

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL SKRIPSI .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1.Latar Belakang .....	1
1.2.Rumusan Masalah .....	12
1.3.Tujuan Penelitian .....	12
1.4.Manfaat Penelitian .....	13
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	13
1.4.2 Manfaat Praktis .....	13
1.5.Sistematika Penelitian .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>16</b>
2.1. Tinjauan Teori.....	16
2.1.1. Pengertian Perjanjian Dalam KUHPperdata.....	16

2.1.1.1 Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	19
2.1.1.2 Berakhir Perjanjian.....	24
2.1.2. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	26
2.1.2.1 Fungsi dan Manfaat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	31
2.1.2.2 Konsep Pembangunan Rumah dalam Perjanjian Jual Beli	
Perumahan.....	37
2.2. Tinjauan Konseptual .....	39
2.2.1. Perlindungan Konsumen .....	39
2.2.1.1 Asas-Asas Perlindungan Konsumen .....	42
2.2.1.2. Hak dan Kewajiban Dalam Hukum Perlindungan Konsumen	44
2.2.2. Perjanjian Baku Dalam Hukum Perlindungan Konsumen.....	46
2.2.2.1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembelian Perumahan Ditinjau	
Dari Hukum Nasional .....	52
2.2.2.2. Tanggung jawab Pelaku Usaha Dalam Penyelesaian	
Sengketa .....	57
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>59</b>
3.1. Jenis Penelitian.....	59
3.2. Jenis Data .....	63
3.3. Cara Perolehan Data.....	66

3.4. Jenis Pendekatan .....	67
3.5. Analisis Data .....	69
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>70</b>
4.1. Hasil Penelitian .....	70
4.2. Bagaimana Tanggung Jawab Developer Selaku Pelaku Usaha Dalam Menyelesaikan Sengketa Perlindungan Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen .....	75
4.3. Bagaimana Perlindungan Konsumen Terhadap Pembatalan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Nomor 49/PDT- SUS.BPSK/2022/PN/MDN Ditinjau Dari <i>Asas Lex Pesterior Legi</i> <i>Priori</i> .....	84
4.3.1. Kasus Posisi .....	90
4.3.2. Pertimbangan Hukum .....	96
4.3.2.1 Amar Putusan .....	97
4.3.2.2 Analisis.....	97
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>105</b>
5.1. Kesimpulan .....	107
5.2 Saran.....	109

**DAFTAR PUSTAKA.....**

**LAMPIRAN.....**



## LAMPIRAN

### 1. Hasil Wawancara

Narasumber	
Nama	Erick Estrawan, SH. M.Kn.
Profesi	Notaris dan Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Pekanbaru, RIAU
Alasan dipilih sebagai Narasumber	Narasumber sebagai Notaris yang dipercayai oleh Perusahaan Keluarga saya dalam artian bahwa narasumber termasuk orang yang sangat dikenali oleh Penulis
Pelaksanaan Wawancara	
Tanggal	10 Maret 2023
Media	Zoom Meeting
Durasi	40 Menit
Hasil Wawancara	
Penulis:	Apakah Dalam pembuatan PPJB harus dilakukan dengan pembayaran terlebih dahulu atau dikeluarkan PPJB terlebih dahulu?
Narasumber:	<p>PPJB adalah Perjanjian pengikatan jual beli, hal ini biasanya digunakan dalam jual beli tanah atau perumahan, PPJB tidak diatur secara lebih rinci dalam perundang-undangan, karena PPJB ini merupakan kesepakatan para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli. Ada beberapa jenis PPJB yakni:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. PPJB belum lunas, PPJB ini merupakan pengikatan jual beli saja, dan janji-janji para pihak, dikarenakan harganya belum dilunasi.</li><li>2. PPJB Lunas, PPJB ini merupakan pembayarannya sudah dilakukan secara lunas</li></ol>

