

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar belakang Masalah**

Setiap manusia memerlukan tempat tinggal atau rumah untuk mempertahankan kehidupam. Supaya dapat memenuhi tujuan memperoleh tempat tinggal tersebut, maka bangsa Indonesia harus melaksanakan pembangunan di bidang perumahan.

Adanya perumahan yang semakin melimpah jumlahnya bukan menjadi fenomena baru di Indonesia, karena tempat tinggal menjadi kebutuhan dasar bagi setiap orang untuk mempertahankan hidup. Adanya praktik jual beli rumah yang masih dalam tahapan pembangunan atau tahap perencanaan yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Didalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, dimana dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah tersebut berbeda penyebutan terhadap pendahuluan dan juga pengikatan. Namun berdasarkan Peraturan Menteri terbaru yaitu Pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli disebut sebagai PPJB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu konsumen dan pelaku usaha untuk melaksanakan perjanjian atau prestasi masing-masing dikemudian harinya yakni pelaksanaan jual beli

yang dilakukan dihadapan PPAT apabila bangunan telah layak huni dan bersertifikat.<sup>1</sup>

Dalam proses jual beli rumah antara pelaku usaha dengan konsumen harus didasarkan pada perjanjian yang telah dirancang secara sepihak oleh pelaku usaha yang disebut dengan perjanjian baku. Menurut pendapat **Sutan Remy Syahdeini**, yang dimaksud dengan perjanjian baku ialah perjanjian yang hampir seluruh isi atau klausulnya-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakaiannya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau bernegosiasi meminta suatu perubahan<sup>2</sup>. Dalam perjanjian tersebut konsumen hanya memiliki dua pilihan yaitu menyetujui atau menolak perjanjian. Sampai saat ini, kenyataannya masih sering sekali bermunculan mengenai sengketa yang berkaitan dengan perjanjian baku khususnya mengenai pencantuman klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang masih bertentangan dengan Undang-undang, sehingga merugikan pihak konsumen.

Pelaku usaha di bidang perumahan dalam hal memasarkan rumah selalu menyediakan format perjanjian baku yang substansinya selalu berbeda-beda antara pengembang yang satu dengan yang lainnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Tujuan dibuatnya perjanjian baku untuk mempermudah dan mempercepat atau efisiensi terjadinya transaksi dengan para konsumen.

---

<sup>1</sup> Yusuf Sofhie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Edisi ke III, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2009, h.96.

<sup>2</sup> Elis Herlina dan Sri Santi, *Model Perjanjian Baku pada Kontrak Berlangganan Sambungan Telekomunikasi Telepon selular pasca bayar*, Universitas Islam Nusantara, Bandung, 2016, h.419

Pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat akan memiliki peluang lebih besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan, artinya secara bebas ia dapat memasukkan substansi dalam suatu perjanjian sesuai kepentingannya<sup>3</sup>.

Memang pada umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dipersiapkan secara sepihak oleh pelaku usaha dengan isi cenderung mengabaikan perlindungan hak konsumen. Sampai saat ini masih dijumpai sengketa-sengketa konsumen dikarenakan ketidakseimbangan hak dan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian tersebut. Seperti halnya dalam permasalahan yang akan penulis bahas yaitu mengenai pencantuman klausula baku yang bertentangan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang terdapat dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah antara pihak konsumen dan pelaku usaha. Dalam perjanjian tersebut mencantumkan sebuah klausula baku yang dilarang dicantumkan pada sebuah perjanjian, yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen. Kemudian apabila terdapat sengketa konsumen, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada pihak yang berwenang antara lain Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau Peradilan Umum.

Sehubungan dengan permasalahan tersebut peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan

---

<sup>3</sup> H.P, Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia)*, Edisi Revisi II, Liberty, Yogyakarta, 2010, h.39.

Konsumen yang dituangkan sebagai Produk Hukum untuk menjamin perlindungan kepada konsumen pengguna barang atau jasa yang sering sekali dirugikan oleh pelaku usaha. Kemudian dikaitkan juga dengan keabsahan perjanjian untuk menganalisa akibat hukum suatu perjanjian yang isinya tidak seimbang mengatur hak dan kewajiban para pihak serta bertentangan dengan Undang-undang. Peraturan perundang-undangan tersebut penting karena memiliki kekuatan hukum untuk memaksa pelaku usaha untuk menaati dan memiliki sanksi yang tegas apabila melanggar aturan tersebut.

