ANALISIS KLAUSULA BAKU PADA PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

OLEH:

INDAH DWITA

02011281520339

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

KAMPUS INDRALAYA

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

NAMA	: INDAH DWITA
NIM	: 02011281520339
PROGRAM KEKHUSUSAN	: HUKUM PERDATA

JUDUL

ANALISIS KLAUSULA BAKU PADA PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 14 Januari 2019 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama

Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu

Sri Handayanui, S.H., M.Hum.
NIP. 197002071996032002

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya

Dr. Febrian, S.H., M.,S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa	: Indah Dwita
Nomor Induk Mahasiswa	: 02011281520339
Tempat Tanggal Lahir	: Tanjung Raja, 20 April 1997
Fakultas	: Hukum
Strata Pendidikan	: S1
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila telah terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 22 Maret 2019

METERAI TEMPEL
1CA6EAFF930088728
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Indah Dwita
NIM 02011281520339

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT karena berkat rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul "ANALISIS KLAUSULA BAKU PADA PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN". Penulisan skripsi ini dibuat untuk memenuhi persyaratan mengikuti ujian komprehensif skripsi guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Sriwijaya. Melalui kesempatan berbahagia ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Utama dan Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Pembantu yang telah memberikan bimbingan, sumbangsih pemikiran dan pengarahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Demikian, penulis mengharapkan kiranya skripsi ini dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi kita semua. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih belum memenuhi apa yang diharapkan, namun demikian penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan di masa yang akan datang.

Indralaya, 2019

Penulis

MOTTO DAN PERSEMBAHAN:

“Bermimpilah setinggi langit, jika terjatuh maka akan jatuh diantara ribuan bintang-bintang”

(Ir. Soekarno**)**

Kupersembahkan kepada:

1. **Allah SWT**
2. **Papa dan Mama Tercinta**
3. **Kakak dan Adikku Tersayang**
4. **Keluargaku Tercinta**
5. **Para Dosen dan Guru-guruku**
6. **Sahabatku**
7. **Almamaterku**

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : "Analisis Klausula Baku Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen". Maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh Pendidikan Strata 1 Fakultas Hukum jurusan Ilmu Hukum Program Kekhususan Studi Hukum dan Bisnis/Hukum Perdata di Universitas Sriwijaya. Penulisan skripsi ini tidaklah mungkin dapat penulis selesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak. Melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Allah SWT, Puji syukur atas semua kasih dan sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi jenjang perkuliahan strata 1 (Satu) di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Nabi Muhammad SAW, yang telah menjadikan panutan dan pedoman bagi penulis dalam kehidupan dan berperilaku sehari-hari sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
3. Kedua orang tua, Papa Herman Syarkowi dan Mama Arjunawati. Yang senantiasa tanpa henti memberikan cinta, kasih sayang, dukungan dan doanya kepada penulis selama ini sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;

4. Saudara kandung penulis, Kakak M. Haris Satria dan Adik Intan Fitri Afifah yang selalu memberikan semangat dan doanya, semoga kita akan terus menjadi orang yang bisa saling membanggakan untuk mama dan papa kita, serta keponakan penulis M. Raffa Al-Khoir yang penulis sayangi;
5. Keluarga Besar penulis, begitu besar harapan kalian dan begitu banyak doa untuk penulis. Terima Kasih atas segala doa juga dukungan apapun bentuknya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
6. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Sagaff, M.S.C.E. selaku Rektor Universitas Sriwijaya atas bimbingan dan arahannya semasa penulis aktif di kegiatan organisasi;
7. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H. M.Hum selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Bapak Ridwan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Bapak Prof. Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Ibu Sri Turatmiyah, S.H,. M.Hum. selaku Pembimbing Utama yang telah membimbing penulis serta memberikan semangat sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;

12. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Pembantu yang telah membimbing penulis serta memberikan semangat sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
13. Ibu Sri Turatmiyah, S.H,. M.Hum. selaku Ketua Jurusan Studi Hukum dan Bisnis yang telah banyak memberikan ilmu, masukan, dan motivasi kepada penulis semasa perkuliahan;
14. Ibu Arfianna Novera, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang telah memberikan bimbingan akademik selama masa perkuliahan;
15. Segenap Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang telah memberikan ilmu dan pembelajaran kepada penulis semasa perkuliahan;
16. Segenap Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, baik pegawai Akademik maupun pegawai lainnya yang selama ini telah memberikan banyak bantuan dan cerita kepada penulis semasa perkuliahan dan memfasilitasi penulis dalam masa perkuliahan;
17. M. Alvin Nahdy (Mas Nahdy), yang telah memberikan semangat, bantuan materi dan bantuan tenaga selama masa perkuliahan. Serta yang selalu menemani penulis dalam memperjuangkan sesuatu hal selama penulisan skripsi ini;
18. Ayunda Herni Octaviani Siregar, S.H. yang telah banyak membantu penulis memberikan informasi, semangat, masukan serta memotivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
19. Sahabat-sahabat ku di kampus, Meila Putri Utami, Nova Deisita Sunanta PB, Astri Vera Winanda, Dinda Emira, Julia Mustika, Bintang Pamungkas, Chandra

Setia, yang telah membantu saling memberikan semangat satu sama lain. Meskipun percakapan kita sering kali diluar batas. Penulis percaya bahwa kita akan bertemu suatu saat nanti dengan kesuksesan masing-masing;

20. Terima kasih teman yang sama-sama mengerjakan skripsi, Wigati Taberi Asih, Tessi Anugerah Putri, Jasmine Bela Devita, Masda Agatha Sari, Aisyah, Dinda Ayu Lestari yang sama-sama bertukar informasi terkait jadwal bimbingan;
21. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) khususnya Komisariat Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, kakanda, ayunda, dan adinda yang telah memberikan semangat yang tiada henti. Terima Kasih juga buat Kepengurusan HMI Komisariat FH UNSRI Periode 2017/2018. Kalian sangat luar biasa memberikan proses dan kebersamaan kekeluargaan walaupun begitu banyak masalah dan cobaan yang datang kepada kita, tapi kita tetap satu hingga akhir kepengurusan, karena kita Keluarga. YAKUSA;
22. Bank Indonesia yang telah memberikan kesempatan kepada penulis dengan memberikan beasiswa sehingga dapat memperlancar kegiatan perkuliahan penulis;
23. Teman-teman satu Organisasi, BEM FH Unsri, BO Themis FH UNSRI, BGFH UNSRI, Genbi Sumsel, dan HMI Komisariat Fakutas Hukum, terima kasih telah menjadi wadah bagi penulis untuk belajar dan untuk lebih banyak tau lagi;
24. Terimakasih untuk teman-teman PLKH tim E2 yang telah mewarnai semangat hidup, bersama kalian penulis mengerti bahwa semangat akan mengalahkan semua rintangan;

25. Komisi Pemilihan Umum Kabupaten Ogan Ilir, Terima kasih telah memberikan kesempatan serta ilmu yang diberikan ketika KKL (Kuliah Kerja Lapangan);
26. PT. Wadah Karya Semesta yang telah membantu dalam memberikan data riset guna menyelesaikan hasil skripsi penulis;
27. Teman-teman satu angkatan di Fakultas Hukum Indralaya maupun Palembang, yang telah menjalani bertahun-tahun kebersamaan, terima kasih telah menjadi teman yang mengiringi perjalanan menuju sarjana penulis, serta menjadi teman bertegur sapa dan berbagi cerita saat di kampus.

Penulis pun menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, sudilah kiranya para pembaca memberikan saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat menambah wawasan dan bermanfaat bagi pembaca. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI ..... **ii**

HALAMAN ANTI PLAGIAT ..... **iii**

KATA PENGANTAR ..... **iv**

MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **v**

UCAPAN TERIMA KASIH ..... **vi**

DAFTAR ISI ..... **xi**

ABSTRAK ..... **xiv**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 8

C. Tujuan Penelitian 8

D. Manfaat Penelitian 9

E. Ruang Lingkup 9

F. Kerangka Teori 10

G. Metode Penelitian 20

1. Jenis Penelitian 20
2. Pendekatan Penelitian 20
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum 21
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 23
5. Analisis Bahan Hukum 23

