkala berbeda dengan apa yang ada pada undang-undang tersebut. Seperti halnya yang terjadi dalam beberapa putusan pengadilan yang sudah dirangkum dalam tabel 1.1 dibawah ini :

Tabel 1.1 Putusan pengadilan Sengketa tentang Perjanjian Baku.

No.	Kasus	Putusan	Sengketa
1.	Santo Sugianto  X	No.869/Pdt.G/2  013/PN.SBY	Adanya ketidakjelasan mengenai penandatanganan Akta Jual Beli

<sup>6</sup> Hasanudin Rahman, *legal drafting* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2000) hal 134.

<sup>7</sup> Badruzaman, Mariam Barus, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*, *Symposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Bina Cipta,1994),hal 35.

<sup>8</sup><http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/36445/09E02669.pdf?sequence=1&isAllowed=vp>.  
Dibuka pada tanggal 31-03-2020. Pukul 06.30 WIB.

	PT.Surya Bumimegah Sejahtera		(AJB) yang dilakukan oleh developer
2.	PT.Dae Song Construction X PT.Makmur Jaya Serasi, pengembang rumah susun komersial di Kelapa Gading	No.320/Pdt.G/2 010/PN.Jkt.Ut	Adanya pembatalan sepihak yang dilakukan oleh tergugat karena telah lalai membayar kewajiban pembayaran
3.	Andi Asri Aminah X PT.Synthesis Karya Pratama	No.78PK/Pdt.S us-BPSK/2018	Adanya pembatalan sepihak dalam perjanjian yang dilakukan oleh tergugat

Bahwasannya sehubungan dengan beberapa putusan pengadilan tersebut terdapat banyak sekali permasalahan yang timbul dalam penggunaan perjanjian baku antara pengembang dengan konsumen terutama rendahnya kesadaran ataupun pengetahuan konsumen yang nantinya dapat dijadikan lahan bagi pengembang yang tidak mempunyai itikad baik untuk mencari keuntungan dengan memanfaatkan rendahnya kesadaran ataupun minimnya pengetahuan konsumen. Dan juga hak-hak konsumen yang sering diabaikan oleh pengembang perlu diperhatikan lagi.

Dalam uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai sebuah penelitian karya ilmiah tentang Perlindungan Konsumen dengan judul :

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP 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**

## 1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah yaitu adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian yang ditandatangani oleh konsumen. Adanya ketidaksesuaian dengan jadwal penyerahannya, kualitas bahan bangunan serta sarana dan prasarana lingkungan yang diperjanjikan pengembangan pada saat promosi penjualan perumahan atau apartemen. Dan juga adanya pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pengembang yang terdapat pada salah satu kasus ini bermula dari pembelian sebuah unit Apartemen di Kawasan Basura City, berdasarkan putusan nomor 78 PK/Pdt.Sus-BPSK/2018 antara Andi Asriani Aminah melawan PT. Synthesis Karya Pratama atas dugaan kasus “klausula baku” yang terdapat di dalam salah satu pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kemudian Andi Asriani Aminah telah membayar *booking fee* dan Biaya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJsssB) dan Andi Asriani Aminah juga telah menandatangani Surat pemesanan Unit Apartemen.

Bahwasannya Andi Asriani Aminah tidak membayar cicilan unit Apartemen tersebut, serta denda dan Bunga selama 7 bulan. PT.Synthesis Karya Pratama telah beritikad baik kepada Andi Asriani Aminah dalam mengkomunikasikan dan memberikan informasi mengenai tunggakan pembayaran cicilan. Namun tak juga mendapat tanggapan maupun jawaban dari Andi Asriani Aminah. Kemudian PT.Syntesis Karya Pratama melakukan pembatalan sepihak pada perjanjian tersebut.

## 1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Penggunaan Perjanjian Baku dalam perjanjian pengikatan jual beli, berdasarkan UU No 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen ?
2. Apakah penggunaan perjanjian baku dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam putusan No.78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018 telah sesuai dengan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ?

## **1.4. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

### **1.4.1. Tujuan Penelitian**

adapun tujuan penelitian dari ini yaitu :

1. untuk mengetahui penggunaan perjanjian baku dalam perjanjian pengikatan jual beli, berdasarkan UU No 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.
2. Untuk mengetahui apakah penggunaan perjanjian baku dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam putusan No.78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018 telah sesuai dengan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

### **1.4.2. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Secara teoritis diharapkan dalam penelitian ini penulis dapat memberikan informasi mengenai ilmu pengetahuan tentang perjanjian baku dalam perjanjian jual beli apartemen berdasarkan UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
2. Secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan atau sumbangan pemikiran dalam penelitian ini.

