

SKRIPSI

**PENYIMPANGAN KLAUSULA BAKU YANG TERDAPAT DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH**



Oleh:

YUANITA PUSPITASARI

NIM. 031611133195

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

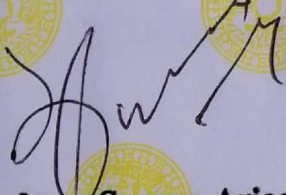
2020

HALAMAN PENGESAHAN
PENYIMPANGAN KLAUSULA BAKU YANG TERDAPAT DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH

SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat
untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

DOSEN PEMBIMBING,



Dr. Bambang Sugeng Ariadi S.,S.H.,M.H.
NIP. 196812291993031004

PENYUSUN,



Yuanita Puspitasari
NIM. 031611133195

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

2020

LEMBAR PENGESAHAN

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji
pada tanggal 03 Januari 2020**

Tim Penguji Skripsi :

Ketua : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

Anggota : 1. Dr. Bambang Sugeng Ariadi S., S.H., M.H.

2. Dr. Agung Sujatmiko, S.H., M.H.

3. Gianto Al Imron, S.H., M.H.

4. Dr. Zahry Vandawati Chumaida, S.H., M.H.

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : YUANITA PUSPITASARI

NIM : 031611133195

Bidang Minat : Hukum Perlindungan Konsumen

Judul Skripsi : Penyimpangan Klausula Baku yang terdapat dalam
Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah

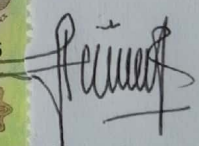
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya , 10 Januari 2019

Yang membuat pernyataan,




Yuanita Puspitasari

NIM. 031611133195

MOTTO

“KEGAGALAN TIDAK AKAN PERNAH MENGALAHKAN
KEINGINAN KUAT UNTUK MENCAPAI KESUKSESAN”

“ FAILURE WILL NEVER DEFEAT A STRONG DESIRE
TO ACHIEVE SUCCESS”

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena berkat dan rahmat-Nya penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan judul “**Penyimpangan Klausula Baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah**” dapat terselesaikan. Penelitian ini dilaksanakan guna memenuhi persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Terelesaiannya penelitian ini tidak terlepas dari bantuan para pihak yang telah memberikan bantuan secara langsung ataupun tidak langsung. Dengan rendah hati penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang antara lain:

1. Ibu Nurul Barizah, S.H. LL. M, Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, beserta jajaran wakil dekan.
2. Bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono., S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran dan tenaga dalam memberikan bimbingan kepada penulis agar dapat menyelesaikan penelitian ini dengan baik secara tepat waktu.
3. Ibu Koesrianti, S.H., LL.M., Ph.D. selaku dosen wali yang selalu meluangkan waktu untuk membimbing dalam perencanaan program studi dan memberikan motivasi agar dapat meningkatkan dan mempertahankan nilai kuliah.
4. Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., Bapak Dr. Agung Sujatmiko, S.H., M.H., Bapak Gianto Al Imron, S.H., M.H., Ibu Dr. Zahry

Vandawati Chumaida, S.H., M.H. selaku tim penguji yang memberikan masukan, kritik, dan saran untuk penyempurnaan skripsi ini.

5. Seluruh dosen yang ada di civitas akademika Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan sehingga wawasan hukum penulis hingga dapat menyelesaikan penelitian.
6. Orang tua yang saya cintai, Bapak Kushandoyo, S.E., M.AK., dan Ibu Yuli Astutik yang juga telah memberikan masukan, dukungan semangat, wejangan serta doa yang tak ternilai.
7. Kakak-kakak penulis, Mas Handi, Mas Erwin, Mas Arik, Mbak Risma, Mbak Tasya dan Mbak Reva yang telah memberikan doa dan menumbuhkan rasa tanggungjawab kepada penulis untuk terus memberikan yang terbaik.
8. Mas Bintang Samudera yang selalu mendukung, mengarahkan dan memberikan semangat penulis untuk dapat menyelesaikan penelitian ini hingga tepat waktu.
9. Teman-teman Mari Belajar (Teteh, Dania, Vina, Aurel, Sofi, Alifa, Fara, Dita, Zerra, Mada) yang selalu memberikan bantuan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan kuliah dengan baik.
10. Teman-teman belajar Hira, Fita, Oik, Nindy yang memberikan dukungan untuk mengerjakan perkuliahan dengan baik.
11. Teman-teman KKN Back to Village Jember yang selalu memberikan motivasi dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi.