Dengan berdasarkan uraian di atas, sangat menarik perhatian penulis untuk melakukan penelitian dalam hal ini khususnya terhadap kasus dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3202 K/Pdt/2016 ( Kwan Jimmy melawan PT Mekar Agung Sejahtera)

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang di atas permasalahan yang dapat diungkap adalah sebagai berikut :

- 1) Akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah mengandung klausula baku yang merugikan konsumen
- 2) Perlindungan hukum terhadap konsumen akibat pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah

### **1.3 Tujuan penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian adalah :

- a. Untuk menganalisis akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah mengandung klausula baku yang merugikan konsumen berdasarkan syarat keabsahan suatu perjanjian dan ketentuan Undang-undang Perlindungan Konsumen.
- b. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap konsumen akibat penyimpangan pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diharapkan melalui hasil penelitian ini adalah :

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi , wawasan serta dapat secara bijaksana bagi konsumen maupun pelaku usaha untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang muncul berkaitan dengan adanya klausula baku dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang bertentangan dengan Undang-undang Perlindungan Konsumen.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat lebih mendorong, mempertegas, dan menyempurnakan keberlakuan dari Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum untuk hak-hak konsumen yang berkaitan dengan klausula baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah.

## 1.5 Metode Penelitian

### 1.5.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu yang mengkaji dan menganalisis bahan hukum serta isu hukum yang dilakukan untuk memecahkan suatu permasalahan hukum berdasarkan peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain<sup>4</sup>dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### 1.5.2 Pendekatan Masalah

Dalam melakukan penulisan dalam hal penelitian hukum ini menggunakan beberapa metode pendekatan masalah antara lain :

a. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Yaitu studi terhadap suatu kasus tertentu dari berbagai aspek hukum yang digunakan untuk memahami suatu isu atau permasalahan dengan menggunakan suatu kasus atau permasalahan. Kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal yang dikaji dalam putusan tersebut ialah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-8, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h.14

b. Pendekatan Peraturan Perundang – undangan (*Statute Approach*)

Yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang memiliki korelasi dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari penelaahan tersebut merupakan suatu kesatuan argumentasi untuk dapat memecahkan isu yang dihadapi.<sup>5</sup> Dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum tersebut.

c. Pendekatan Konseptual ( *Conceptual Approach* )

Yaitu pendekatan yang merujuk pada prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana ataupun doktrin hukum<sup>6</sup> Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.<sup>7</sup>

### 1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam menyusun skripsi ini berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini, yaitu *Burgelijk*

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Cetakan ke-6 2010, h. 93.

<sup>6</sup> *Ibid.*, h.137

<sup>7</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, H,96.

*Wetboek voor Indonesia*, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Adapun dalam penelitian hukum ini, digunakan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, skripsi, tesis, disertasi, jurnal atau artikel hukum baik yang divetak maupun diakses secara *online* dan literatur lainnya serta berdiskusi dengan pakar hukum yang berhubungan dengan pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini. Bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*)

### **1.5.4 Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum**

Setelah bahan-bahan hukum terkumpul, penelitian dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis bahan hukum primer dengan isu hukum yang kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan bahan hukum sekunder untuk memberikan penjelasan dan pengetahuan terhadap pendapat dari para ahli hukum yang dituangkan dalam karya tulisnya. Kemudian dilanjutkan menganalisis permasalahan dengan bahan-bahan hukum, lalu akan ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang berkaitan dengan pencantuman klausula baku yang tertuang dalam Perjanjian



Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang bertentangan dengan ketentuan UUPK.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Penulisan Skripsi ini ditulis dengan sistematika yang lazim digunakan dalam penulisan karya ilmiah yang terbagi atas 4 (empat) bab, yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab. Keempat bab tersebut dibagi sebagai berikut:

Bab I, Pendahuluan, pada bab ini didalamnya dikemukakan dan dijelaskan secara garis besar yang meliputi latar belakang permasalahan yang diangkat, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan yang diakhiri dengan sistematika penelitian.

Bab II, Pembahasan dari rumusan masalah yang pertama, memberikan penjelasan secara menyeluruh mengenai akibat hukum dari pencantuman klausula baku yang tertuang dalam Perjanjian kaitannya dengan Perlindungan Konsumen dengan berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan syarat sah perjanjian yang berdasarkan ketentuan yang merujuk *Burgelijk Wetboek voor Indonesia (BW)* juga pada ketentuan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Bab III, pada bab ini akan membahas dari rumusan masalah yang kedua yaitu mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen yang berkaitan dengan Perjanjian baku yang isi atau klausula perjanjian tersebut bertentangan

dengan ketentuan pencatuman klausula baku dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Bab IV, Penutup, pada bab ini akan disampaikan kesimpulan dan juga saran. Pada bagian kesimpulan akan ditemukan jawaban secara singkat dari permasalahan hukum yang diuraikan secara singkat, padat dan jelas. Sedangkan saran, penulis mengemukakan saran yang berkaitan dengan masih banyaknya pencantuman klausula baku yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya klausula baku yang terdapat dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah, penulis menyumbangkan pemikiran yang berupa pendapat hukum untuk dijadikan pemecahan kasus atas permasalahan hukum yang dikaji dalam penelitian ini.