

SKRIPSI

ANALISA YURIDIS PENERAPAN KLAUSULA BAKU DALAM HUKUM  
PERJANJIAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
APARTEMEN (SATUAN RUMAH SUSUN)  
(STUDI KASUS PT.X)

ACHMAD SETIANTO  
059823005X

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS INDONESIA  
Depok, 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
 Nama : Achmad Setianto  
 NPM : 059823005X  
 Program Studi :  
 Judul Skripsi : **ANALISA YURIDIS PENERAPAN KLAUSULA  
 BAKU DALAM HUKUM PERJANJIAN TERHADAP PERJANJIAN  
 PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) APARTEMEN (RUMAH SUSUN)**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas HUKUM, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Suharnoko, S.H., M.Li.  
 Pembimbing II : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H.  
 Ketua Penguji : Surini Achlan Sjarif, S.H., M.H.  
 Anggota Penguji : Purnawidhi W. Purbacaraka, S.H., M.H.  
 Anggota Penguji : Abdul Salam, S.H., M.H.

*(Signature)*  
*(Signature)*

*(Signature)*

*(Signature)*  
*(Signature)*

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Januari 2010

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Achmad Setianto  
 NPM : 059823005X  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Departemen : Hubungan Sesama Anggota Masyarakat  
 Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERAPAN KLAUSULA BAKU DALAM HUKUM  
PERJANJIAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
APARTEMEN (RUMAH SUSUN)  
(STUDI KASUS PT.X)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
 Pada tanggal : 5 Januari 2010  
 Yang menyatakan



(Achmad Setianto)

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmannirahim

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan kasihnya-Nya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Tujuan utama dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memenuhi gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Maka dalam hal ini penulis menyusun skripsi dengan judul **"ANALISA YURIDIS PENERAPAN KLAUSULA BAKU DALAM HUKUM PERJANJIAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) APARTEMEN (RUMAH SUSUN)(Studi Kasus PT.X)"**.

Penulis sangat menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan, baik dari sudut ilmiah, kelengkapannya maupun dalam penggunaan tata bahasanya. Segala saran-saran dan pendapat serta kritikan yang sifatnya membangun akan penulis terima dengan senang hati, guna perbaikan di waktu yang akan datang.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Suharnoko, S.H., M.Li. sebagai Pembimbing I yang

dengan sabar membimbing penulis dalam menyusun dan terselesaikannya skripsi ini dengan benar.

2. Bapak Achmad Budi Cahyono, S.H., M.H. sebagai Pembimbing II yang senantiasa memberikan bimbingan penulisan skripsi ini ditengah kesibukkannya dalam mempersiapkan disertasinya.
3. Ibu Mutiara Hikmah, SH., MH Selaku Pembimbing Akademis, yang telah mengarahkan penulis selama perkuliahan.
4. Rekan-rekan Angkatan '98 yang tak mungkin penulis sebutkan satu persatu.
5. Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
6. Staf Biro Pendidikan Fakultas Hukum Program Ekstensi Universitas Indonesia yang telah banyak membantu proses administrasi penulis.
7. Semua pihak yang telah membantu memberikan saran dan nasehat hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
8. Secara khusus pula penulis mengucapkan terima kasih kepada Isteriku tercinta Fitri Natalia, dan anak-anakku tercinta Ayasha Pratita Kirana (11thn) dan

Muhammad Arfan Maulana (9thn) yang telah setia dan penuh kesabaran menemani dan memberikan motivasi kepada penulis untuk selesainya penulisan skripsi ini.

9. Penulis mendedikasikan tulisan ini kepada almarhum ayah dan almarhumah ibu penulis. Ayah penulis bernama H. Salimoen Soerjoatmodjo yang di tahun 1968 pada usia 45 tahun diterima di Fakultas Hukum Program Ekstensi yang masih baru di Universitas Indonesia, di Salemba dan pada waktu beliau di posma diberi tugas sebagai penjaga sepeda mahasiswa baru. Sayangnya, kuliah beliau tidak dilanjutkan karena penempatan dinas diluar kota. Semangat untuk belajar almarhum luar biasa. Beliau wafat 12 Januari 2009 satu bulan sebelum ulang tahunnya ke 85, dan dua tahun setelah Ibu penulis bernama H. Kusharti meinggal dunia pada tanggal 29 November 2007 pada usia 77, sebelum penulis sempat menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT berkenan memberikan dan melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada mereka yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, hingga dapat

bermanfaat bagi rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas  
Indonesia.

Jakarta, Desember 2009

Penulis



## ABSTRAK

Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Biasanya ketentuan ini bermaksud membatasi, atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan atau ditanggung kepada pihak produsen atau penyalur (penjual). Ada ketidakseimbangan posisi tawar menawar antara produsen atau penjual dan konsumen di pihak lain. Meski Undang-undang Perlindungan Konsumen menyatakan klausula baku yang terlarang batal demi hukum dan mewajibkan pengusaha pencantum untuk mencabutnya, ketentuan itu sering tidak dihiraukan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ditemui selalu dalam bentuk perjanjian standard dan dalam kasus PPJB PT.X ditemukan beberapa klausula baku yang melanggar ketentuan dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.



### ABSTRACT

A standard contract/clause is any provision or term-and-condition prepared and determined in advance, unilaterally, by the entrepreneur, incorporated in a document and/or contract that is binding and the consumer must comply. Usually, this provision aims to limit, or even completely exonerates the producer or seller, of responsibilities it should rightfully bear. The producer has an unfairly higher bargaining position than the consumer. Although the Consumer Protection Law states that unlawful forms of standard clauses render them void and obligates the entrepreneur inserting the clause to revoke them, this stipulation is seldom observed. The Preliminary Sales and Purchase Agreement for Apartment Units always comes in the form of standard contract, and in the case of the Preliminary Sales and Purchase Agreement provided by PT.X, a number of standard clauses are found to violate the provisions of the Consumer Protection Law.

## DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas	ii
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	vii
Abstract	viii
Daftar Isi	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	9
C. Tujuan Penulisan	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Definisi Operasional	12
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Penulisan	16
<b>BAB II TINJAUAN UMUM KLAUSULA BAKU</b>	
A. Perjanjian Baku	19
B. Macam-macam Perjanjian Baku	20
C. Berlakunya Perjanjian Baku	22
D. Karakteristika Perjanjian Baku	26
E. Ganti Rugi Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Akibat Perjanjian Baku	28
F. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terhadap Perjanjian Baku	33
G. Ganti Rugi Dalam Hukum Perlindungan Konsumen	40

**BAB III PERJANJIAN JUAL BELI**

A. Pengertian Perjanjian Jual Beli	42
B. Kewajiban Para Pihak Perjanjian Jual Beli	51
C. Keabsahan Perjanjian Jual Beli	59
D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun	64

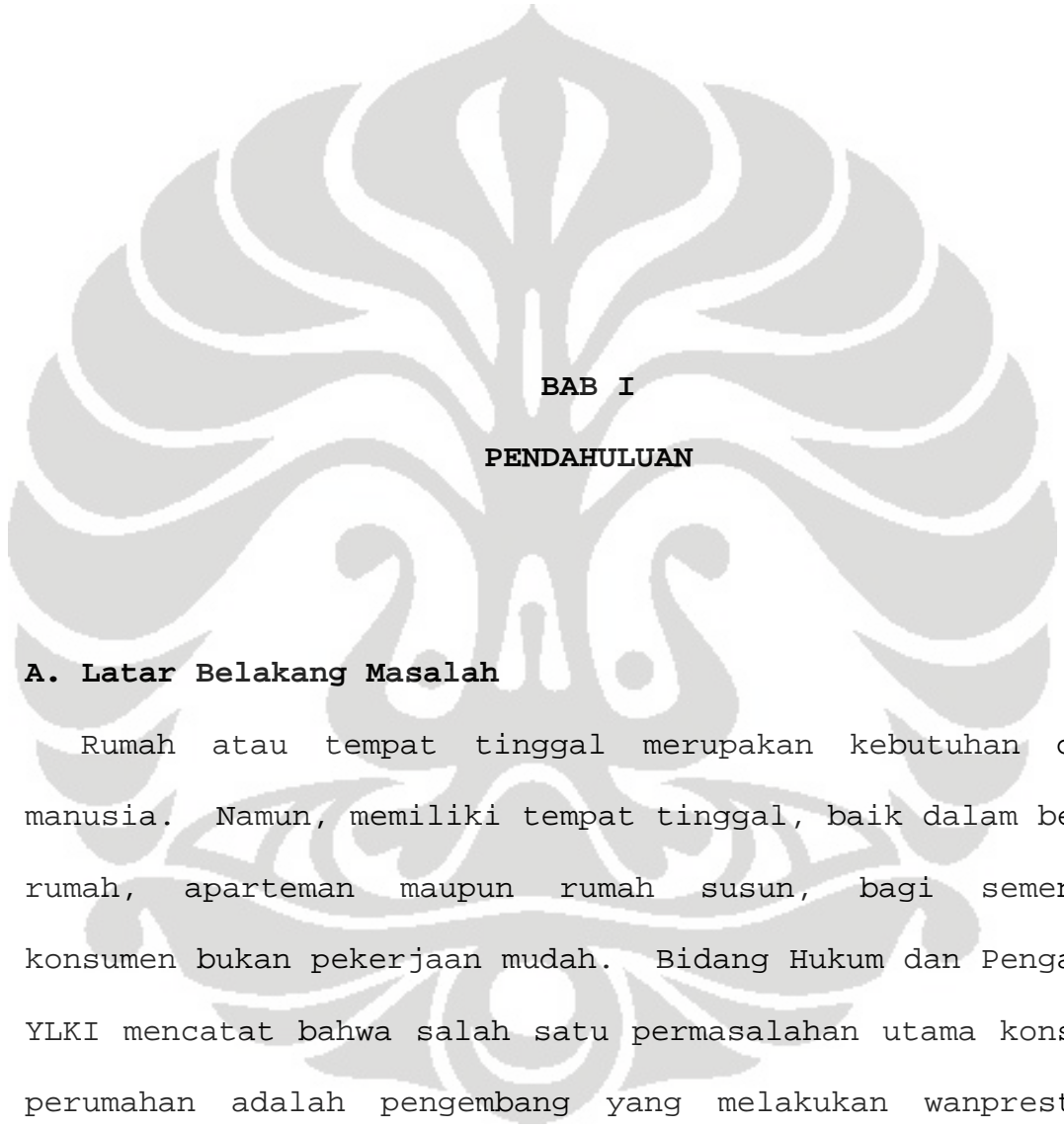
**BAB IV PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KLAUSULA BAKU DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN (RUMAH SUSUN)**

A. Jual Beli Apartemen (Rumah Susun) dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	70
B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terhadap Perjanjian Baku	72
C. Klausula Baku PPJB PT. X Yang Melanggar Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku	77
D. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab Dalam Hukum Perlindungan Konsumen	87

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan	98
B. Saran	100

**Daftar Pustaka****Lampiran**



**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia. Namun, memiliki tempat tinggal, baik dalam bentuk rumah, apartemen maupun rumah susun, bagi sementara konsumen bukan pekerjaan mudah. Bidang Hukum dan Pengaduan YLKI mencatat bahwa salah satu permasalahan utama konsumen perumahan adalah pengembang yang melakukan wanprestasi, yang berakibat terlanggarnya hak konsumen.<sup>1</sup> Wanprestasi

---

<sup>1</sup>*“Janji Manis Developer dan Hak Konsumen”*, *Warta Konsumen*, Edisi 05/XXXV/2009 Terbit: Mei 2009.

artinya tidak melakukan kewajiban seperti yang tertuang dalam kesepakatan atau perjanjian jual-beli.

Kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan membutuhkan penyediaan alternatif tempat tinggal selain dari *landed house*. Tidak hanya untuk masyarakat yang memiliki uang berlebih, tetapi juga untuk masyarakat dari kalangan bawah. Kepadatan penduduk seringkali menyita lahan sehingga ruang tempat tinggal menjadi terbatas dan berdesakan. Apalagi masyarakat pedatang tidak terbandung kehadirannya. Ada pendatang yang tinggal dalam waktu yang tidak pendek. Bahkan telah pindah sebagai warga. Kota-kota besar pastilah mengalami seperti itu. Rumah susun adalah salah satu alternatif baru untuk menjawab kebutuhan diatas. Dengan rumah susun, maka masyarakat dapat memiliki atau mendiami tempat tinggal yang terjangkau anggaran, terletak didekat dengan pusat perkantoran yaitu tempat mereka bekerja, dimana lokasinya sudah padat dan harga lahan sudah tinggi.

Penerbitan UURS dan peluncuran rumah susun bersubsidi (Rusunami), dilakukan dalam rangka menyediakan tempat hunian bagi masyarakat terutama ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal tersebut dapat dilihat pada

ketentuan pasal 5 ayat (1) UURS, yaitu:<sup>2</sup> "*Rumah Susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah*".<sup>3</sup>

Sejak Rumah Susun Bersubsidi atau Rusunami dicanangkan pada tahun 2008, permintaan untuk tempat hunian jenis baru dan murah ini melonjak, sehingga developer memiliki posisi tawar yang lebih tinggi daripada konsumen.

Setelah konsumen memilih lokasi rumah susun yang hendak dibelinya, selanjutnya ia harus senantiasa teliti mengenai siapa pengembangnya, kualitas bangunannya dan sebagainya, sehingga tidak menyesal di kemudian hari. Selama ini, ada tiga hal pokok yang selalu menjadi pemicu masalah dan selalu dijumpai pada kasus properti atau pengembang bermasalah. *Pertama*, developer membawa lari uang nasabah. *Kedua*, pengembang tidak membangun atau sengaja mengulur waktu penyelesaian properti, dan *ketiga* adalah developer tidak mengantongi izin yang lengkap dari pemerintah daerah tetapi sudah berani menjual. Praktek yang banyak terjadi sekarang ini, tidak jarang pengembang telah menjual atau

---

<sup>2</sup> Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Edisi Revisi), Cet. I, (Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 7.

<sup>3</sup> *Ibid.*

memasarkan produk propertinya padahal belum 100 persen mengantongi izin. Apalagi sering kali *developer* tidak mengakui sudah ada pembelian, pembayaran uang muka atau *down payment* (DP) atau akad kredit. Salah satu hak konsumen perumahan adalah memilih pengembang yang bermutu dan kredibel sebelum mulai bertransaksi. Tetapi di dalam pasar bebas, posisi pihak pelaku usaha jauh lebih kuat dibandingkan dengan konsumen yang merupakan perorangan, karena penguasaan informasi tentang produk sepenuhnya ada pada pelaku usaha.

Sering pelaku usaha mencurangi konsumen dengan klausula baku yang melanggar ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999. Lemahnya posisi konsumen di hadapan pengembang sebenarnya sudah menjadi rahasia umum. Jika pun mengadu kepada lembaga konsumen seperti YLKI dan BPSK, tidak berarti pengembang akan mematuhi. Pengembang bisa saja dengan mudah menolak, karena wewenang BPSK hanya sebatas melakukan mediasi.

Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) mendefinisikan klausula baku sebagai aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha

atau penyalur produk yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Intinya, si produsen atau pemberi jasa telah menyiapkan perjanjian standar dengan ketentuan umum dan konsumen hanya memiliki dua pilihan, yaitu menyetujui atau menolaknya.

Di samping prosedur pembuatannya yang bersifat sepihak, terdapat hal masalah lain. Isi perjanjian standar mengandung ketentuan pengalihan kewajiban atau tanggung jawab pelaku usaha. Biasanya ketentuan ini bermaksud membatasi, atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan atau ditanggung kepada pihak produsen atau penyalur (penjual). Jadi terlihat adanya ketidakseimbangan posisi tawar menawar antara produsen atau penjual dan konsumen di pihak lain.

Dengan diatur didalam Undang-undang Perlindungan Konsumen, perjanjian baku masih menjadi norma dalam transaksi perumahan. Demi alasan kepraktisan, Konsumen hanya disodori perjanjian yang sudah baku dan tinggal membubuhkan tandatangan. Akad kredit atau surat perjanjian seringkali tidak mampu dicerna dengan baik oleh konsumen sehingga berpotensi menjebak konsumen. Sebagai contoh,



pengembang memberikan pilihan berat kepada konsumen yang ingin membatalkan perjanjian atau akad kredit, dengan hangusnya sebagian besar dari uang muka yang telah dibayarnya.

Dari data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), Tahun 1998 terdapat 243 kasus pengaduan yang masuk diantaranya pengembang yang melarikan uang konsumen, tidak membangun tepat waktu sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan lain-lain.<sup>4</sup> Setahun kemudian yakni 1999, jumlah pengaduan yang masuk ke YLKI berkurang menjadi 196 kasus, dan terakhir tahun 2003 lalu jumlah kasus *developer* bermasalah turun drastis menjadi 29 kasus.<sup>5</sup> Dari statistik tersebut terlihat ada perkembangan positif dengan berkurangnya pengaduan yang masuk. Namun itu belum bisa dijadikan ukuran karena bisa jadi masih banyak lagi konsumen yang enggan mengadukan nasibnya ke YLKI atau mengambil langkah hukum melalui pengacara (*lawyer*) komersial.

---

<sup>4</sup> “Konsumen Harus Teliti “Track Record” Pengembang”, <<http://www.sinarharapan.co.id/ekonomi/properti/2004/0312/prop1.html>>, diakses tanggal 4 Oktober 2007.

<sup>5</sup> *Ibid.*

Lazimnya, PPJB disusun secara sepihak oleh pengembang, sementara konsumen hanya diberi dua opsi, menerima atau menolak perjanjian tersebut. Isi PPJB cenderung mengabaikan perlindungan hak konsumen, terutama menyangkut sanksi bagi pengembang yang tidak bisa menyelesaikan pengerjaan properti sesuai waktu yang telah disepakati. Di sinilah, dituntut kewaspadaan konsumen.

Klausula baku atau umumnya dikenal orang sebagai perjanjian dengan syarat-syarat baku, *standard contract*, termuat dalam pasal 1 angka 10, adalah "*Setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan diterapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu badan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen*". Pasal 18 ayat (1) huruf (a)-(h) UUPK menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila mencantumkan salah satu dari hal-hal berikut ini:

- 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 baik secara langsung maupun tidak langsung 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 konsumen;*
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;*
- g. menyatakan 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.*

Selain itu pencantuman hal-hal tersebut di atas, juga tidak diperbolehkan klausul yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat (2). Apabila kedua unsur ini terpenuhi maka perjanjian/klausula tersebut batal demi hukum.

## **B. Pokok Permasalahan**

Dari uraian di atas, yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana klausula baku didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli PT. X diatur dalam sistim hukum di Indonesia?
2. Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun PT. X?
3. Bagaimanakah aspek perlindungan konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah susun yang diterbitkan oleh PT. X dalam bentuk *standard contract*(klausula baku)?

### **C. Tujuan Penelitian**

Setiap penulisan sebuah karya ilmiah memiliki tujuan-tujuan tertentu. Demikian juga dengan penulisan skripsi ini, adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana mengidentifikasi klausula baku yang merugikan konsumen;
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban serta akibat hukum dari para pihak di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun;
3. Untuk dapat mengetahui sejauh mana perlindungan terhadap konsumen rumah susun sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam melaksanakan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun serta klausula baku yang termuat di dalam perjanjian tersebut (Studi Kasus PT. X).

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik untuk kepentingan akademis maupun kepentingan praktis, yaitu:

#### D.1. Manfaat akademis

1. Dari hasil penelitian ini secara akademis diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum, khususnya bidang hukum perjanjian, serta bermanfaat bagi penelitian-penelitian ilmu hukum selanjutnya.
2. Dapat digunakan sebagai salah satu kelengkapan dalam persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Indonesia.

#### D.2. Manfaat Praktis

1. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran pada Pemerintah dalam menyusun ketentuan mengenai klausula baku, terutama untuk para pihak yang akan melakukan perjanjian yang berorientasi pada keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat yang akan melaksanakan perjanjian, agar tidak hanya tahu tetapi juga mengerti dan memahami tentang aturan-aturan yang akan diterapkan kepadanya, terutama

aturan-aturan mengenai perjanjian yang dilakukan terhadap kegiatan usaha properti.

### **E. Definisi Operasional**

Di dalam penelitian hukum yang bersifat normatif, sosiologis ataupun empiris selalu dimungkinkan untuk menyusun kerangka konseptual yang di dasarkan atas ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam undang-undang maupun peraturan yang berlaku.

Setelah adanya kajian yang telah dilakukan dalam pembahasan skripsi ini, maka konsep yang dipergunakan adalah pengertian dan tafsiran terhadap ketentuan dalam undang-undang ataupun peraturan yang berlaku, khususnya yang menyangkut penulisan skripsi ini. Untuk itu perlu diberikan definisi operasional terhadap istilah-istilah sebagai berikut:

#### **Perjanjian:**

*"Adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya".<sup>6</sup>*

---

<sup>6</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 23, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), Pasal 1313.

**Jual Beli:**

"Adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".<sup>7</sup>

**Rumah Susun:**

"Adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama".<sup>8</sup>

**Satuan Rumah Susun:**

"Adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum".<sup>9</sup>

**Konsumen:**

"Adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan".<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Ibid.*, Pasal 1457.

<sup>8</sup> Republik Indonesia (A), *Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun*, LN. Tahun 1985 No. 3318, TLN RI No. 75 Tahun 1985, Pasal 1 angka 1.

<sup>9</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

<sup>10</sup> Republik Indonesia (B), *Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, LN RI Tahun 1999, Nomor. 42, TLN RI No. 3821, Pasal 1 angka 1.



**Perlindungan Konsumen:**

*"Adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen".<sup>11</sup>*

**Klausula Baku adalah:**

*"Adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen".<sup>12</sup>*

**F. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah metode penelitian dengan data kepustakaan yang bersifat yuridis normatif<sup>13</sup> yaitu penelitian yang mengaitkan hukum sebagai upaya untuk menjadi landasan pedoman dalam pelaksanaan berbagai bidang kehidupan masyarakat yang dapat mengatur ketertiban dan keadilan, pada khususnya dalam hal ini adalah hukum yang berkenaan dengan acara perdata yaitu upaya hukum terhadap perjanjian khususnya perjanjian jual-beli dan pelaksanaannya yang alat pengumpulan datanya

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

<sup>12</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 10. Kemudian keterangan lebih lanjut dari Pasal 1 angka 10 tersebut ini dituangkan dalam Pasal 18 UUPK.

<sup>13</sup> Soekanto, *Op. Cit.*, hal. 52.

dilakukan dengan melakukan studi dokumen<sup>14</sup> dan menelaah bahan-bahan kepustakaan.

Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan, maka kegiatan yang dilakukan oleh peneliti adalah pengumpulan data sekunder berupa data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi:<sup>15</sup>

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang substansinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat yaitu Peraturan perundang-undangan seperti, Undang-undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan hukum lainnya yang terkait.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi dan menjelaskan tentang bahan hukum primer, yaitu buku-buku yang berkaitan dengan

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 11-12.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 1995), hal. 33.

rumah susun, cara-cara peralihan satuan rumah susun, buku-buku hukum perlindungan konsumen, terutama yang membahas mengenai klausula baku dalam perjanjian jual beli. Makalah seminar yang berkaitan dengan rumah susun, artikel-artikel internet dan majalah-majalah yang dapat menunjang dan memberikan informasi mengenai bahan hukum primer.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, indeks dan ensiklopedia.

Analisis terhadap data sekunder yang diperoleh akan dilakukan dengan cara analisis kualitatif<sup>16</sup> yang kemudian akan dipaparkan dalam suatu penulisan dengan tipe penulisan deskriptif.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Sebagai pembahasan terakhir dari bab pendahuluan, dibawah ini akan penulis uraikan secara singkat isi dari keseluruhan penulisan skripsi ini, yang terbagi dalam 5

---

<sup>16</sup> *Op. Cit.*, hal. 67.

(lima) bab dan disajikan dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I**

Bab ini terdiri dari latar belakang penulisan skripsi ini, pokok-pokok permasalahan, tujuan penulisan, kerangka teori dan definisi operasional, metode penulisan, serta sistematika penulisan yang menerangkan isi skripsi ini bab demi bab.

### **BAB II**

Merupakan bab yang menguraikan mengenai perjanjian baku dan perkembangannya, macam-macam perjanjian baku, ciri-ciri perjanjian baku, berlakunya perjanjian baku, karakteristik perjanjian baku, ganti rugi dalam kitab undang-undang hukum perdata akibat perjanjian baku, dan perlindungan hukum konsumen terhadap perjanjian baku.

### **BAB III**

Bab ini membahas mengenai pengertian tentang Bentuk Perjanjian Jual Beli, Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian

Pengikatan Jual Beli, Keabsahan Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.

#### **BAB IV**

Dalam bab ini akan diuraikan tentang analisa permasalahan hukum Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah susun (Rumah Susun), Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perjanjian Baku, Klausula baku PPJB Satuan Rumah Susun PT. X yang Melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, Prinsip-Prinsip Tanggungjawab Dalam Hukum Perlindungan Konsumen terhadap PPJB rumah susun (rumah susun).

#### **BAB V**

Merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran, penulis berusaha untuk menyimpulkan masalah pokok yang dibahas dalam skripsi ini. Dan sebagai penutup penulis mencoba untuk memberikan saran-saran yang mudah-mudahan dapat bermanfaat dalam hubungannya dengan perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan, khususnya yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM KLAUSULA BAKU

#### A. Perjanjian Baku

Perjanjian baku telah berkembang secara pesat dan dapat kita jumpai dalam berbagai kehidupan manusia, dari bentuk yang paling sederhana hingga bentuk yang kompleks. Perjanjian baku diadakan dengan maksud untuk mencapai tujuan efisiensi, kepastian dan lebih bersifat praktis meskipun kadang-kadang mengandung faktor negatif, karena dapat merugikan pihak lain yaitu pihak konsumen yang lemah. Dalam perjanjian baku maka konsumen dalam hal ini hanya mempunyai dua pilihan yaitu menerima atau menolak perjanjian yang disodorkan kepadanya, yang artinya tidak terjadi transaksi antara para pihak. Dalam bahasa Inggris perjanjian baku sering diungkapkan sebagai *take it or leave it contract*. Dalam hal ini faktor yang menyebabkan perkembangan perjanjian baku antara lain adalah:

- a. Faktor hukum: perjanjian baku lazim dipergunakan di dalam praktek, yakni karena adanya prinsip kebebasan berkontrak dalam perjanjian dan sebagai upaya untuk

menciptakan kepastian hukum bagi para pihak karena segala sesuatu persyaratan telah ditentukan dalam bentuk klausula-klausula perjanjian.

- b. Faktor ekonomi, karena perjanjian baku dapat dikatakan bersifat lebih efisien, lebih ekonomis sebagai upaya untuk menghemat biaya, waktu dan tenaga.
- c. Faktor perkembangan teknologi, juga dapat merupakan penyebab dilakukannya perjanjian dalam bentuk standar, yaitu perkembangan industri yang amat pesat dan semakin lancarnya arus transportasi dan komunikasi.

#### **B. Macam-Macam Perjanjian Baku**

Di dalam praktek dapat diidentifikasi mengenai berbagai macam perjanjian standar atau perjanjian baku, dan perjanjian baku tersebut umumnya dipergunakan oleh masyarakat, untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam mengadakan transaksi bisnis. Macam-macam perjanjian baku tersebut antara lain yaitu:<sup>17</sup>

- a. Perjanjian standar sepihak, yang lazim disebut pula dengan istilah adhesi kontrak, yaitu suatu

---

<sup>17</sup> Theodorik Simorangkir, "Masalah Hukum Dalam Perjanjian Baku (Suatu Tinjauan Normatif Perlindungan Konsumen)", (Skripsi FHUI, 1988), hal. 55-57.

perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pihak yang lebih kuat kedudukannya atau kedudukan ekonominya lebih kuat dalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian demikian, lazim pembuat perjanjian atau pihak ekonomi yang kuat (pihak kreditur), lebih banyak menentukan kewajiban-kewajiban kepada pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian yang lazimnya merupakan pihak ekonomi lemah (pihak debitur). Klausula yang bersifat demikian dinamakan klausula eksonerasi atau *exemption clause*.

- b. Perjanjian baku timbal balik, yakni perjanjian standar yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian perburuhan yang diadakan oleh serikat buruh dan serikat majikan, yang merupakan perjanjian buruh kolektif atau perjanjian perburuhan, yang lazim dijadikan dasar bagi perjanjian kerja antara buruh dan majikan.
- c. Perjanjian standar yang dibuat oleh pemerintah, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pemerintah di dalam melakukan ikatan atau di



dalam melakukan perjanjian dengan pihak lain. Misalnya perjanjian yang obyeknya hak-hak atas tanah, perjanjian pemborongan perjanjian sewa beli rumah negeri, atau perjanjian-perjanjian lain dimana pemerintah ikut sebagai pihak di dalam perjanjian tersebut, dan sebagainya.

- d. Perjanjian baku yang berlaku atau ditentukan bagi kalangan tertentu, misalnya perjanjian yang dilakukan atau berlaku di kalangan notaris, pengacara, yaitu perjanjian yang sejak semula konsepnya telah disediakan untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat yang meminta bantuan kepada notaris atau pengacara. Perjanjian baku demikian dikenal dengan *contract model*.

### **C. Berlakunya Perjanjian Baku**

Berlakunya perjanjian baku agar mengikat pihak lain, menurut Hondius terdapat 4 cara atau kemungkinan untuk memberlakukan syarat-syarat baku yang terdapat di dalam

perjanjian yang lazimnya telah dipersiapkan terlebih dahulu, yaitu:<sup>18</sup>

- a. Penandatanganan dokumen perjanjian. Dalam hal ini klausula-klausula perjanjian tersebut telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu formulir, ketika membuat perjanjian atau pihak ketiga akan mengikatkan diri maka dokumen atau formulir tersebut disodorkan kepada pihak yang akan mengikatkan diri untuk dibaca dan ditandatangani. Dengan penandatanganan dokumen perjanjian tersebut maka pihak yang mengikat diri dalam perjanjian terikat pada syarat-syarat baku yang telah ditentukan sebagai klausula di dalam perjanjian tersebut;
- b. Dengan pemberitahuan melalui dokumen perjanjian. Dalam hal ini menurut kebiasaan yang berlaku, maka syarat-syarat yang telah dibakukan dicetak di atas dokumen perjanjian yang tidak ditandatangani oleh pihak yang akan mengikatkan diri, misalnya konosemen, surat angkutan, surat

---

<sup>18</sup> E.H Hondius, *Standaardvoorwaarden*, diss, Leiden, 1978, hal 230 dst [sic], dikutip oleh Mariam Darus, hal. 143.

pesanan, nota pembelian. Agar pihak lain terikat dalam perjanjian tersebut, maka dokumen perjanjian tersebut harus diterima atau dikirimkan kepada pihak yang mengikat diri di dalam perjanjian tersebut, pada saat atau sesudah dibuatnya perjanjian tersebut;

c. Dengan penunjukkan dalam dokumen perjanjian. Dalam dokumen perjanjian tidak dimuat syarat-syarat baku, tetapi dalam dokumen perjanjian tersebut hanya menunjuk kepada syarat-syarat baku tertentu, misalnya di dalam dokumen perjanjian jual beli perdagangan ditunjuk syarat penyerahan barang atas dasar FOB atau CIF. Dalam hal ini maka diartikan bahwa mengenai syarat penyerahan barang atas dasar FOB (*Free On Board*) atau CIF (*Cost Insurance Freight*) berlaku terhadap perjanjian yang diadakan oleh para pihak tersebut;

d. Pemberitahuan melalui papan pengumuman. Dalam hal ini syarat-syarat baku yang ditentukan dapat merupakan bagian dari isi perjanjian dengan cara pemberitahuan melalui papan pengumuman. Cara

demikian lazim digunakan oleh perusahaan yang bergerak dalam bidang pelayanan umum yang melayani banyak orang atau masyarakat umum dalam waktu yang bersamaan.

Apabila kita lihat uraian mengenai aturan-aturan dasar bagi keberlakuan dan mengikatnya klausula dalam perjanjian baku yang harus diperhatikan oleh pihak yang mengajukan perjanjian baku, maka aturan-aturan dasar tersebut dapat dibagi dalam dua jenis aturan dasar, yaitu, *pertama*, ialah yang menyangkut substansi atau isi dari perjanjian baku tersebut, *kedua*, adalah menyangkut prosedurnya, yaitu aturan dasar yang menyangkut cara klausula baku tersebut akan dituangkan oleh pihak yang mengajukan perjanjian baku tersebut.<sup>19</sup>

Menurut Sutan Remy, keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak perlu lagi dipersoalkan karena perjanjian baku eksistensinya sudah merupakan kenyataan, yaitu dengan telah di pakainya perjanjian baku secara meluas dalam dunia bisnis. Namun yang dipersoalkan adalah apakah perjanjian

---

<sup>19</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hal. 117.

baku tersebut tidak bersifat berat sebelah<sup>20</sup> dan tidak mengandung klausula yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya, sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang tidak adil.

Keberlakuan perjanjian baku ini seharusnya perlu diatur aturan-aturan dasarnya sebagai aturan-aturan mainnya agar klausula-klausula atau ketentuan dalam perjanjian baku itu, baik sebagian maupun seluruhnya, mengikat pihak lainnya.<sup>21</sup>

#### **D. Karakteristika Perjanjian Baku**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kiranya dapat diidentifikasi ciri-ciri karakteristik suatu perjanjian standar atau perjanjian baku, antara lain ialah:

- a. isinya lazimnya ditentukan secara sepihak oleh pelaku usaha yang mempunyai kedudukan atau posisi ekonominya lebih kuat;

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 71. Berat sebelah yang dimaksudkan adalah bahwa perjanjian itu hanya mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja yang biasanya telah disiapkan oleh pihak yang mengajukan perjanjian tersebut tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban pihaknya dan sebaliknya hanya menyebutkan apa yang menjadi kewajiban pihak lainnya, sedangkan yang menjadi hak pihak lainnya tidak disebutkan.

<sup>21</sup> *Ibid.*

- b. masyarakat yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau pihak konsumen tidak ikut terlibat dalam menentukan isi perjanjian;
- c. terdorong oleh kebutuhan tertentu, konsumen terpaksa harus menerima perjanjian itu, artinya mau tidak mau konsumen harus mengikuti ketentuan perjanjian tersebut, jika akan mengikatkan diri dengan pengusaha;
- d. perjanjian itu dipersiapkan terlebih dahulu dalam jumlah banyak (massal) atau bersifat kolektif;
- e. isi perjanjian terdiri dari rangkuman janji-janji yang merupakan syarat-syarat perjanjian, atau klausula-klausula perjanjian seperti misalnya mengenai cara mengakhiri perjanjian, cara memperpanjang masa berlakunya perjanjian, cara penyelesaian sengketa dan syarat-syarat atau klausula-klausula eksonerasi;
- f. perjanjian standar lazimnya tidak dimungkinkan untuk dirubah;
- g. bentuknya tertentu (tertulis), dan
- h. perjanjian baku pada umumnya menguntungkan pihak pelaku usaha atau kreditur.

## **E. Ganti Rugi Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Akibat Perjanjian Baku**

Konsumen pemanfaat jasa yang merasa dirugikan dapat menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdato yang isinya:

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

dengan membuktikan unsur-unsur yang terdapat pada pasal 1365 KUHPerdato tersebut, yaitu:

1. Ada perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Ada kesalahan;
4. Ada kerugian;
5. Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian.

Yang dimaksudkan sebagai perbuatan dalam hal ini adalah baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat

sesuatu, padahal mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku.<sup>22</sup>

Yang dimaksudkan dengan melawan hukum diartikan seluas luasnya meliputi hal hal sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. Perbuatan yang melanggar undang undang yang berlaku;
2. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
5. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Kesalahan merupakan unsur yang penting dalam perbuatan melawan hukum karena dengan terbuktinya kesalahan

---

<sup>22</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 11.

<sup>23</sup> *Ibid.*



membuktikan terjadinya perbuatan melawan hukum. Suatu kesalahan apabila memenuhi unsur unsur sebagai berikut:<sup>24</sup>

1. Ada unsur kesengajaan, atau;
2. Ada unsur kelalaian, dan;
3. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf.

Kerugian dapat bersifat materiil (harta kekayaan) dan dapat pula bersifat idiil. Dengan demikian kerugian harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seseorang.

Dalam terjadinya perbuatan melawan hukum harus terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Ada dua macam teori mengenai hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian, yaitu:

1. Teori *Conditio Sine Qua Non*

Oleh Von Buri, yang mengemukakan suatu hal adalah sebab dari suatu akibat dan akibat tidak akan terjadi jika sebab itu tidak ada.

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal 12.

## 2. Teori *Adequate Veroorzaking*

Oleh Von Kries, yang menyatakan bahwa suatu hal baru dapat dikatakan sebab dari suatu akibat jika menurut pengalaman manusia dapat diperkirakan terlebih dahulu bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat.

Selain itu terdapat ajaran relativitas (*schutnorm theorie*) yang berasal dari Jerman. Teori *schutnorm* ini mengajarkan bahwa agar seseorang dapat dimintakan tanggung jawabnya karena melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidak cukup hanya menunjukkan adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang timbul. Akan tetapi, perlu ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi terhadap kepentingan korban yang dilanggar. Penerapan teori ini membedakan perlakuan terhadap korban dari perbuatan melawan hukum, dalam hal ini, jika seseorang melakukan suatu perbuatan dapat merupakan perbuatan melawan hukum bagi korban x, tetapi mungkin bukan merupakan perbuatan melawan hukum bagi korban y.<sup>25</sup>

Ada beberapa kemungkinan penuntutan yang dapat didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:<sup>26</sup>

- a. Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk uang;
- b. Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk natura atau dikembalikan dalam keadaan semula;
- c. Pernyataan bahwa perbuatan adalah melawan hukum;
- d. Larangan dilakukannya perbuatan tertentu;
- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
- f. Pengumuman keputusan dari sistem yang telah diperbaiki.

Konsumen juga dapat menggugat berdasarkan pasal 1366 KUH Perdata, yaitu apabila penyelenggaraan jasa lalai atau kurang berhati-hati dalam memperdagangkan jasanya sehingga menyebabkan konsumen mengalami kerugian. Penyelenggaraan jasa yang berbentuk Perseroan Terbatas dapat digugat melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara.

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal 15.

<sup>26</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, (Jakarta: Pradnya Paramita: 1982), hal 102.

Jika yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah bawahan atau pegawai dari Perseroan Terbatas maka Perseroan Terbatas tersebut tetap dapat dituntut untuk bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang yang menjadi tanggungannya berdasarkan pasal 1367 ayat (3) KUHPerduta, apabila semua unsur pasal 1365 KUHPerduta dipenuhi oleh bawahan atau pegawai yang melakukan perbuatan hukum tersebut.

Namun demikian beban pembuktian tetap berpedoman pada orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.<sup>27</sup>

#### **F. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terhadap Perjanjian Baku**

Antara konsumen pemanfaat jasa dengan penyelenggaraan jasa yang dilakukan pelaku usaha terdapat hubungan hukum didasarkan pada hukum perlindungan konsumen, karena penyelenggaraan jasa yang dilakukan termasuk kategori yang melakukan kegiatan usaha sebagaimana perumusan pelaku usaha

---

<sup>27</sup> *Op. Cit.*, KUHPerd. Pasal 1865.

menurut pasal 1 angka 3 UUPK dan pemanfaat jasa termasuk kategori konsumen menurut permumusan pasal 1 angka 2 UUPK.

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>28</sup> Perlindungan terhadap konsumen pemanfaat jasa menurut UUPK adalah sama dengan perlindungan terhadap konsumen lainnya.

Hak dari konsumen pemanfaat jasa, adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>

1. hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

---

<sup>28</sup> *Op. Cit.*, UUPK Pasal 1 angka 1.

<sup>29</sup> *Ibid.*, Pasal 4.

5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban penyelenggaraan jasa yang dilakukan, pelaku usaha sebagai berikut:<sup>30</sup>

1. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, Pasal 7.

3. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Pelaku usaha dilarang memperdagangkan jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang di persyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, Pasal 8 angka 1 huruf a.

Mengenai masalah standar dan standarisasi, UUPK tidak mencantumkan definisi kedua hal tersebut. Yang dimaksud dengan standar adalah spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan, disusun berdasarkan consensus semua pihak yang terkait dengan memperhatikan syarat-syarat kesehatan, keselamatan, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta pengalaman, perkembangan masa kini dan masa yang akan datang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya. Sedangkan pengertian standarisasi adalah proses merumuskan, merevisi, menetapkan dan menerapkan standar, dilaksanakan secara tertib dan kerjasama dengan semua pihak.<sup>32</sup>

Penyelenggaraan jasa juga dilarang memperdagangkan jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan jasa tersebut.<sup>33</sup>

Dengan melihat kenyataan bahwa kedudukan konsumen pada prakteknya jauh di bawah pelaku usaha, maka UUPK merasakan perlu pengaturan mengenai ketentuan perjanjian baku dan/atau pencantuman klausula baku dalam setiap dokumen

---

<sup>32</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Standardisasi Nasional Indonesia*, PP No.102 Tahun 2000, pasal 1 angka 2.

<sup>33</sup> Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 8 angka 1 huruf f.



atau perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha. UUPK merumuskan klausula baku sebagai :

*"Setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen".<sup>34</sup>*

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:<sup>35</sup>

- 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 baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 10.

<sup>35</sup> *Ibid.*, Pasal 18 angka 1.

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 obyek jual beli jasa;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan 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 konsumen secara angsuran.

Selanjutnya pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya

sulit dimengerti.<sup>36</sup> Sebagai konsekuensi atas pelanggaran menyatakan batal demi hukum setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan yang dilarang dalam pasal 18 ayat (1) maupun perjanjian baku atau klausula baku yang memiliki format sebagaimana dimaksud pada pasal 18 ayat (2).

Atas kebatalan demi hukum dari klausula baku sebagaimana disebutkan dalam pasal 18 ayat (3), pasal 18 ayat (4) UUPK selanjutnya mewajibkan para pelaku usaha untuk menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan UUPK ini. Jadi apabila kasus mengenai klausula baku dimajukan ke sidang pengadilan, pada sidang pertama hakim harus menyatakan bahwa perjanjian atau klausula itu batal demi hukum.<sup>37</sup>

#### **G. Ganti Rugi Dalam Hukum Perlindungan Konsumen**

Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, Pasal 18 ayat 2.

<sup>37</sup> Dony Lanazura, “Ketentuan Hukum (Baru) yang Diatur dalam UU Perlindungan Konsumen dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa”, (Makalah disampaikan pada Program Pembekalan PPDN, diadakan Yayasan Patra Cendekia, Jakarta, 4 Nopember 2000), hal. 3.

atau diperdagangkan.<sup>38</sup> Jika konsumen pemanfaat jasa dirugikan akibat mengkonsumsi jasa yang diperdagangkan oleh penyelenggaraan jasa, konsumen dapat meminta ganti rugi atas kerugian yang dideritanya tersebut.

Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>39</sup>

Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi dan pemberian ganti rugi tersebut tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

Jika pelaku usaha menolak dan/atau tidak memberikan tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen, maka pelaku usaha tersebut dapat digugat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau diajukan ke badan pengadilan di tempat kedudukan konsumen.

---

<sup>38</sup> Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 19 angka 1.

<sup>39</sup> *Ibid.*, Pasal 18 angka 2.

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.<sup>40</sup>



---

<sup>40</sup> *Ibid.*, Pasal 28.

**B A B III**  
**PERJANJIAN JUAL BELI**

**A. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual-beli merupakan jenis perjanjian timbal balik yang melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian jual-beli masing-masing memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat.<sup>41</sup> Sebagaimana umumnya, perjanjian merupakan suatu lembaga hukum yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas untuk menentukan bentuk dan isi jenis perjanjian yang mereka buat. Akan tetapi kebebasan dalam membuat suatu perjanjian itu akan menjadi berbeda bila dilakukan dalam lingkup yang lebih luas yang melibatkan para pihak dari negara dengan sistem hukum yang berbeda. Masing-masing negara memiliki ketentuan tersendiri yang bisa jadi berbeda satu dengan lainnya.<sup>42</sup> Perbedaan tersebut tentu saja akan mempengaruhi bentuk dan jenis perjanjian yang dibuat oleh para pihak

---

<sup>41</sup> Esther Dwi Magfirah, "Upaya Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual-beli Barang (Studi Komparatif Ketentuan CISG dan KUH Perdata)", <<http://www.solusihukum.com/artikel/artikel32.php>>, diakses tanggal 1 Maret 2007.

<sup>42</sup> *Ibid.*

yang berasal dari dua negara yang berbeda tersebut karena apa yang diperbolehkan oleh suatu sistem hukum negara tertentu ternyata dilarang oleh sistem hukum negara lainnya.

Hukum Perdata Indonesia mengenal berbagai macam bentuk perikatan sebagaimana disebutkan dalam Buku III KUH Perdata, yaitu:

- Perikatan bersyarat;
- Perikatan dengan ketetapan waktu;
- Perikatan bersyarat mana suka;
- Perikatan tanggung menanggung/tanggung renteng;
- Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi;
- Perikatan dengan ancaman hukuman.

Perikatan bersyarat merupakan perikatan yang digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa tersebut maupun secara membatalkan perikatan menurut

terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut<sup>43</sup>, sebagaimana yang terdapat pada pasal 1253 KUH Perdata.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah menurut hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal, sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.

Dua syarat pertama merupakan syarat subyektif, yaitu dengan melihat subyek dari para pihak pembuat perjanjian, sedangkan dua syarat berikutnya merupakan syarat obyektif yaitu dengan melihat obyek yang diperjanjikan oleh para pihak. Dalam hal tidak dipenuhinya syarat subyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*), sedangkan dengan tidak terpenuhinya syarat obyektif, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya pada Hakim (*voidable*) atau perjanjian tersebut selalu diancam bahaya pembatalan.<sup>44</sup>

Perjanjian yang merupakan hukum pelengkap (*optional law*), maka dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat mengesampingkan pasal-pasal yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1338

---

<sup>43</sup> Subekti (B), *Op. Cit.*, hal. 4.

