



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN STANDAR
PENGIKATAN JUAL BELI KAVLING
PT. WASKITA KARYA CABANG SARANA PAPAN
BERDASARKAN ASAS-ASAS PERJANJIAN**

TESIS

**Oleh:
DWI AGUS PRIANTO, SIK
NPM: 0806425235**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER HUKUM
JAKARTA
JUNI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN STANDAR
PENGIKATAN JUAL BELI KAVLING
PT. WASKITA KARYA CABANG SARANA PAPAN
BERDASARKAN ASAS-ASAS PERJANJIAN**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum**

**Oleh:
DWI AGUS PRIANTO, SIK
NPM: 0806425235**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER HUKUM
JAKARTA
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : DWI AGUS PRIANTO, SIK

NPM : 0806425235

Tanda Tangan :

Tanggal : ... Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : DWI AGUS PRIANTO, SIK
NPM : 0806425235
Program Studi : Hukum Ekonomi
Judul Tesis : Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Standar
Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya
Cabang Sarana Papan Berdasarkan Asas-asas
Perjanjian.

Telah berhasil dipertahanan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. ROSA AGUSTINA, S.H., M.H.

(.....)

Penguji : Dr. NURUL ELMİYAH, S.H., M.H.

(.....)

Penguji : ABDUL SALAM, S.H., M.H.

(.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 24 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, karena berkat rahmat dan bimbinganNya penulisan tesis ini dapat terselesaikan. Dengan kekuatan dan kesehatan yang telah diberikanNya saya dapat mengakhiri pekerjaan yang sulit ini.

Dari lubuk hati yang terdalam saya sampaikan pertama-tama terima kasih kepada Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. selaku pembimbing yang tidak mengenal lelah, tidak mengenal jenuh dalam membimbing dan memberikan semangat untuk penulisan tesis ini

Ucapan terima kasih saya haturkan kepada Bapak Kepala dan Wakil Kepala Divisi Pembinaan Hukum Kepolisian Negara Republik Indonesia yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk mengikuti studi Pascasarjana di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Kepada Kombes Dr. Iza Faderi, SIK. secara khusus saya ucapkan terima kasih atas bantuan yang luar biasa, dengan tidak mengenal lelah memberikan dorongan semangat, bantuan moril maupun materiil juga memberikan fasilitas selama penulis menyelesaikan studi.

Saya juga mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada senior dan rekan-rekan yang ada di Kepolisian yang telah memberikan dorongan semangat selama menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini. Juga kepada rekan-rekan satu angkatan mahasiswa Program Pascasarjana Universitas Indonesia angkatan 2008 yang menjadi partner berdiskusi selama kuliah, semoga hubungan baik yang telah terbina bersama akan tetap berlanjut.

Saya juga menyampaikan terima kasih kepada seluruh staf Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak memberikan bantuan dan kelancaran selama studi mengikuti program Pascasarjana di Universitas Indonesia.

Tiada kata-kata yang cukup untuk menghaturkan terima kasih kepada Bapak Djuwadi dan Ibu Siti Djaetun (almh.), kedua orang tua yang telah mendidik, memberikan tauladan dan membesarkan saya dengan kasih sayang tanpa pamrih. Begitu pula kepada Ibu Ruminah yang selalu mendoakan dengan

ikhlas untuk keberhasilan saya dalam meniti karier dan membina rumah tangga, Kepada kedua mertua saya terima kasih atas dukungan dan doanya hingga tesis ini dapat terselesaikan, saya tidak dapat membalas kebaikan dan keikhlasan mereka itu.

Akhirnya, kepada istriku tercinta Christina Dewi dan kedua putriku tersayang, Fauzia Amara dan Lalita Amara yang menyalakan semangat dan memperkuat keteguhan hati saya, hingga mampu mengatasi kesulitan dan rintangan. Terima kasih atas bantuan moril berupa kasih sayang dan pengertian yang diberikan.



Jakarta, Juni 2010

Dwi Agus Prianto

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

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

Nama : DWI AGUS PRIANTO, SIK
NPM : 0806425235
Program Studi : Hukum Ekonomi
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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:

Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Standar Pengikatan Jual Beli Kayling Siap Bangun PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan Berdasarkan Asas-asas Perjanjian.