## **1.5. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, dan Kerangka Pemikiran**

### **1.5.1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teoritis berisi teori-teori hukum atau asas-asas hukum yang akan dijadikan landasan berfikir dalam menganalisis masalah hukum yang telah dirumuskan. Adapun teori tersebut sebagai berikut :

1. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan dengan akibat perjanjian. Pada asas ini diharapkan baik konsumen dan pelaku usaha dapat mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

## 2. Teori Keadilan

Menurut W.J.S Poerwadarminto menyatakan bahwa keadilan yaitu tidak berat sebelah yang artinya seimbang, dan yang sepatutnya tidak sewenang-wenang. Sedangkan menurut Thomas Hubbes mendefinisikan bahwa keadilan ialah suatu perbuatan yang dikatakan adil jika telah didasarkan pada suatu perjanjian yang telah disepakati.<sup>9</sup> Artinya keadilan tidak hanya dibuat untuk satu pihak melainkan kedua belah pihak tersebut harus mendapatkan keadilan atau keseimbangan di depan hukum.

## 3. Asas Manfaat

Dalam asas ini dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan. Sehingga tidak ada satu pihak yang kedudukannya lebih tinggi dibanding pihak lainnya. Kedua belah pihak harus memperoleh hak-haknya.

Hal tersebut disebabkan oleh keterbatasannya pengetahuan konsumen dan ketidakterbukaan pelaku usaha terhadap produk yang ditawarkannya. Dengan demikian apabila konsumen mengalami kerugian, maka pelaku usaha dapat berdalih bahwa kerugian tersebut akibat dari kelalaian konsumen sendiri.

## 4. Asas Itikad Baik

Ketentuan mengenai asas itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dimuat secara sah mengikat para pihak sebagai Undang-undang”. Maka dari itu para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Yang dimaksud itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan batin para pihak tersebut tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya.

---

<sup>9</sup> <https://www.dosenpendidikan.co.id/pengertian-keadilan/>. Diakses pada tanggal 30-03-2020. Pukul 02.36 WIB.

### 1.5.2. Kerangka Konseptual

Merupakan kerangka yang terdapat pada konsep-konsep klausulnya yang akan diteliti. Kerangka konseptual bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang sama dalam tentang makna dalam penulisan ini. Yaitu sebagai berikut :

1. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan konsumen. Sesuai dengan undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terdapat dalam pasal 1 ayat (1).<sup>10</sup>
2. Perjanjian baku adalah perjanjian yang dibuat sendiri atau sepihak oleh pelaku usaha tanpa ada proses perundingan dengan konsumen.
3. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual obyek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB).<sup>11</sup>
4. Akta jual beli adalah suatu dokumen yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat guna untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dan juga akta jual beli ini bersifat otentik.
5. Menurut KBBI apartemen ialah sebuah tempat tinggal (yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dsb) yang berada 1 lantai bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat tinggal.<sup>12</sup>