<sup>44</sup> Subekti (A), *Op.Cit.*, hal. 20.



ayat (1) KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya*". Sehingga jelas bahwa dapat dibuat perjanjian yang berisikan apa saja asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau lebih dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak.

Dilihat dari syarat sahnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak, Asser membedakan bagian isi perjanjian, bagian inti (*wezenlijk oordeel*) yaitu unsur essentialia dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*) yaitu unsur naturalia dan unsur aksidentalialia.<sup>45</sup>

Unsur essentialia merupakan sesuatu yang harus ada dan merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, sehingga perjanjian tanpa hal pokok tersebut tidak sah atau cacat dan tidak mengikat para pihak, sebagai contoh unsur essentialia dalam jual beli adalah *harga* dan *barang*.

Unsur naturalia merupakan unsur-unsur yang biasanya dijumpai dalam perjanjian tertentu, namun tanpa pencantuman

---

<sup>45</sup> Mariam Darus Badaruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, cet.2, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 99.

syarat yang dimaksud itupun, suatu perjanjian tetap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, kecuali dinyatakan sebaliknya, sebagai contoh dalam jual beli tidak diperjanjikan mengenai siapa yang berkewajiban membayar biaya balik nama, maka ketentuan undang-undang yang berlaku yaitu pasal 1466 KUH Perdata.

Unsur aksidentalita merupakan suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai penegasan dan sebagai suatu kepastian.<sup>46</sup>

Selain hal tersebut di atas, suatu perjanjian hendaklah memenuhi rasa keadilan yang berkeseimbangan bagi para pihak, dimana perjanjian tersebut memenuhi asas persamaan hukum dan asas keseimbangan.

Dalam rumusan pasal 1457 yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan rumusan yang diberikan tersebut dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian

---

<sup>46</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak Teori Dan Praktek*, cet.2, (Jakarta: Megapoin, 2002), hal. 93-94.

yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu (perjanjian timbal balik), yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Teori dari perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban (dan karenanya hak juga) kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan yang satu dengan yang lainnya. Yang dimaksud dengan "mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lainnya" adalah bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut, yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain sebagai pihak yang memikul tanggung jawab. Pembagian di sini didasarkan atas perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut, apakah mengikat satu pihak saja ataukah mengikat kedua belah pihak<sup>47</sup>. Jadi dalam perjanjian jual beli, yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas suatu barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 43-44.

Jual beli adalah *suatu perjanjian konsensual*, artinya, perjanjian tersebut sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yang barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi:

*"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".*

Jadi jual beli melibatkan eksistensi dan sekurangnya dua perikatan (untuk memberikan sesuatu) secara bertimbang balik. Ini berarti dalam jual beli secara tidak langsung juga, jika memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata menerbitkan atau melahirkan prestasi dan pertanggungjawaban secara bertimbang balik pada kedua belah pihak yang ada dalam jual beli tersebut, yaitu penjual dan pembeli.

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan

---

<sup>48</sup> Subekti (A), *Op. Cit.*, hal. 79.

jumlahnya pada saat ia akan diserahkan miliknya kepada si pembeli.<sup>49</sup>

Salah satu sifat yang penting dari jual beli menurut sistem KUH Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya *obligatoir* saja, artinya menurut sistem KUH Perdata, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.<sup>50</sup> Apa yang dikemukakan mengenai sifat jual beli tersebut, nampak jelas diterangkan dalam Pasal 1459 KUH Perdata, yang berbunyi:

*"Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah tangan kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616".*

Berhubungan dengan sifat jual beli tersebut, maka tidak mudah untuk dapat dimengerti yang dimaksud dalam Pasal 1471 yang mengatakan:

*"Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk ganti rugi, jika si*

---

<sup>49</sup> R. Subekti (C), *Aneka Perjanjian*, Cet. Kesepuluh, (Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 2.

<sup>50</sup> Subekti (A), *Op. Cit.*, hal. 80.

*pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain".*

Kalau memang jual beli itu hanya bersifat *obligatoir* saja, yang berarti belum memindahkan hak milik, tentulah tidak keberatan apabila seorang menjual sesuatu barang yang belum menjadi kepunyaannya, asal nanti pada waktu ia harus menyerahkan barang tersebut, ia benar-benar menjadi pemilik barang tersebut. Pasal 1460 sebagaimana dengan Pasal 1471, tanpa disadari bahwa pasal tersebut dalam sistem KUH Perdata yang menentukan saat pemindahan hak milik pada detik dilakukannya penyerahan, tidaklah tepat.<sup>51</sup>

Dalam Pasal 1460 terdapat keganjilan, dan tepat sekali oleh para sarjana dan yurisprudensi dibatasi keberlakuannya, hingga hanya mengenai barang tertentu saja. Artinya barang tertentu adalah, suatu barang yang sudah ditunjuk dan ditentukan oleh kedua belah pihak.<sup>52</sup>

Si penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Menyerahkan adalah memindahkan barang yang telah dijual itu menjadi milik si pembeli. Jadi penyerahan itu suatu perbuatan

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hal. 82.

<sup>52</sup> *Ibid.*, hal. 83.

hukum yang harus dilakukan untuk memindahkan hak milik dari satu ke orang lain, dari si penjual kepada si pembeli. Biaya penyerahan harus dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan harus dipikul oleh si pembeli, jika tidak diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1476 KUH Perdata).

Ini berarti dalam suatu perjanjian, baik yang melahirkan perikatan untuk memberikan sesuatu, perikatan untuk berbuat sesuatu atau perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, senantiasa haruslah ditentukan terlebih dahulu kebendaan yang akan menjadi obyek dalam perjanjian, yang selanjutnya akan menjadi obyek dalam perikatan yang lahir (baik secara bertimbal balik atau tidak) diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian jelaslah bahwa tanpa adanya kebendaan tertentu yang menjadi obyek perjanjian, prestasi, atau kewajiban atau utang tidak pernah ada.

## **B. Kewajiban Para Pihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

### **B.1. Kewajiban Pihak Penjual**

Dari ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUH Perdata), dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual beli dalam

Pasal 1471 KUH Perdata, penjual memiliki 2 (dua) kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, kewajiban tersebut adalah:

1. Kewajiban menyerahkan hak milik

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Oleh karena KUH Perdata mengenal tiga macam barang yaitu, barang bergerak, barang tetap, dan barang tak bertubuh, maka menurut KUH Perdata juga ada 3 (tiga) macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing barang itu, yaitu:

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang tersebut, seperti yang disebutkan dalam Pasal 612 KUH Perdata yang berbunyi:

*"Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada".*

*"Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan*



*alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya".*

Dari ketentuan tersebut dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja. Cara yang terakhir ini dikenal dengan naman '*traditio brevi manu*', yang berarti 'penyerahan hak milik kepada pemegang yang telah menguasainya.'

- b. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan balik nama dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik, yaitu menurut Pasal 616 KUH Perdata dihubungkan dengan Pasal 620 KUH Perdata. Dalam pada itu segala sesuatu yang mengani TANAH, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II KUH Perdata tersebut, sudah diatur

dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksana dari undang-undang tersebut, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta di hadapan pejabat tersebut.

- c. Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan "cessie", sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Sebagaimana diketahui KUH Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatoir saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak, yaitu meletakkan kepada si penjual untuk meyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan hak kepadanya untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati dan di sisi lain meletakkan

kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUH Perdata itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan, yang caranya ada tiga macam tergantung dari macamnya barang.

2. Kewajiban menanggung tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi
- Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekwensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang akan dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang

telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut. Atau juga si pembeli, sewaktu digugat di muka Pengadilan oleh pihak ketiga dapatlah ia meminta kepada hakim agar supaya si penjual diikutsertakan didalam proses yang akan datang atau sedang berjalan. Hukum perjanjian adalah hukum pelengkap, kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung suatu apapun, tetapi ada batasan-batasannya seperti yang telah disebutkan sebelumnya dalam skripsi ini. Jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang akan dibelinya kepada orang lain, menuntut kembali kepada si penjual:

1. pengembalian uang harga pembelian;
2. pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan;

3. biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal;
4. penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Jika pada waktu dijatuhkannya hukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, barang itu telah merosot harganya, maka si penjual tetap diwajibkan mengembalikan harga seutuhnya. Sebaliknya jika barangnya pada waktu dijatuhkan putusan untuk menyerahkan kepada orang lain, telah bertambah harganya meskipun tanpa suatu perbuatan dari si pembeli, si penjual diwajibkan membayar kepada si pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu juga. Selanjutnya si penjual diwajibkan mengembalikan kepada si pembeli segala biaya yang telah dikeluarkan untuk pembetulan dan perbaikan yang perlu pada barangnya.

## **B.2. Kewajiban Pihak Pembeli**

Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam suatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya terdapat dalam pengertian jual beli, karena jika tidak, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi 'tukar menukar', atau kalau harga itu sudah berupa jasa, perjanjiannya kan menjadi suatu perjanjian kerja. Dalam pengertian jual beli sudah terdapat pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang. Harga itu harus ditetapkan oleh kedua pihak, namun adalah diperkenankan untuk memperkirakan atau penentuan orang pihak ketiga. Dalam hal yang demikian, maka jika pihak ketiga ini tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut atau menentukannya, maka tidaklah terjadi suatu pembelian (Pasal 1465 KUH Perdata). Hal ini berarti bahwa perjanjian jual beli yang harganya harus ditetapkan oleh pihak ketiga itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian dengan suatu "syarat tangguh", karena perjanjiannya baru akan jadi kalau harga itu sudah ditetapkan oleh orang ketiga tersebut. Jika pada waktu

membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan barangnya harus dilakukan (Pasal 1514 KUH Perdata).

### **C. Keabsahan Perjanjian Jual Beli**

Dalam rumusan Pasal 1446 KUH Perdata, dapat diketahui bahwa selama dan sepanjang ketidakcakapan tidak dikuatkan, maka perjanjian yang dibuat oleh mereka yang cakap tersebut tidak memiliki tanggungjawab sama sekali, dan karenanya pula tidak memberikan hak menuntut harta kekayaan pada salah satu pihak terhadap siapa mereka telah membuat perjanjian. Bunyi Pasal 1446 KUH Perdata tersebut adalah:

*"Semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang anak yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum dan atas tuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harusnya dinyatakan batal semata-mata atas dasar kebelum dewasaan dan pengampuannya".*

*"Perikatan-perikatan yang dibuat oleh orang-orang perempuan dan orang-orang belum dewasa yang telah mendapat suatu pernyataan persamaan dengan orang dewasa, hanyalah batal demi hukum, sekedar perikatan-perikatan tersebut melampaui kekuasaan mereka".*

Dengan demikian berarti, setiap pihak yang cakap bertindak dalam hukum, yang membuat perjanjian jual beli dengan orang yang tidak cakap yang telah melaksanakan kewajibannya menurut jual beli yang telah disepakati, atas tuntutan terhadap salah satu pihak yang tidak cakap tersebut, senantiasa diancam dengan pembatalan perjanjian menurut ketentuan Pasal 1454 ayat (2) KUH Perdata dengan konsekuensi bahwa menurut ketentuan Pasal 1451 KUH Perdata bahwa pembatalan sebagai akibat ketidakcakapan membawa akibat bahwa segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang yang tidak berkuasa, sebagai akibat pelaksanaan jual beli tersebut, hanya dapat dituntut kembali sekedar barang yang bersangkutan masih berada di tangan orang tak berkuasa tersebut, atau sekedar ternyata bahwa orang ini telah mendapat manfaat dari apa yang telah diberikan atau dibayarkan itu atau bahwa apa yang dinikmati telah dipakai atau berguna bagi kepentingannya.<sup>53</sup> Dalam konteks demikian, tidaklah berarti kebendaan yang diserahkan kepada seorang yang tidak cakap untuk bertindak dalam hukum tidak memperoleh penggantian.