6. Teknik Penarikan Kesimpulan 24

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 25

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian 25

1. Pengertian Perjanjian 25

2. Syarat Sahnya Perjanjian..... 27

3. Asas-Asas Dalam Perjanjian..... 33

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pinjam Meminjam 40

1. Pengertian Perjanjian Pinjam Meminjam..... 40

2. Bentuk-Bentuk Perjanjian Pinjam Meminjam 43

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi..... 45

1. Pengertian Wanprestasi..... 45

2. Sebab-Sebab Wanprestasi 49

3. Akibat Hukum Wanprestasi 49

D. Tinjauan Umum Tentang Klausula Baku..... 55

1. Pengertian Klausula Baku 55

2. Klausula Baku yang Dilarang Undang-Undang..... 57

BAB III PEMBAHASAN 59

A. Akibat Hukum Pencantuman Klausula Baku dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan yang Merugikan Konsumen dalam Perspektif UUPK..... 59

B. Upaya yang Dapat Dilakukan Bagi Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan yang Mengandung Klausula Baku yang Merugikan Konsumen dalam Perspektif UUPK..... 85

BAB IV PENUTUP 95

A. Kesimpulan 95

B. Saran..... 96

DAFTAR PUSTAKA 97

LAMPIRAN

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul **"Analisis Klausula Baku Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen"**. Pencantuman klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan masih terdapat yang melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Hal ini mengakibatkan konsumen merasakan kerugian, dikarenakan pihak pelaku usaha tidak mengetahui ketentuan pencantuman klausula baku. Metode penelitian skripsi ini yaitu menggunakan penelitian hukum normatif yang didukung dengan fakta yang ada dilapangan melalui wawancara. Tujuan penelitian skripsi ini yaitu untuk mengetahui akibat hukum pencantuman klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan yang merugikan konsumen dalam perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan upaya yang dapat dilakukan konsumen terhadap perjanjian jual beli perumahan yang mengandung klausula baku yang merugikan konsumen dalam perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Hasil penelitian bahwa dalam perjanjian jual beli perumahan yang mengandung klausula baku yang dilarang Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah tetap mengikat para pihak, dimana perjanjian jual beli tunduk pada Buku III KUHPerdata yang menyerahkan kepada para pihak untuk menerima (*take it*) atau menolak (*leave it*) perjanjian, serta penyelesaian sengketa dilakukan dengan jalur non litigasi yaitu diselesaikan langsung antara pelaku usaha dan konsumen, dimana pelaku usaha tetap tidak mengembalikan uang yang seharusnya bisa dikembalikan kepada konsumen.

Kata kunci: Klausula baku, perjanjian jual beli perumahan, UUPK

Indralaya, 2019

Pembimbing Utama	Pembimbing Pembantu
Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.	**Sri Handayani, S.H., M.Hum.**
NIP. 196511011992032001	**NIP. 197002071996032002**

Ketua Bagian Hukum Perdata

Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan masyarakat Indonesia mencakup pangan, sandang, papan, bagi masyarakat Indonesia ketiga hal tersebut merupakan kebutuhan yang paling mendasar dalam menjalankan kehidupan sehari-hari.[1] Salah satunya papan atau tempat tinggal, masyarakat Indonesia tidak sedikit yang mengalami keberatan untuk mendapatkan tempat tinggal secara tetap atau permanen. Pilihan lain adalah dengan melakukan sewa rumah, hal ini juga dapat menimbulkan masalah baru bagi masyarakat yang menyewa rumah untuk dijadikan tempat tinggal, dikarenakan biaya sewa rumah yang semakin tahun semakin meningkat.

Solusi yang ditawarkan Pemerintah melalui *Develover* Perumahan adalah peluang besar bagi masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal tetap. Pengertian perumahan menurut Pasal 1 butir (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman:"Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai

[1]Sudaryatmo, *Kiat Menghindari Perumahan Bermasalah*, Jakarta, Primedia, 2004, hlm.1.

hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”Dengan adanya perumahan tentu saja bisa meringankan beban masyarakat yang ingin memiliki rumah namun belum memiliki biaya. Program dari jual beli perumahan biasanya menawarkan penjualan rumah secara berangsur, sehingga hal ini pula yang memudahkan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal namun belum memiliki biaya yang cukup.