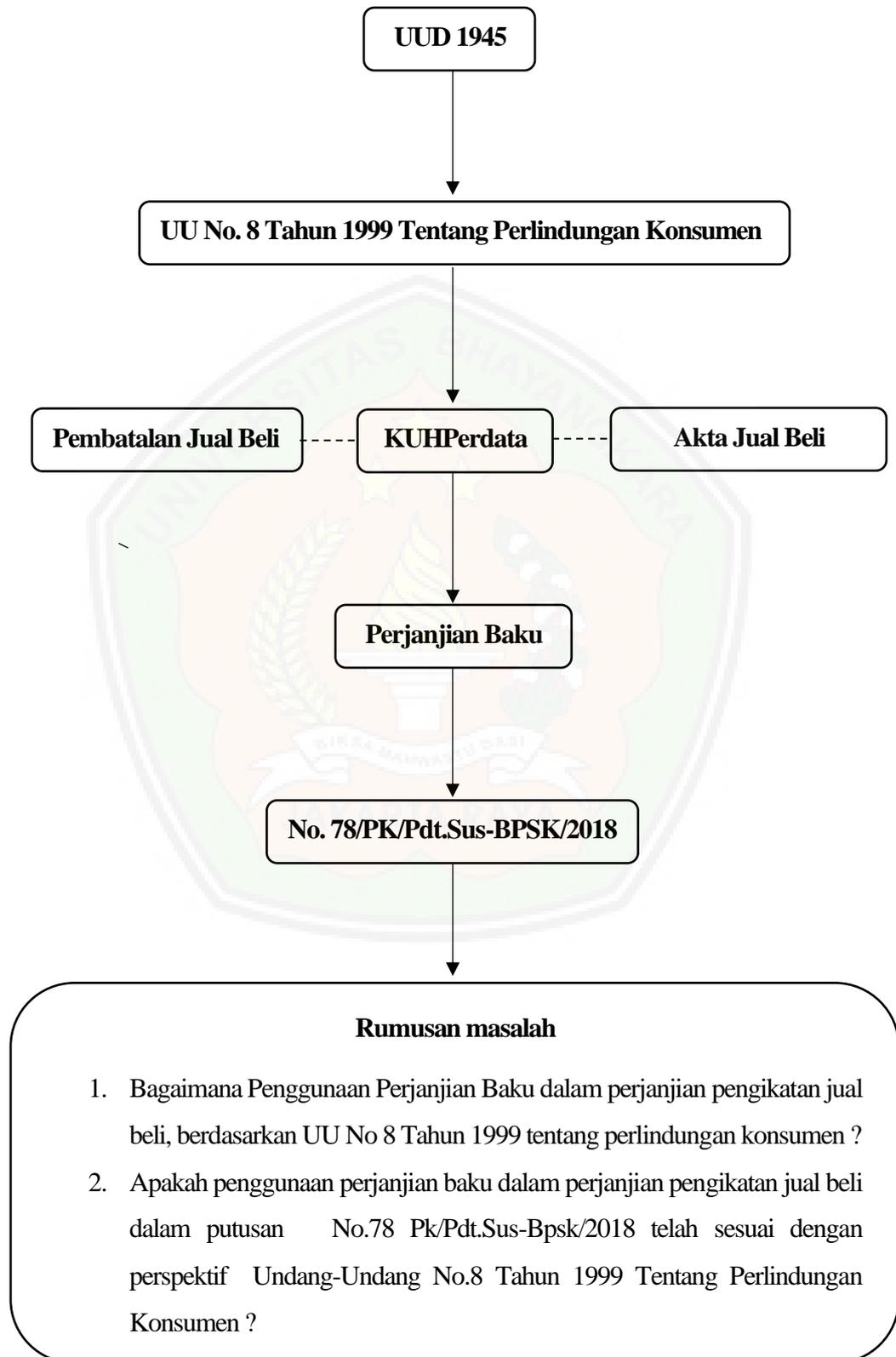
---

<sup>10</sup> Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

<sup>11</sup><https://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>. Diakses pada tanggal 30-3-2020. Pukul 21.24 WIB.

<sup>12</sup> <https://www.adhyaksaparsada.co.id/apartemen/>. Diakses pada tanggal 29-03-2020. Pukul 22.00 WIB.

### 1.5.3. Kerangka Pemikiran (*framework*)



## **1.6. Sistematika Penulisan**

Sistematika penelitian berisi tentang bagaimana peneliti dapat menguraikan pokok-pokok permasalahan yang diteliti dalam bab-bab dan sub-sub dengan terstruktur agar dapat mudah dipahami. Sistematika penelitian tersebut terdiri dari :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Menguraikan dengan jelas mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Judul, Latar Belakang Masalah, Identitas, dan Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Menjelaskan bahan-bahan Pustaka terkait Sistematis dengan Landasan Teori-Teori sebagai penjelasan dari istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Membahas tentang hasil penelitian yang terdapat dalam rumusan masalah 1 dengan rumusan masalah 2 yang nantinya akan dikaitkan dengan putusan pengadilan No.78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018.

### **BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi tentang pembahasan dan akan menjawab perumusan masalah sebagaimana yang tercantum pada bab I serta penulis akan memberikan pandangan terhadap hasil penelitian.

1. Penggunaan Perjanjian Baku dalam perjanjian pengikatan jual beli, berdasarkan UU No 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen
2. Analisis atas penggunaan perjanjian baku dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam putusan No.78 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2018 telah sesuai dengan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

### **BAB V PENUTUP**

Dalam bab terakhir ini yang berisikan kesimpulan dan saran, kesimpulan berisikan jawaban singkat dari pembahasan dan analisis hasil penelitian rumusan masalah I dan II, serta diharapkan dapat berguna untuk masalah yang akan diteliti tersebut.