---

<sup>53</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 36.



Sifat konsensual dari jual beli adalah terjadinya kesepakatan dari para pihak. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa kedua belah pihak yang bersangkutan tercapai suatu kesesuaian kehendak, artinya, apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah juga dikehendaki pihak lain. Dalam perjanjian jual beli, asas konsensualisme tersebut dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahya suatu perjanjian dan tidak dari Pasal 1338 ayat (1), yang dalam pasal tersebut dinyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada "semua perjanjian dibuat secara sah", yang artinya dalam Pasal 1320 telah disebutkan satu persatu syarat-syarat untuk perjanjian yang sah itu<sup>54</sup>.

Hukum Perjanjian pada dasarnya merupakan hukum pelengkap, kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji khusus, memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang, bahkan kedua belah pihak diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak

---

<sup>54</sup> Subekti (C), *Op. Cit.*, hal. 4.

akan diwajibkan menanggung suatu apapun. Namun ini ada batasannya, yaitu sebagai berikut:<sup>55</sup>

- a. Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggungjawab tentang suatu akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya. Segala persetujuan yang bertentangan dengan hal ini adalah batal seperti yang disebutkan dalam Pasal 1494 KUH Perdata.
- b. Si penjual, dalam hal adanya janji sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli pada waktu dilakukan, mengetahui adanya putusan Hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang tadi dengan pernyataan akan memikul sendiri untung ruginya, (Pasal 1495 KUH Perdata).

Dengan demikian maka yang menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah

---

<sup>55</sup> Subekti (A), *Op. Cit.*, hal. 84.

pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli. Pernyataan timbal balik dalam perjanjian jual beli oleh kedua belah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban diantara mereka. Undang-undang berpangkal pada asas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus harus mengacu pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, dan ini merupakan suatu tuntutan kepastian hukum. Kemudian, jika terjadi perselisihan tentang apakah terdapat konsensus atau tidak, apakah telah dilahirkan suatu perjanjian atau tidak, maka Hakim atau Pengadilanlah yang akan menetapkannya.<sup>56</sup>

Dalam perjanjian jual beli atau yang disebut juga perjanjian timbal balik, hanya berlaku Pasal 1266 KUH Perdata, yang berbunyi:

*"Syarat batal selalu dipersangkakan ada dalam perjanjian timbal balik, dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya".*

Dengan demikian, maka kalau perjanjian yang ditutup adalah perjanjian timbal balik, dan salah satu pihaknya tidak memenuhi kewajiban perikatan sebagaimana mestinya,

---

<sup>56</sup> Subekti (C), *Op. Cit.*, hal. 6.

maka pihak yang lawan janjinya berhak menuntut pembatalan perjanjian yang mereka tutup, seakan-akan para pihak memang menutup perjanjian tersebut dengan syarat seperti itu. Masalah ini juga sehubungan dengan adanya tangkisan, bahwa pihak lawan janjipun tidak memenuhi kewajiban perikatan (*exceptio adempti contractus*).<sup>57</sup>

#### **D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun**

Dalam latar belakang Keputusan MENPERA, dinyatakan bahwa berkembangnya pemasaran rumah susun sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UURS, adalah atas pertimbangan ekonomi, baik bagi penyelenggara pembangunan rumah susun itu sendiri guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar.<sup>58</sup> Untuk pembeli atau konsumen, agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka.

Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan

---

<sup>57</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 46-47.

<sup>58</sup> Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 56.

untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun tersebut.<sup>59</sup> Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkan pemasaran/ penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya.

Dalam Keputusan MENPERA tersebut diberikan petunjuk mengenai pengikatan jual beli satuan rumah susun. Inti dari perikatan jual beli tersebut adalah:

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan

---

<sup>59</sup> *Ibid.*, 54-55.

dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:<sup>60</sup>

- a. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
  - b. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
  - c. luas satuan rumah susun;
  - d. harga jual satuan rumah susun;
  - e. ketentuan pembayaran uang muka;
  - f. spesifikasi bangunan;
  - g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
  - h. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
  4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, hal. 55-58.

pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perjanjian jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika kelalaian berada dipihak perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:
  - a. obyek yang diperjual-belikan, yaitu hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama

berikut fasilitasnya sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.

b. pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni, sehingga calon pembeli harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni.

c. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, yang harus dipenuhi sebelum melakukan pemasaran perdana yaitu wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/Kabupaten/Kota dengan tembusan kepada MENPERA, dengan melampirkan salinan surat persetujuan izin prinsip, salinan surat keputusan pemberian izin lokasi, bukti pengadaan dan pelunasan tanah, salinan surat izin mendirikan bangunan, dan gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat. Kewajiban lain adalah menyediakan dokumen pembangunan perumahan, seperti sertipikat hak atas tanah; rencana tapak; gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya



yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun; gambar rencana struktur beserta perhitungannya; dan gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya, dan kewajiban-kewajiban lainnya.

d. Kewajiban-kewajiban pemesan.

e. Mengenai penyelesaian perselisihan, jika terjadi perselisihan sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI dengan biaya ditanggung oleh para pihak.

**BAB IV**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KLAUSULA BAKU DALAM  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN (RUMAH SUSUN)**

**A. Jual Beli Apartemen (Rumah Susun) dengan Perjanjian  
Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Selama ini, ada tiga kasus utama yang selalu menjadi pemicu masalah antara pengembang dan konsumen, yakni masalah developer yang membawa lari uang konsumen, pengembang tidak membangun atau sengaja mengulur-ulur waktu penyelesaian properti serta yang terakhir soal legalitas izin proyek (IMB) atau status kepemilikan tanah.

Di luar masalah-masalah tadi, konsumen masih dihadapkan pula pada risiko pelanggaran hak lainnya, seperti masalah spesifikasi bahan bangunan dan fasilitas penunjang yang tidak sesuai janji, tetapi perlu dicatat, tidak semua pengembang ber-*track record* buruk, karena banyak pula di antaranya mereka yang sangat menjaga kepercayaan konsumen.

Pada umumnya permasalahan tersebut diatas terjadi pada konsumen yang membeli rumah susun secara *inden* (pemesanan). Dalam hal pembelian rumah susun secara *inden* ini ada sisi

positif dan negatif yang diperoleh konsumen. Sisi positifnya adalah konsumen mendapatkan harga yang lebih murah jika inden dan akses konsumen dalam berkomunikasi dengan *developer* dan petugas *marketing* lebih terbuka terutama ketika konsumen akan atau sedang melakukan transaksi. Sisi negatifnya adalah bahwa konsumen tidak memperoleh produk hasil akhir yang sesuai dengan janji *developer* didalam PPJB.

Jual beli merupakan salah satu cara yang paling umum dilakukan dalam memperoleh atau mengalihkan hak atas tanah ataupun atas satuan rumah susun, baik yang dimiliki oleh subyek hukum orang maupun yang berupa badan hukum. Akan tetapi tidak jarang terjadi pada masyarakat sebelum dilakukan jual beli tersebut, terlebih dahulu dilakukan suatu perjanjian yang mengikat antara para pihak yang membuatnya atau sering disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal tersebut dilakukan oleh karena adanya satu dan lain hal yang menyebabkan jual beli atas satuan rumah susun tidak dapat dilakukan pada saat itu juga. PPJB adalah pengesahan secara notarial atas suatu transaksi yang belum menyatakan pengalihan hak kepemilikan secara penuh dari penjual kepada pembeli. Biasanya PPJB diterbitkan

pada saat pembayaran *down payment* dari harga yang telah disepakati. PPJB biasanya berlaku untuk memasarkan *Primary Market*.

Dengan telah diberlakukannya Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya, maka walaupun tanah berikut bangunan di atasnya merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, untuk dapat memperoleh atau menguasainya baik dengan cara perolehan atas hak baru maupun peralihan hak tidak dibenarkannya adanya unsur paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun, serta diperlukan alas hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional (hukum positif).

#### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terhadap Perjanjian Baku**

Antara konsumen pemanfaat jasa dengan penyelenggaraan jasa yang dilakukan pelaku usaha terdapat hubungan hukum didasarkan pada hukum perlindungan konsumen, karena penyelenggaraan jasa yang dilakukan termasuk kategori yang melakukan kegiatan usaha sebagaimana perumusan pelaku usaha menurut pasal 1 angka 3 UUPK dan pemanfaat jasa termasuk kategori konsumen menurut perumusan pasal 1 angka 2 UUPK.

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>61</sup> Perlindungan terhadap konsumen pemanfaat jasa menurut UUPK adalah sama dengan perlindungan terhadap konsumen lainnya.

Pelaku usaha dilarang memperdagangkan jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>62</sup>

Mengenai masalah standar dan standarisasi, UUPK tidak mencantumkan definisi kedua hal tersebut. Yang dimaksud dengan standar adalah spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan, disusun berdasarkan consensus semua pihak yang terkait dengan memperhatikan syarat-syarat kesehatan, keselamatan, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta pengalaman, perkembangan masa kini dan masa yang akan datang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya. Sedangkan pengertian standarisasi adalah proses merumuskan, merevisi, menetapkan dan menerapkan standar, dilaksanakan secara tertib dan kerjasama dengan semua pihak.

---

<sup>61</sup> Indonesia (A), *Op. Cit.*, Pasal 1 angka 1.

<sup>62</sup> *Ibid.*, Pasal 8 angka 1 huruf a.

Penyelenggaraan jasa juga dilarang memperdagangkan jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan jasa tersebut.<sup>63</sup>

Dengan melihat kenyataan bahwa kedudukan konsumen pada prakteknya jauh di bawah pelaku usaha, maka UUPK merasakan perlu pengaturan mengenai ketentuan perjanjian baku dan/atau pencantuman klausula baku dalam setiap dokumen atau perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha. UUPK merumuskan klausula baku sebagai berikut:

*"Setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen".<sup>64</sup>*

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> Indonesia (A), *Op. Cit.*, Pasal 8 angka 1 huruf f.

<sup>64</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 10.

<sup>65</sup> *Ibid.*, pasal 18 angka 1.

- i. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- j. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- k. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- l. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- m. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- n. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- o. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;

p. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli konsumen secara angsuran.

Selanjutnya pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.<sup>66</sup> Sebagai konsekuensi atas pelanggaran menyatakan batal demi hukum setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan yang dilarang dalam pasal 18 ayat (1) maupun perjanjian baku atau klausula baku yang memiliki format sebagaimana dimaksud pada pasal 18 ayat (2).

Atas kebatalan demi hukum dari klausula baku sebagaimana disebutkan dalam pasal 18 ayat (3), pasal 18 ayat (4) UUPK selanjutnya mewajibkan para pelaku usaha untuk menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan UUPK ini. Jadi apabila kasus mengenai klausula baku dimajukan ke sidang pengadilan, pada sidang pertama hakim harus menyatakan bahwa perjanjian atau klausula itu batal

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, Pasal 18 ayat 2.



demi hukum. Kerugian-kerugian itu selain dari biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan, kerugian yang dialami, juga termasuk keuntungan yang diharapkan yang tidak diterima karena perbuatan ingkar janji tersebut.<sup>67</sup>

### **C. Klausula Baku PPJB PT. X Yang Melanggar Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku**

Seperti telah diuraikan dalam bab sebelumnya, pada dasarnya perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan bebas antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum (pemenuhan syarat subjektif) untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kepatutan, kesusilaan, ketertiban umum, dan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat luas (pemenuhan syarat objektif). Namun adakalanya "kedudukan" dari kedua belah pihak dalam suatu perjanjian tidak seimbang, yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang "tidak terlalu menguntungkan" bagi salah satu pihak.