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Pedata adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (si pembeli) membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.[2] Dalam Pasal 1458 KUH Perdata ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian.[3] Perjanjian jual beli perumahan yang menawarkan program cicilan melibatkan 3 pihak dalam melakukan perjanjian jual beli, yaitu debitur, kreditur, dan pengusaha perumahan (*develover*).

Prosedur yang ditawarkan *develover* perumahan kepada masyarakat sangat sederhana, masyarakat yang hendak melakukan perjanjian jual beli perumahan

---

[2]Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 1.

[3]Made Somya Putra, *Perjanjian Jual Beli*, di akses dari https://www.google.com/amp/s/lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/amp/, pada tanggal 6 Juli 2018 Pukul 08.57 WIB.

mengisi lembar formulir dan menyepakati perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh pihak *develover* dan sudah tertera didalam isi perjanjian. Perjanjian tersebut sudah ditetapkan dan dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha. Dimana perjanjian ini tidak dapat diubah dan tidak ada negosiasi. Perjanjian seperti ini biasa disebut perjanjian baku. Perjanjian baku merupakan perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulanya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.[4]Adanya kebebasan ini sangat berkaitan dengan kepentingan umum agar perjanjian baku ini diatur dalam Undang-Undang atau setidak -tidaknya diawasi pemerintah.[5]

Dari sudut hukum perjanjian, suatu perjanjian (kontrak) dinyatakan sah apabila kontrak tersebut dibuat dengan memenuhi persyaratan-persyaratan subjektif dan objektif yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal-Pasal yang melindunginya.Dalam praktiknya perjanjian jual beli perumahan di buat secara sepihak yang dilakukan oleh *develover*sehingga perjanjian jual beli perumahan termasuk kedalam salah satu bentuk perjanjian baku yang didalamnya tercantum klausula baku. Definisi klausula baku juga ditegaskan didalam Pasal 1 butir (10) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya disebut UUPK, yaitu “setiap

---

[4]Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1994, hlm 53.

[5]Muliadi Nur, *Azas Kebebasan Berkontrak dengan Perjanjian Baku*, Jakarta, Labels, 2008, hlm. 5.

aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam satu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen". Selain menjelaskan pengertian dari klausula baku, UUPK juga menjelaskan ketentuan pencantuman klausula baku yang diatur dalam Pasal 18 UUPK, yaitu:

(1) 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:

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 pembenahan 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.

Kedudukan pelaku usaha dan konsumen ditinjau dari pengertian klausula baku pada Pasal 1 butir (10) dipandang tidak sama atau tidak seimbang. Pelaku usaha menjadi pihak yang memiliki posisi kuat karena berhak untuk

menentukan isi perjanjian sedangkan konsumen berada dalam posisi yang lemah karena tidak ikut dalam menentukan isi perjanjian. Hal ini diperlukan aturan yang dapat memberikan perlindungan bagi konsumen yang merasa dirugikan dari klausula baku yang dibuat oleh pelaku usaha. Ditinjau dari sisi lain kelebihan dari kontrak baku yaitu lebih efisien sehingga dapat membuat praktik bisnis menjadi lebih sederhana, karena dapat disetujui seketika oleh para pihak. Sedangkan kelemahannya bahwa karena kurangnya kesempatan bagi pihak lawan untuk menegosiasikan atau mengubah klausul dalam kontrak yang bersangkutan sehingga kontrak baku tersebut sangat berpotensi untuk menjadi klausul yang berat sebelah.[6]

Salah satu contoh klausula yang merugikan konsumen terdapat dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan PT. Wadah Karya Semesta, Kabupaten Ogan Ilir. Angka 4 dan 6 pada Keterangan dan Syarat-syarat jual beli perumahan tersebut menyatakan jika uang muka belum diterima pada hari ke-8 dari *Booking Fee*tanpa adanya konfirmasi, maka dianggap mengundurkan diri dan dibatalkan sepihak untuk dapat dijual kepada pihak lain dan *Booking Fee* tidak dapat dikembalikan (hangus), serta harga sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.[7]

---

[6]Munir Fuady,*Hukum KontrakDari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Buku Kedua, cetakan ke-1, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2003, hlm.77.