	<p>Kekuasaan hukum PPJB ini dapat dilihat dalam PP 24 Tahun 1997 <i>jo</i> PP 18 Tahun 2021 tentang pengelolaan hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindaahan hak lainnya, kecuali pemindaahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman menyebutkan bahwa sistem perjanjian pendahuluan jual beli merupakan serangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam PPJB sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, jadi menurut saya PPJB bisa kapan saja ditandatangani, asalkan para pihak menyetujuinya.</p>
<p>Penulis:</p>	<p>Apakah konsekuensinya jika PPJB dibatalkan oleh Konsumen dengan alasan tertentu contohnya seperti keadaan kahar?</p>
<p>Narasumber:</p>	<p>Berdasarkan Pasal 1451 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), pembatalan perjanjian atas dasar ketidakcakapan salah satu pihak membawa akibat, bahwa para pihak dipulihkan ke dalam keadaan seperti sebelum perjanjian ditutup, konsekuensi dari pembatalan perjanjian tersebut adalah bahwa prestasi yang telah diserahkan, timbal balik harus</p>

	<p>dikembalikan, apabila PPJB dibatalkan, tentunya akan berakibat pada hukum PPJB, selain itu yang perlu diketahui bahwa perlindungan hukum apabila pihak pembeli membatalkan PPJB akan dikenakan sanksi, seperti sanksi administrasi, terkait dengan pihak yang dinyatakan harus membayar dengan akibat batalnya PPJB tersebut, maka seharusnya dibuktikan terlebih dahulu oleh karena itu, dalam suatu PPJB harus disebutkan dengan jelas mengenai sanksi yang diberikan jika salah satu pihak dinyatakan wanprestasi .</p>
Penulis:	<p>Apakah PPJB dibawah tangan atau tanpa harus dibuat dihadapan notaris tetap dinyatakan Sah?</p>
Narasumber:	<p>Menurut saya PPJB alangkah baiknya dibuat dihadapan notaris, sesuai dengan Pasal 1 ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021, bahwa PPJB harus dibuat dihadapan Notaris, tetapi saat ini masih ada pembuatan PPJB masih sering dilakukan dibawah tangan, sehingga PPJB yang dibuat akan menimbulkan permasalahan mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum serta akibat hukum dari PPJB tersebut, PPJB tersebut tetaplah mengikat para pihak, dalam pelaksanaan karena telah memenuhi unsur dalam Pasal 1320 KUHPERdata sehingga timbulah akibat hukum yang diatur dalam Pasal 1338 mengenai asas <i>Pacta Sunt Servanda</i>, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa keberadaan Pasal 1 ayat (11) PP Nomor 12 Tahun 2021 tidak berpengaruh dalam lenyapnya hak dan kewajiban daripada perjanjian tersebut. Saran dari penulis adalah agar semua individu yang hendak melakukan PPJB tetaplah melakukan tanda tangan di hadapan notaris, menghadirkan saksi yang</p>

	<p>mana saksi ikut menandatangani perjanjian tersebut dan melakukan paraf disetiap halaman perjanjian. Jadi PPJB dibawah tangan tetap sah.</p>
Penulis:	<p>Apakah klausul baku dapat dibatalkan? dan bagaimana pengaturan klausul baku dalam perjanjian?</p>
Narasumber:	<p>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. Kedudukan klausula baku dalam hukum perjanjian di Indonesia dapat ditelusuri dari dasar hukum yang mengatur terkait dengan klausula baku tersebut, serta penggunaan klausula baku dalam hubungan keperdataan yang dilakukan oleh para pihak. Mengenai kedudukan klausula baku dapat dilihat dari aturan hukum yang mengaturnya serta beberapa contoh perjanjian yang menggunakan klausula baku.</p> <p>Perjanjian baku merupakan perjanjian yang mengikat para pihak yang menandatanganinya, walaupun harus diakui bahwa klausula yang terdapat dalam perjanjian baku banyak mengalihkan beban tanggung jawab dari pihak perancang klausula baku kepada pihak lawannya. Namun setiap kerugian yang timbul dikemudian hari akan tetap ditanggung oleh para pihak yang harus bertanggung jawab berdasarkan klausula perjanjian tersebut, kecuali jika klausula tersebut merupakan klausula yang dilarang berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.</p>
Penulis:	<p>Bagaimana UUPK mengatur tentang klausul baku?</p>