Berdasarkan persetujuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, serta memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal : Juni 2010

Yang membuat pernyataan

(DWI AGUS PRIANTO, SIK)

ABSTRAK

Nama : Dwi Agus Prianto
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Standar Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan Berdasarkan Asas-Asas Perjanjian.

Tesis ini membahas apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan sesuai dengan asas-asas perjanjian dan bagaimana kekuatan mengikat perjanjian tersebut. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan tidak sesuai dengan asas-asas perjanjian sehingga dapat dinyatakan batal demi hukum. Akibat hukum dari kebatalan tersebut maka klausul-klausul baku yang memberatkan pihak Pembeli dalam PPJB tidak memiliki daya ikat dan tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya kepada Pembeli melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Perjanjian Standar, asas-asas perjanjian, kekuatan mengikat perjanjian

ABSTRACT

Name : Dwi Agus Prianto
Study Program : Law Study
Title : Juridical Analysis To The Standart Contract of Lot Sale-Purchase Binding of PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan Based on Principles of Contract.

The focus of this study is the Contract of Lot Sale-Purchase Binding of PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan. The research problem are “does the standart Contract of Lot Sale-Purchase Binding of PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan appropriate with the principles of contract and why does the binding power of the contract?”. This reaserch is doctrinaire with statuta approach and conceptual approach. The Reasercher concluded that the Contract of Lot Sale-Purchase Binding of PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan isn't appropriate with the principles of contract, so that the contract can be canceled. The consequence is the contract have no binding power and can't be compulsioned to the buyer by rule of law mechanism.

Key words: Standart Contract, Principles of Contract, Binding Power of Contract

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
Bab 1 Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Permasalahan	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Landasan Teori dan Konsep	9
1.5.1 Landasan Teori	9
1.5.2 Landasan Konsep.....	11
1.5.2.1 Perjanjian	11
1.5.2.2 Perjanjian Standar/Baku	12
1.5.2.3 Jual Beli	14
1.5.2.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	15
1.5.2.5 Kavling Siap Bangun (KSB)	17
1.5.2.6 Asas-asas Perjanjian	18
1.5.2.7 Asas-asas Perjanjian dalam KUH Perdata.....	20
1.6 Metode Penelitian	31
1.6.1 Tipologi dan Pendekatan Penelitian	31
1.6.2 Bahan Hukum	31
1.6.3 Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	32
1.7 Sistematika Penulisan.....	33
Bab 2 Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	34
2.1 Bentuk Perjanjian	34
2.2 Konstruksi Perjanjian	35
2.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak	37
2.4 Klausul-klausul dalam Perjanjian yang Memberatkan Pembeli	40
2.4.1 Hak Pengembang untuk Melakukan Pengosongan Paksa Akibat Batalnya PPJB	41
2.4.2 Hak Pengembang untuk Melakukan Tindakan Sepihak Atas KSB	50
2.4.3 Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata.....	51
2.4.4 Adanya Klausul Eksepsi Pembatasan Tanggung Jawab Pengembang.....	56

2.4.5	Pembatasan Hak Pembeli untuk Mengajukan Gugatan/tuntutan	59
2.5	Kesimpulan dari Analisa Perjanjian	61
Bab 3	Kekuatan Mengikat PPJB	65
3.1	Keabsahan Perjanjian Standar	58
3.2	Landasan Keterikatan	68
3.2.1	Individu Sebagai Sumber.....	68
3.2.2	Hukum Objektif Sebagai Sumber.....	70
3.2.3	Individu dan Hukum Objektif Sebagai Sumber	72
3.3	Tolak Ukur Menurut Hukum Perjanjian di Indonesia.....	73
3.3.1	Pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.....	74
3.3.2	Pengaturan dalam KUH Perdata.....	76
3.4	Kekuatan Mengikat dari Klausul Baku yang Memberatkan Pembeli dalam PPJB.....	78
3.5	Kesimpulan Kekuatan Mengikat PPJB	104
Bab 4	Penutup.....	107
4.1	Kesimpulan.....	107
4.2	Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA		110
LAMPIRAN		