[7]Perjanjian Jual Beli Perumahan, PT. Wadah Karya Semesta Kabupaten Ogan Ilir, data diambil pada tanggal 6 Juni 2018 di kantor pemasaran PT. Wadah Karya Semesta Kabupaten Ogan Ilir.

Dalam penggunaan kontrak baku atau klausula baku, kebebasan untuk melakukan kontrak serta pemberian kesepakan terhadap kontrak tersebut tidak dilakukan sebebas dengan perjanjian yang dilakukan secara langsung dengan melibatkan para pihak dalam menegosiasikan klausula perjanjian.[8]Rendahnya kesadaran masyarakat dan kurangnya ketelitian tidak menutup kemungkinan bagi pelaku usaha untuk memanfaatkan hal tersebut guna mencari keuntungan semata. Posisi konsumen seperti ini harus dilindungi oleh hukum, karena salah satu sifat sekaligus tujuan hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat.[9]Konsumen memiliki risiko yang lebih besar daripada pelaku usaha, dengan kata lain hak-hak konsumen sangat rentan. Disebabkan posisi tawar konsumen yang lemah, maka hak-hak konsumen sangat riskan untuk dilanggar.[10]

---

[8]Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, cetakan ke-7, 2011, hlm. 18-19.

[9]Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi *Revisi*, Jakarta, Grasindo, 2004, hlm. 112.

[10]Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 242.

Bertolak dari pokok permasalahan diatas maka penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai **"Analisis Klausula Baku Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen"**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana akibat hukum pencantuman klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan yang merugikan konsumen dalam perspektif UUPK?
2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan bagi konsumen terhadap perjanjian jual beli perumahan yang mengandung klausula baku yang merugikan konsumen dalam perspektif UUPK?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini antara lain:

1. Mengetahui akibat hukum pencantuman klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan yang merugikan konsumen dalam perspektif UUPK.
2. Mengetahui upaya yang dapat dilakukan bagi konsumen terhadap perjanjian jual beli perumahan yang mengandung klausula baku yang merugikan konsumen dalam perspektif UUPK.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan khususnya untuk pengembangan bidang hukum perlindungan konsumen mengenai akibat hukum pencantuman klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan yang merugikan konsumen.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan peneliti dan menjadi media pembelajaran dalam penulisan hukum perdata serta masyarakat luas. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber bacaan bagi civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dalam skripsi ini menitikberatkan pada kajian mengenai pencantuman klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan yang merugikan konsumen dalam perspektif UUPK.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Penelitian ini menggunakan teori sebagai berikut:

1. Teori Umum Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.[11]Menurut Munir Fuady, perjanjian merupakan suatu perangkat kaidah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara dua orang atau lebih untuk yang satu mengikat dirinya kepada orang lain, atau di antara keduanya saling mengikatkan diri yang menimbulkan hak dan/atau kewajiban satu sama lain, untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Menurut Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal[12].Menurut Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[13] Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum

---

[11]Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2010, hlm.1.
[12] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm. 6.
[13]Subekti, *op.cit*,hlm. 1.

Perdata adalah suatu perbuatan yang mengikatkan dirinya antara satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan menurut Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani pengikatan, seperti telah diuraikan dalam Bab IV buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 dirumuskan dalam bentuk[14]:

1) Kesepakatan yang bebas;
2) Dilakukan oleh pihak yang demi hukum dianggap cakap untuk bertindak;
3) Untuk melakukan suatu prestasi tertentu;
4) Pestasi tersebut haruslah suatu prestasi yang diperkenankan oleh hukum, kepatuhan, kesusilaan, ketertiban umum dan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat luas (atau biasa disebut dengan suatu klausula yang halal).

a. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1) Mereka sepakat untuk mengikatkan diri;
2) Cakap untu membuat suatu perikatan;
3) Suatu hal tertentu;
4) Suatu sebab yang halal[15].

---

[14]Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Gramedia, 2000, hlm. 52.

[15]Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, cetakan ke-3, 2011, hlm. 18.

b. Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam KUH Perdata

1) Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 angka 1 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, "Semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya." Dengan demikian menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian didalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakn perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.[16]

2) Asas konsensualisme

Asas konsesualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat di dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata. Asas konsesualisme sebagaimna yang terdapat dalam Pasal 1320 angka 1 di mana menurut asas ini perjanjian itu lahir cukup dengan adanya kata sepakat. Di sini yang ditekankan adalah adanya persesuaian kehendak (*meeting of mind*) sebagai inti dari hukum kontrak. Asas konsesualisme merupakan "roh" dari suatu perjanjian. Hal ini tersimpul dari

[16]Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta,Kencana Prenadamedia Group, cetakan ke-4, 2014, hlm. 108-109.

kesepakatan para pihak, namun demikian pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan wujud kesepakatan yang sesungguhnya. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang memengaruhi timbulnya perjanjian. Didalam KUH Perdata cacat kehendak meliputi 3 hal yaitu:

a. Kesesatan atau *dwaling*.
b. Penipuan atau *bedrog*.
c. Paksaan atau *dwang*.[17]

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Pada dasarnya janji itu mengikat asas pacta sunt servanda atau asas daya mengikat kontrak. Sehingga perlu diberikan kekuatan untuk berlakunya. Untuk memberikan kekuatan daya berlaku atau daya mengikat kontrak, maka kontrakyang di buat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku dan megikatnya undang-undang.[18]

4) Asas Iktikad Baik

Berdasarkan Pasal 1338 angka 3 KUH Perdata Menyatakan bahwa, "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik." Yang

[17]*Ibid.*, hlm 120-122.
[18]*Ibid*., hlm. 124.

dimaksud dengan iktikad baik (*te goeder trouw; good faith*) adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Menurut Wirjono Prodjodikoro membagi iktikad baik menjadi dua macam, yaitu:

a. Iktikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum.
b. Iktikad baik pada waktu pelaksaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam hubungan hukum.[19]

Salah satu perjanjian dalam kehidupan sehari-hari yaitu perjanjian jual beli, jual beli menurut pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (si pembeli) membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.[20] Dalam Pasal 1458 KUH Perdata ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian.[21] Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-

---

[19]*Ibid*., hlm. 134-137.
[20]Subekti, *op.cit*, hlm. 1.
[21]Made Somya Putra, *Perjanjian Jual Beli*, di akses dari https://www.google.com/amp/s/lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/amp/, pada tanggal 6 Juli 2018 Pukul 08.57 WIB.

tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepad si pembeli.[22]

Unsur-unsur pokok atau esensialia perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian KUH Perdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.[23]

Perjanjian merupakan sebuah kesepakatan antara kedua belah pihak, namun disisi lain ada pula perjanjian yang hanya dibuat oleh satu pihak saja dan pihak lain harus menyepakatinya, perjanjian tersebut disebut dengan perjanjian baku. Perjanjian baku diatur dalam Pasal 1 butir (10) UUPK, yaitu "setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam satu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen". Perjanjian baku sering juga disebut dengan klausula baku, artinya perjanjian yang didalamnya memuat klausul-klausul yang telah dibakukan.

---

[22]Daniel Alfredo Sitorus, *Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Perdata*, Yogyakarta, 2015, hlm. 3, diakses pada tanggal 11 Agustus 2018, Pukul 20:11 WIB.

[23]Subekti, *op.cit.* hlm. 2.

Klausula baku merupakan isi atau bagian dari suatu perjanjian. Perjanjian yang menggunakan klausula baku ini disebut dengan perjanjian baku. Menurut Prof. Sutan Remy Sjahdeni, S.H. mengemukakan perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.[24] Menurut Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, perjanjian baku merupakan perjanjian yang mengikat para pihak yang menandatanganinya, walaupun harus diakui bahwa klausula yang terdapat dalam perjanjian baku banyak mengalihkan beban tanggung gugat dari pihak perancang perjanjian baku kepada pihak lawannya.[25]

Menurut Mariam Darus Badrulzaman perjanjian standar yaitu perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Ia menyimpulkan bahwa perjanjian standar itu bertentangan asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab. Terlebih lebih lagi ditinjau dari asas-asas hukum nasional, dimana akhirnya kepentingan masyarakatlah yang lebih didahulukan. Dalam perjanjian standar kedudukan pelaku usaha dan konsumen tidak seimbang. Posisi yang didominasi oleh pihak pelaku usaha, membuka peluang luas baginya untuk menyalahgunakan kedudukannya. Pelaku usaha

[24]Sutan Remy Sjahdeni, *op.cit*, hlm 66.
[25]Ahmadi Miru, Sutarman Yodo, *op.cit*, hlm. 2-3.

hanya mengatur hak-haknya tidak kewajibannya.Menurutnya perjanjian standar ini tidak boleh dibiarkan tumbuh secara liar dan karena itu perlu ditertibkan.[26]

2. Teori Perlindungan Hukum

Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.[27] Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaftif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.[28]

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.

---

[26]Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika, 1998, hlm. 143.

[27]Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 54.

[28]*Ibid*, hlm. 55.

Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.[29] Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia tang bersumber pada Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapatkan perlindungan dari hukum.

3. Teori Wanprestasi

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari pada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, ia dikatakan wanprestasi.[30]Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.[31] Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak

---

[29]Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 29.

[30]H. Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta, Rajawali Pers, 2006, hlm.218.

[31]Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta, 2008, hlm. 180.

disengaja.[32]Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

> "penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang dilampaukannya"

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan sebagai suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Salah satu contoh bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penjual atau pelaku usaha yaitu melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi terlambat, jika barang yang dipesan datang terlambat, tetapi tetap dapat dipergunakan , hal inidapat dikatakan sebagai prestasi yang terlambat.[33]Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.[34]

---

[32]Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm. 74.

[33]Aditya Ayu Hakiki, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Sengketa Jual Beli Online*, Surabaya, 2008, hlm. 126, diakses pada tanggal 11 Agustus 2018, Pukul 20:21 WIB.

[34]Ahmadi Miru, *op.cit*. hlm. 74.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memnuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.[35]

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yaitu penelitian yang menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjana[36]. Dalam penelitian ini untuk melengkapi data, maka dilakukan pengambilan data lapangan yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak PT. Wadah Karya Swasta Kabupaten Ogan Ilir.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam kaitannya dengan penelitian normatif, penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yaitu:[37]

---

[35]A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, 1985, hlm. 26.

[36]Jhoni Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyumedia, 2006, hlm.30.

[37]*Ibid*, hlm. 47.

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

b. Pendekatan konsep (*konseptual approach*)

Pendekatan konsep digunakan untuk memahami konsep-konsep tentang Pencantuman Klausula Bakumelalui pendapat-pendapat atau doktrin-doktrin dalam ilmu hukum.[38]Sedangkan dalam penelitian hukum empiris penulis akan melakukan penelitian dilapangan dengan wawancara.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Didalam penelitian ini, jenis bahan hukum yang digunakan yaitu jenis bahan hukum sekunder, yang meliputi bahan hukum yakni:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Selain peraturan perundang-undangan, yang termasuk dalam bahan hukum primer yaitu catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan

[38]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2005, hlm. 113.

dan putusan-putusan hakim.[39] Dalam penelitian peraturan perundang-undangan yang digunakan yaitu:

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang;
3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821;
4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami, dan menjelaskan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi teori atau pendapat sarjana hukum, skripsi, tesis, disertasi, artikel ilmiah, jurnal, majalah, surat kabar, makalah, penelusuran internet dan sebagainya.[40]

[39]*Ibid*, hlm. 41.
[40]*Ibid*, hlm. 42.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder, misalnya Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, dan lain-lain.[41]

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Didalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang akan dilakukan yakni dengan menggunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan cara pengumpulan data dilakukan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku atau tulisan, dan dokumen-dokumen yang resmi yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.[42] Didalam penelitian ini, untuk melengkapi data, penulis melakukan pengambilan data di lapangan dengan menggunakan metode wawancara, dalam penelitian ini, penulis akan melakukan wawancara dengan pihak yang berkompeten di PT. Wadah Karya Semesta.

5. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum serta data-data yang diperoleh penulis di lapangan akan diolah dan dianalisis dengan metode analisis data kualiatif. Menurut Sutopo, analisis kualitatif dapat di golongkan kedalam metode deskriptif

---

[41]*Ibid*, hlm. 43
[42]Sugiyono. *Metode Penelitian Hukum. Alfabeta*, Bandung, 2012, hlm. 107.

yangpenerapannnya bersifat menuturkan, memaparkan, memberikan, menganalisis, dan menafsirkan.[43] Selanjutnya hasil analisis dari sumber-sumber tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penulisan penelitian ini.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari metode penelitian tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan berupa, teknik penarikan kesimpulan meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi dan makna aturan hukum yang di jadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian. Kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif yaitu cara berpikir dengan menarik kesimpulan dari fakta yang bersifat umum ke fakta yang bersifat khusus.[44]

---

[43]Sutopo, HB, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*, Surakarta, UNS Press, 2002, hlm. 95.

[44]Bahder Johan Nasution,*Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Maju, 2007, hlm. 35.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

A. Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Agus Yudha Hernoko, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

Ahmadi Miru, 2013, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

_____, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

Amirudin, 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Bahder Johan Nasution, 2007, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Maju, Bandung.

Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta.

Edmon Makarim, 2003, *Kompilasi Hukum Telematika*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Elisa Kartika Sari, 2005, *Hukum Dalam Ekonomi*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.

Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2001, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2000, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia, Jakarta.

H. Riduan Syahrani, 2006, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Rajawali Pers, Jakarta.

J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.

Jhoni Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia, Malang.

Johanes Ibrahim, 2003, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) Dan Asas Kebebasan Bekontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV Utomo, Jakarta.

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Mariam Darus Badrulzaman, 2011, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.

Mariam Darus Badrulzaman dkk, 1993, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.

_____, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.

Muliadi Nur, 2008, *Azas Kebebasan Berkontrak dengan Perjanjian Baku*, Labels, Jakarta.

Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, 2003, Bandung.

Noor Juliansyah. 2011, *Metodelogi Penelitian*, Kencana Premedia Group, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.

Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Jakarta.

Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta.

Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya, Bandung.

Shidarta, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta.

Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

_____, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sudaryatmo, 2004, *Kiat Menghindari Rumah Bermasalah*, Primedia, Jakarta.

Sugiyono. 2012, *Metode Penelitian Hukum*. Alfabeta, Bandung.

Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta.

Sutan Remy Sjahdeni, 1994, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

Sutopo HB. 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*, UNS Press, Surakarta.

Zumrotin K. Susilo, 1996, *Penyambung Lidah Konsumen*, Puspa Suara, Jakarta.

PERUNDANG-UNDANGAN:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

JURNAL:

Aditya Ayu Hakiki, 2008, *Justitia Jurnal Hukum*, FH Universitas Muhammadiyah Surabaya, Surabaya.

Agus Satory, 2015, *Perjanjian Baku dan Perlindungan Konsumen*, Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum, Bandung.

Andina Nindya, 2013, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Pengiriman Barang Menggunakan Perjanjian Baku*, Jurnal Studi Kenotariatan Notarius, Semarang.

M. Roji Iskandar, 2017, *Pengaturan Klausula Baku dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Hukum Perjanjian Syariah,* Amwaluna Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Bandung.

INTERNET:

Adit Prasetyo, 2015, *Perlindungan Konsumen,* di akses dari https://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-perlindungan-konsumen.html?m=1, Pada tanggal 6 Juli 2018 Pukul 07.23 WIB.

Dhean BJ,2012, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, http://www.dheanbj.com/2012/09/asas- asas-huku-perjanjian.html?m=,DheanBJ, di akses 5 April 2018 , 21.36 WIB.

Made Somya Putra, 2012, *Perjanjian Jual Beli*, di akses dari https://www.google.com/amp/s/lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/amp/, Pada tanggal 6 Juli 2018 Pukul 08.57 WIB.

Soemali, 2011, *Klausula Baku*, d iakses dari http://soemali.dosen.narotama.ac.id/.../Klausula-baku ppt pada tanggal 18 Maret 2018 pukul 16.52 WIB.

Zainul Akhyar, Harpani Matnuh, Hardianto, 2014, *Peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam Pengawasan Klausula Baku dikota Palembang*, https://media.neliti.com/media/publications/120655-ID-peranan-badan-penyelesaian-sengketa-kons.pdf, Pada Tanggal 28 Mei 2018, Pukul 9.39 WIB.

SUMBER LAIN:

Pengambilan data melalui wawancara kepada pihak PT. Wadah Karya Semesta Kabupaten Ogan Ilir.