Narasumber:	<p>Penggunaan klausula baku dalam suatu perjanjian muncul dari kebutuhan yang ada di dalam masyarakat itu sendiri, bahwa dalam suatu hubungan bisnis yang membutuhkan suatu akta perjanjian yang cukup rumit dan menghabiskan banyak biaya, maka dengan adanya klausula baku diharapkan dapat memangkas biaya operasional yang dibutuhkan serta mempersingkat waktu. Meski demikian dalam penerapannya keinginan untuk menghemat biaya operasional serta mempersingkat waktu dalam membuat suatu perjanjian tersebut tidak jarang justru menimbulkan konflik yang timbul pada saat proses pelaksanaan perjanjian tersebut.</p> <p>Aturan hukum di Indonesia telah mengatur terkait dengan klausula baku yang biasanya digunakan di dalam hubungan bisnis atau perjanjian, dalam hal ini dapat dilihat di dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Di dalam pasal tersebut jelas disebutkan bahwa adanya aturan-aturan yang mengatur keberadaan klausula baku.</p>
-------------	---

## 2. Hasil Wawancara

Narasumber	
Nama	Pipit Wahyu Palupi, S.H. M.Kn.
Profesi	Notaris dan Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Kabupaten Tangerang
Alasan dipilih sebagai Narasumber	Narasumber sebagai Notaris yang dekat dengan lingkungan Penulis
Pelaksanaan Wawancara	
Tanggal	05 Mei 2023
Media	Zoom Meeting
Durasi	30 Menit
Hasil Wawancara	
Penulis:	Apakah Dalam pembuatan PPJB harus dilakukan dengan pembayaran terlebih dahulu atau dikeluarkan PPJB terlebih dahulu atau dilakukan tanda tangan terlebih dahulu?
Narasumber:	Harus tandatangan PPJB dulu baru ada pembayaran, karena PPJB mempunyai alasan untuk dibuatkan AJB, jika saya biasanya melakukan PPJB dulu untuk menyebutkan bahwa dengan ditandatangani PPJB pembeli memberikan DP dan biasanya sisanya diatur dalam PPJB
Penulis:	Apakah konsekuensinya jika PPJB dibatalkan oleh Konsumen dengan alasan tertentu contohnya seperti keadaan kahar?

Narasumber:	Dalam PPJB itu sudah diatur klausul terkait dengan keadaan kahar, apabila pembatalan PPJB tersebut karena <i>Force majeure</i> , akan dikenakan sanksi, tergantung dengan kesepakatan dengan para pihak, karena untuk <i>Force Majeure</i> tidak diatur secara baku
Penulis:	Apakah PPJB dibawah tangan atau tanpa harus dibuat dihadapan notaris tetap dinyatakan Sah?
Narasumber:	Menurut saya, jika dibawah tangan berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang menandatangani sepanjang para pihak mengakui, jika saya lebih senang jika PPJB harus dilegalisasi oleh Notaris
Penulis:	Apakah klausul baku dapat dibatalkan? bagaimana pengaturan klausul baku dalam perjanjian?
Narasumber:	Jika perjanjian PPJB karena sesuatu hal tidak bisa dimuat di AJB maka harus dimuat di PPJB, agar terdapat sanksi bagi mereka yang membatalkan, bahwa klausul baku ini suka atau tidaknya harus dituangkan. Karena ada konsekuensi apabila pihak tidak bisa menjalankan kewajibannya maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan PPJB, karena harus ada 2 orang yang bersepakat terhadap PPJB tersebut.
Penulis:	Bagaimana UUPK mengatur tentang klausul baku?
Narasumber:	Menurut saya, tidak pernah ada kaitannya tidak ada kaitannya dengan UUPK, menurut saya sah nya perjanjian harus sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, apabila syarat tersebut sudah disetujui, menurut saya sudah cukup, biasanya developer untuk membuat PPJB hanya menguntungkan developer saja, biasa

<p>developer cenderung mempunyai perjanjian baku dan tidak bisa dilakukan tawar menawar untuk membuat PPJB, karena kebanyakan developer tidak bisa menerima usulan dari Pihak Konsumen, hal tersebut mengakibatkan adanya kerugian untuk konsumen apabila ingin melakukan pembelian perumahan, developer kemungkinan sudah mengatur tentang klausul baku yang mana bila ditandatanganinya PPJB ini sudah dapat dinyatakan sepakat untuk melaksanakan kewajibannya, agar pembeli tidak bisa meninggalkan administrasi yang sudah dibuat/dilaksanakan. Saran saya apabila ingin membuat PPJB seharusnya konsumen membaca terlebih dahulu agar tidak menjadi sengketa dikemudian hari.</p>
---