Dalam praktek dunia usaha juga menunjukkan bahwa "keuntungan" kedudukan tersebut sering diterjemahkan dengan

---

<sup>67</sup> Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, (Jakarta: Penerbit Diadit Media, 2002), hal. 73-74.

pembuatan *perjanjian baku dan/atau klausula baku* dalam setiap dokumen atau perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak yang "lebih dominan" dari pihak lainnya. Dikatakan bersifat "baku" karena, baik perjanjian maupun klausula tersebut, tidak dapat dan tidak mungkin dinegosiasikan atau ditawar-tawar oleh pihak lainnya, *take it or leave it*. Tidak adanya pilihan bagi salah satu pihak dalam perjanjian ini, cenderung merugikan pihak yang (kurang dominan) tersebut. Terlebih lagi dengan sistem pembuktian yang berlaku di Indonesia saat ini, jelas tidaklah mudah bagi pihak yang cenderung dirugikan tersebut untuk membuktikan tidak adanya kesepakatan pada saat dibuatnya perjanjian baku tersebut, atau atas klausula baku yang termuat dalam perjanjian yang ada.

Pada PPJB yang dibuat oleh PT. X ada beberapa pasal yang telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya adalah:

**1. Pasal 5 ayat (5.2) yang berbunyi:**

*Dalam hal PIHAK KEDUA belum melunasi uang muka, maka penyerahan yang dilakukan adalah Penyerahan Kondisi Unit dan jika terjadi Penyerahan Kondisi Unit maka PIHAK KEDUA wajib memenuhi ketentuan yang ditetapkan dan menandatangani surat/akta yang menerangkan dan menyatakan bahwa:*

- a. *PIHAK KEDUA menerima Kondisi Unit dengan baik;*

- b. Sehubungan dengan Penyerahan Kondisi Unit, maka sejak diterimanya Kondisi Unit oleh PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA bersedia membayar biaya listrik, air, asuransi, PBB, biaya pemeliharaan dan dana cadangan;
- c. Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana pada ayat 5.2.b diatas, maka PIHAK PERTAMA berhak mengelola Unit secara komersial yang hasilnya akan digunakan untuk melunasi kewajiban PIHAK KEDUA tersebut, bila hasil pengelolaan UNIT belum mencukupi untuk melunasi kewajiban tersebut, maka kekurangannya akan tetap menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.

Penyerahan Kondisi Unit (PKU) ini bukan merupakan penyerahan fisik dan yuridis satuan rumah susun melainkan merupakan pengalihan tanggung jawab dari developer kepada konsumen. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, ketentuan BAB IV tentang Izin Layak Huni, Pasal 35 yang masing-masing pasal menyatakan bahwa:<sup>68</sup>

Pasal 18 ayat (1) UURS:

*"Bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Di samping itu semua satuan-satuan rumah susun sudah harus bersertipikat".*

Pasal 35 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun:

---

<sup>68</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun*, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372.

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta:
  - a. tata cara pemanfaatan penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya.
  - b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya, sehingga dipersyaratkan pula bahwa setelah **selesainya pembangunan rumah susun, harus ada Izin Layak Huni** lebih dahulu sebelum diterbitkan sertifikatnya atau sebelum diperjualbelikan. Izin Layak Huni akan dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi,

instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan. Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan. Proses permohonan Izin Layak Huni ini baru dapat dilaksanakan setelah rumah susun selesai dibangun.<sup>69</sup>

Dalam kasus penerapan penjualan dengan PPJB, maka Ijin Layak Huni jelas belum diterbitkan karena bangunan belum selesai terbangun.

Dalam klausul PPJB Pasal 5 ayat (5.2) tersebut diatas, PT. X menerangkan tentang Penyerahan Kondisi Unit (PKU) jika konsumen belum melunasi uang mukanya padahal ketentuan denda sudah ada ketentuannya dalam pasal lain dalam PPJB tersebut. Yang diserahkan dalam PKU adalah kewajiban-kewajiban membayar berbagai biaya seperti service charge dan sinking fund. Unit rumah susun sendiri tidak diserahkan, melainkan kewajiban-kewajiban yang dialihkan.

Memang jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1478 KUHPerd. yang menyatakan:

---

<sup>69</sup> Arie. S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 44-45.

*"Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedang penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya".*

maka semua pihak dalam PPJB harus sudah menyelesaikan kewajiban-kewajiban yang tertera dalam klausula-klausula yang sudah disepakati untuk menghindari terjadinya wanprestasi.

Dalam kondisi dimana konsumen beriktikad baik dan mampu, ada kondisi dimana ia belum melunasi uang muka karena surat persetujuan KPA belum diterbitkan atau karena pihak developer tidak menunjukkan kinerja yang seharusnya. Dalam keadaan ini, melalui Pasal 5.2 PPJB, developer dapat melakukan Penyerahan Kondisi Unit yang mengalihkan berbagai kewajiban kepada konsumen tersebut.

Persyaratan administrasi yang harus dilakukan PIHAK PERTAMA dengan pihak terkait guna penyelesaian pembangunan satuan rumah susun berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UURS juga harus sudah diselesaikan tepat waktu agar tidak terjadi keterlambatan Penyerahan Unit sesuai dengan yang dijanjikan dalam klausula PPJB. Sayangnya PPJB tidak mencantumkan kapan persyaratan-persyaratan administrasi ini dijadwalkan selesai.

**2. Pasal 5 ayat (5.3) yang berbunyi:**

*"Pada tanggal penyerahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5.1 dan pasal 5.2 diatas, PARA PIHAK akan menandatangani BAP. Jika PIHAK KEDUA tidak menandatangani BAP dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung tanggal penyerahan, maka PIHAK KEDUA dianggap telah menerima Unit Sarusun dalam keadaan baik".*

Ketentuan ini menempatkan konsumen dalam kondisi menerima unit satuan rumah susun dalam keadaan apapun, yang belum tentu dalam keadaan baik.

**3. Pasal 5 ayat (5.5) huruf a (PPJB) yang berbunyi:**

*"Sejak tanggal Penyerahan segala resiko atas Unit satuan rumah susun beralih kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK PERTAMA tidak mempunyai tanggungjawab lagi terhadap Unit Sarusun, kecuali untuk masa Pemeliharaan 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal Penyerahan Sarusun".*

**4. Pasal 5 ayat (5.5) huruf e (PPJB) yang berbunyi:**

*"PIHAK KEDUA, sesegera mungkin atau selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah PIHAK PERTAMA selesai melakukan perbaikan sebagaimana dalam ayat 5.5. ( c) diatas PIHAK KEDUA harus menandatangani Berita Acara Perbaikan dalam bentuk yang akan disiapkan oleh PIHAK PERTAMA. Jika PIHAK KEDUA dalam waktu yang telah ditetapkan dalam ayat ini tidak enanada tangani Berita Acara Perbaikan tersebut, maka PIHAK KEDUA dianggap telah menerima perbaikn tersebut sepenuhnya, dank arena itu tidak berhak untuk mengajukan keberatan apapun kepada PIHAK PERTAMA tersebut.".*

Ketentuan dalam PPJB pasal-pasal tersebut diatas jelas merupakan pengalihan tanggung jawab. Pengalihan tanggung jawab tersebut dapat dikenakan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 19 UUPK yang menyatakan:

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7(tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Selanjutnya jika disandingkan dengan Hak Konsumen Pasal

4 huruf b, h, dan i, maka konsumen mempunyai hak, yaitu:

Pasal 4:

*Hak Konsumen adalah:*

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai



- dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
  - d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
  - e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
  - f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
  - g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
  - h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
  - i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam PPJB tersebut diatas jelas bahwa pencantuman klausula baku dilarang oleh UUPK seperti yang disebutkan dalam Pasal 18, yaitu:

- (1) Pelaku usah dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
  - 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 baik secara langsung maupun tidak langsung 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 obyek jual beli jasa;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan 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.

- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang 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.

Dengan demikian, jelaslah bahwa ketentuan mengenai tanggung jawab dan ganti rugi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, merupakan suatu *lex specialis* terhadap ketentuan umum yang ada di dalam KUHPerdara. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam UUPK tersebut, beban pembuktian "kesalahan" yang berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdara dibebankan kepada pihak yang

dirugikan (dalam hal ini konsumen), tapi demi hukum dialihkan kepada pihak pelaku usaha.<sup>70</sup>

#### **D. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab Dalam Hukum Perlindungan Konsumen**

Prinsip tentang tanggungjawab<sup>71</sup> merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus-kasus pelanggaran hak konsumen, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggungjawab dan seberapa jauh tanggungjawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait.

Beberapa sumber formal hukum, seperti peraturan perundang-undangan dan perjanjian standar di lapangan hukum keperdataan kerap memberikan pembatasan-pembatasan terhadap tanggungjawab yang dipikul oleh si pelanggar hak konsumen.

Secara umum, prinsip-prinsip tanggungjawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut; (1) kesalahan (*liability base on fault*), (2) praduga selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*), (3) praduga selalu tidak

---

<sup>70</sup> Az. Nasution, *Op. Cit.*, hal. 63 dan hal 65

<sup>71</sup> Ada yang menyebutnya dengan “tanggung gugat”, menurut Agnes M. Toar, kedua istilah itu sebenarnya tidak berbeda. Tanggungjawab sering diartikan sebagai terjemahan dari “responsibility”, sedangkan tanggung gugat dari kata lain “liability”.

bertanggungjawab (*presumption of non liability*), (4) tanggungjawab mutlak (*strict liability*), dan (5) pembatasan tanggungjawab (*limitation of liability*)<sup>72</sup>. Sama seperti penjelasan tentang kedudukan konsumen, dalam kaitan ini juga dibahas tentang masalah pembagian beban pembuktian, yaitu:<sup>73</sup>

### **1. Prinsip Tanggungjawab Berdasarkan Unsur Kesalahan**

Prinsip kesalahan berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability*) atau (*liability base on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUHPperdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh.

Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

Yang dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian "hukum", tidak hanya bertentangan dengan undang-undang,

---

<sup>72</sup> Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: Penerbit PT. Grasindo, 2000), hal. 59.

<sup>73</sup> *Ibid.*

tetapi juga kepatuhan dan kesusilaan dalam masyarakat.

Secara *common sense*, asas tanggungjawab ini dapat diterima karena adalah adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain.

Mengenai pembagian beban pembuktiannya, asas ini mengikuti ketentuan Pasal 163 HIR atau Pasal 283 RBG dan Pasal 1865 KUHPerdara. Disitu dikatakan, barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu (*actorie incumbit probatio*).

Ketentuan diatas juga sejalan dengan teori umum dalam hukum acara, yaitu *audi et alterm partem* atau asas kedudukan yang sama antara semua pihak yang berperkara. Disini hakim harus memberi para pihak beban yang seimbang dan patut, sehingga masing-masing memiliki kesempatan yang sama untuk memenangkan perkara tersebut.

Persoalan yang perlu diperjelas dalam prinsip ini, yang sebenarnya juga berlaku umum untuk prinsip-prinsip lainnya, adalah definisi tentang subyek pelaku kesalahan (lihat Pasal 1367 KUHPerdara).

## **2. Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggungjawab**

Prinsip ini menyatakan, Tergugat selalu dianggap bertanggungjawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi beban pembuktian ada pada si tergugat.

Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah yang lazim dikenal dengan hukum. Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak, asas demikian cukup relevan. Jika digunakan teori ini maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada dipihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat ini yang harus

menghadirkan bukti-bukti dirinya tidak bersalah. Tentu saja konsumen tidak lalu berarti dapat sekehendak hati mengajukan gugatan. Posisi konsumen sebagai penggugat selalu terbuka untuk digugat balik oleh pelaku usaha, jika ia gagal menunjukkan kesalahan si tergugat.

### **3. Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggungjawab**

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab hanya dikenal lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara *common sense* dapat dibenarkan.

### **4. Prinsip Tanggungjawab Mutlak**

Prinsip tanggungjawab mutlak, sering diidentikkan dengan prinsip tanggungjawab absolut. Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas.

Ada pendapat yang mengatakan tanggungjawab mutlak adalah prinsip tanggungjawab yang

menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggungjawab, misalnya, keadaan *force majeure*. Sebaliknya tanggungjawab absolut adalah prinsip tanggungjawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Selain itu, ada pandangan yang agak mirip, yang mengaitkan perbedaan keduanya pada ada atau tidak adanya hubungan kausalitas antara subjek yang bertanggungjawab dan kesalahannya. Pada tanggungjawab mutlak hubungan itu harus ada, sementara pada tanggungjawab absolut, hubungan itu tidak selalu ada.<sup>74</sup> Maksudnya, pada tanggungjawab absolut, dapat saja si tergugat yang dimintai pertanggungjawaban itu, bukan si pelaku langsung kesalahan tersebut, (misalnya dalam kasus bencana alam).

Prinsip tanggungjawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk

---

<sup>74</sup> E. Saefullah Wirapradja, *Tanggungjawab Penganut Dalam Hukum Udara Internasional dan Nasional*, (Yogyakarta: Liberty, 1989), hal. 51.



“menjerat” pelaku usaha, khususnya produsen barang yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen.

Variasi yang sedikit berbeda dalam penerapan tanggungjawab mutlak terletak pada resiko tanggungjawabnya. Dalam resiko tanggungjawab, kewajiban mengganti rugi dibebankan kepada pihak yang menimbulkan resiko adanya kerugian itu. Namun penggugat (konsumen) tetap diberikan beban pembuktian, walaupun tidak besar si tergugat. Dalam hal ini, ia hanya perlu membuktikan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan pelaku usaha dan kerugian yang dideritanya. Selebihnya dapat digunakan prinsip tanggungjawab mutlak.

#### **5. Prinsip Tanggungjawab Dengan Pembatasan**

Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula *eksonerasi*<sup>75</sup> dalam perjanjian standar yang dibuatnya.

---

<sup>75</sup> Klausula ini sering disebut sebagai pengalihan tanggungjawab. Dalam hal ini pengalihan tanggungjawab dari si pelaku usaha kepada konsumen.

Prinsip tanggungjawab ini sangat merugikan konsumen bila diterapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, mutlak harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang jelas.

Pada PPJB yang telah disepakati oleh konsumen dan PT. X adalah, tanggungjawab berdasarkan kesalahan (*liability base on fault*), pihak yang menuntut ganti rugi (konsumen) diharuskan untuk membuktikan bahwa kerugian yang dialami konsumen (yaitu misalnya dengan terlambatnya penyerahan atas satuan rumah susun yang telah disepakati dalam PPJB dan lampirannya) disebabkan oleh perbuatan dan kesalahan dari pihak yang dituntut untuk membayar ganti rugi tersebut, yaitu PT. X. Atas dasar tersebut maka PT. X harus menjalankan apa yang telah disepakati dengan konsumen dalam PPJB dan lampirannya. Jadi sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa sumber perikatan adalah perjanjian dan

undang-undang (Pasal 1233 KUHPerdara), wanprestasi bersumber dari perjanjian,<sup>76</sup> dalam hal ini PPJB yang telah disepakati oleh konsumen dan PT. X telah melakukan wanprestasi.

Sejalan dengan ketentuan di atas dimana syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum, maka PT. X telah memenuhi unsur-unsur yang tersebut di bawah ini, yaitu:<sup>77</sup>

1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini, baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
2. Perbuatan ini harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan (*schuld*).

---

<sup>76</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 1, (Jakarta: Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum UI, 2003), hal. 36.

<sup>77</sup> Rosa Agustina, *Ibid.*, hal. 33.

Dari apa yang di kemukakan, dapat dikatakan bahwa sangat penting untuk melindungi konsumen dari berbagai hal yang merugikan mereka. Konsumen perlu dilindungi, karena konsumen dianggap memiliki suatu kedudukan yang lebih lemah dengan pelaku usaha. Didalam Penjelasan Pasal 2 UUPK juga secara jelas mengatakan, bahwa:

*Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu:*

- 1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.*
- 2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.*
- 3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.*
- 4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.*
- 5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.*

**B A B V**  
**P E N U T U P**

**A. Kesimpulan**

Dari uraian yang telah disampaikan pada bab-bab sebelumnya, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Klausula baku secara ekstensif digunakan dalam dunia usaha oleh pelaku usaha termasuk dalam penjualan Satuan Rumah Susun (SRS). PPJB secara luas menggunakan standard contract/klausula baku demi praktis tetapi dapat menjadi tidak seimbang dalam berkontrak, termasuk dalam hal ini PPJB PT.X. Sering bentuk PPJB adalah take it or leave it contract dan konsumen menerima karena tidak banyak pilihan dan atau harga produknya murah karena bersubsidi (Rusunami). Untuk melindungi kepentingan konsumen menghadapi klausula baku maka Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 yaitu Undang-undang Tentang perlindungan Konsumen, yang mengatur tentang pencantuman klausula baku dalam Pasal 18.
2. Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun merupakan hubungan hukum yang terjadi antara pengembang dengan calon pembeli, yang sepakat mengadakan perjanjian

jual beli untuk dikemudian hari mengadakan jual beli setelah rumah susunnya selesai dibangun oleh pengembang, dan angsuran uang muka konsumen KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) telah selesai dibayar. Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun termasuk dalam lingkup hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerd serta ketentuan yang diatur dalam SK Menpera No. 11 tahun 1994 Tentang Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun sebagai pedoman dalam mengadakan perikatan jual beli dan UU No. 16 Tahun 1985 dan peraturan pelaksanaannya. Didalam SK Menpera No. 11 tahun 1994 karena sifatnya pedoman maka tidak disertai dengan sanksi untuk pelaku usaha jika tidak mematuhi ketentuan-ketentuannya.

3. Perlindungan hukum bagi konsumen rumah susun berdasar Keputusan Menpera tersebut, UU No. 16 Tahun 1985 sebagai peraturan dasar yang mengatur pemilikan rumah susun serta UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, demikian juga KUHPerd. sebagai perlindungan konsumen rumah susun yang diharapkan adalah ganti rugi dan bukan unsur pemindahannya. Sebagaimana telah diatur dalam UU No. 8 tahun 1999 memberikan perlindungan hukum bagi konsumen rumah susun. Dalam Studi Kasus PT.X

pelanggaran klausula baku lebih banyak mengalihkan tanggung jawab developer kepada konsumen.

## **B. Saran**

1. Pada saat mengadakan perjanjian pengikatan jual beli yang berpedoman SK Menpera No. 11 tahun 1994 tentang perikatan jual beli satuan rumah susun, akan lebih baik mempertimbangkan syarat dan isi dari perjanjian pengikatan jual beli dengan memperhatikan kepentingan para pihak yang akan mengikatkan diri dalam PPJB. Karena konsumen awam, maka salah satu upaya Pemerintah atau masyarakat melalui lembaga swadaya masyarakat adalah menyediakan informasi yang mudah diakses tentang isi dan syarat PPJB yang baik dan benar serta seimbang.
2. PPJB yang merupakan kontrak baku, sebaiknya pengaturan materi perjanjian harus diawasi oleh pihak-pihak terkait dan para pihak terkait itupun harus lebih aktif mengawasi setiap pencantuman klausula baku dalam berbagai perjanjian yang akan dilaksanakan agar semua pihak tidak merasa dirugikan, terutama untuk

penyediaan perumahan yang merupakan program pemerintah.

3. Agar sengketa bisa diminimalisasi, pemerintah harus membentuk badan mediasi properti. Lembaga ini bisa memfasilitasi sengketa yang terjadi antara konsumen dan pengembang. Karena di sisi lain, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) dengan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen-nya (BPSK) belum bisa optimal menjadi mediator dalam perkara ini karena belum terlalu tahu mengenai masalah properti atau belum begitu spesifik penanganan propertinya.
4. Konsumen dapat diproteksi jika angsuran satuan rumah susun disimpan dipihak ketiga yang ditunjuk pemerintah, developer dapat mencairkan dana tersebut setelah memenuhi berbagai persyaratan. Hal ini dimungkinkan jika suku bunga kredit rendah seperti dinegara-negara lain sehingga harga satuan ruah susun masih terjangkau meskipun developer harus membiayai terlebih dahulu pembangunan rumah susun dengan dana sendiri dan kredit konstruksi dalam jumlah besar. Disamping itu badan yang ditunjuk utk meluluskan pencairan dana angsuran merupakan instansi yang bersih



agar tidak terjadi nilai ekonomi yang tinggi serta harus profesional agar tidak menghambat program penyediaan pemukiman vertical yang dicanangkan pemerintah. Dengan adanya rumah susun yang dibangun dekat dengan pusat ekonomi tempat kerja, maka roda perekonomian dapat berjalan lebih efisien dan efektif. Juga, dengan berkurangnya arus transportasi berakibat ramah lingkungan sekaligus kesejahteraan bagi semua pihak/stakeholder usaha.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Badarulzaman, Mariam Darus. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, cet.2, (Bandung: Alumni, 1993).
- Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.1, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*, (Edisi Revisi), Cet. I, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- \_\_\_\_\_, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi: Suatu Kumpulan Karangan*, cet.2, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002
- Nasution, Az. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, Jakarta: Penerbit Diadit Media, 2002.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 1, Jakarta: Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum UI, 2003.
- Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Penerbit PT. Grasindo, 2000.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Press, 1995.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Cet. Kesepuluh, Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, cet.6, Jakarta: Kencana, 2009

Widjaya, I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak Teori Dan Praktek*, cet.2, Jakarta: Megapoin, 2002.

\_\_\_\_\_, dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

#### **Peraturan Perundang-undangan:**

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 23, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985.

Republik Indonesia, *Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun*, LN. Tahun 1985 No. 3318, TLN RI No. 75 Tahun 1985.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, LN RI Tahun 1999, Nomor. 42, TLN RI No. 3821.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Standardisasi Nasional Indonesia*, PP No.102 Tahun 2000.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun*, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Kpts/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang didalam Lampiran Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Kpts/1994, Tanggal: 17 Nopember 1994.

**Skripsi dan Makalah:**

Simorangkir, Theodorik. "Masalah Hukum Dalam Perjanjian Baku (Suatu Tinjauan Normatif Perlindungan Konsumen)", Skripsi FHUI, 1988: 55-57.

Lanazura, Dony. "Ketentuan Hukum (Baru) yang Diatur dalam UU Perlindungan Konsumen dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa," (Makalah disampaikan pada Program Pembekalan PPDN, diadakan Yayasan Patra Cendekia, Jakarta, 4 Nopember 2000: 3.

**Sumber Internet dan Artikel:**

Magfirah, Esther Dwi. "Upaya Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual-beli Barang (Studi Komparatif Ketentuan CISG dan KUH Perdata)", <<http://www.solusihukum.com/artikel/artikel32.php>>, diakses tanggal 1 Maret 2007.

"Janji Manis Developer dan Hak Konsumen", *Warta Konsumen*, Edisi 05/XXXV/2009, Terbit: Mei 2009.

"Konsumen Harus Teliti "Track Record" Pengembang", <<http://www.sinarharapan.co.id/ekonomi/properti/2004/0312/propl.html>>, diakses tanggal 4 Oktober 2007.