12. Sahabat Penulis Sheilla, Tri Puspita, Elsy yang tidak pernah henti memberikan semangat dan dukungan kepada penulis untuk segera menyelesaikan perkuliahan dengan lancar dan baik.
13. Keluarga NMCC Soedarto yang juga menjadi wadah pengembangan softskill serta memberikan gambaran mengenai praktik peradilan.
14. Paguyuban Duta Wisata Guk & Yuk Sidoarjo yang memberikan pengalaman dan dukungan yang tiada hentinya untuk penulis dapat mengerjakan kuliah hingga skripsi ini dengan baik.
15. Terimakasih untuk semua orang yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu proses penulisan selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Penulis sadar bahwa penelitian yang dilakukan masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan masukan berupa kritik maupun saran yang membangun untuk penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap supaya dari penelitian ini, dapat menghadirkan manfaat bagi banyak pihak.

Surabaya, 10 Januari 2019
Penulis,

Yuanita Puspitasari

ABSTRAK

Setiap manusia memerlukan rumah atau tempat tinggal untuk mempertahankan hidup. Tingginya permintaan masyarakat terhadap pemilikan rumah atau tempat tinggal menjadi peluang bagi pengembang perumahan untuk meraih keuntungan. Banyaknya sengketa terhadap praktik jual beli rumah, salah satunya terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian tersebut yang memiliki isi atau klausula yang seharusnya dilarang untuk dicantumkan dalam suatu perjanjian. Dimana kebanyakan isi dari perjanjian tersebut merugikan pihak konsumen karena tidak seimbang hak dan kewajiban antar pihak yang dibuat secara sepihak oleh pihak pengembang perumahan atau pelaku usaha, kemudian posisi konsumen yang lemah dikarenakan tidak dapat melakukan negosiasi dengan pihak pengembang. Karena tidak tegasnya aturan yang ada di Indonesia mengakibatkan masih banyaknya penggunaan klausula baku yang isinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga masih banyak pihak konsumen yang tidak mendapat perlindungan hukum dikarenakan salah dalam menerapkan hukum atau dalam mengajukan gugatan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan metodologi pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan studi kasus. Oleh karenanya perlu adanya aturan yang secara tegas melarang pencantuman klausula baku supaya tidak terjadi penyalagunaan atau penyimpangan dalam menyusun perjanjian.

Kata Kunci: Perjanjian Baku, Klausula Baku, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

ABSTRACT

Every human being needs a house or a place to live to maintain their life. The high public demand for housing or residences is an opportunity for developers to make a profit. The number of disputes over the practice of buying and selling houses, one of which is the Contract on Binding of Buy and Sell House which is a standard contract. The contract that has the clauses that prohibited from being included in a contract. Most of the clauses of the contract are detrimental to the consumer because of the imbalance of rights and obligations between the parties made unilaterally by the developers, then the position of the consumer is weak because they cannot negotiate with the developer. Due to the indecisiveness of the existing rules in Indonesia, there are still many uses of standard clauses whose contents contradict the laws and regulations so that there are still many consumers who do not get legal protection due to wrong in applying the law or in filing a lawsuit. This research is a legal research with the methodology of statute approach, conceptual approach, and case approach Therefore it need a rule that explicitly prohibit the inclusion of standard clauses. So that, there is no misuse or irregularities in drawing up the agreement.

Key Words: Standard Contract, Standard Clause, Contract on Binding of buy and sell

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek voor Indonesie,
(Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23)

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran
Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 107, Tambahan Lembaran
Negara Republik Indonesia Nomor 4424)

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang
Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia
Nomor: 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli
Rumah

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan
rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai
Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan

DAFTAR PUTUSAN

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3202 K/Pdt/2016
atas nama Kwan Jimmy melawan PT Mekas Agung Sejahter (PT MAS)

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN.....	x
DAFTAR PUTUSAN	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Metode Penelitian.....	6
1.5.1 Tipe Penelitian	6
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	7
1.5.4 Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	8
1.6 Sistematika Penulisan Hukum	8

BAB II AKIBAT HUKUM DARI PERJANJIAN YANG MENGANDUNG KLAUSULA BAKU.....	11
2.1 Asas – Asas dalam Perjanjian	11
2.2 Syarat Sah Perjanjian	13
2.3 Klausula Baku	17
2.3.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	17
2.3.2 Perjanjian Baku (<i>Standart Contract</i>)	20
2.3.3 Larangan Klausula Baku	23
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT PENCANTUMAN KLAUSULA BAKU DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH	28
3.1 Perlindungan Hukum terhadap Konsumen	28
3.1.1 Perlindungan Konsumen.....	28
3.1.2 Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	30
3.2 Analisis Kasus terhadap Putusan MA Nomor 3202/K/Pdt/2016.....	31
BAB IV PENUTUP	49
4.1 Kesimpulan	49
4.2 Saran	50
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN	