



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN BAKU IKATAN  
JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA CV WAHYU ABADI  
BANYUWANGI**

*The Protection of Consumers in the Bond of Land and Building Purchase  
Standard Contract Toward CV Wahyu Abadi Banyuwangi*

Oleh

**RICHA MEILINDA SURYANI**

**NIM. 140710101071**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN BAKU IKATAN  
JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA CV WAHYU ABADI  
BANYUWANGI**

*The Protection of Consumers in the Bond of Land and Building Purchase  
Standard Contract Toward CV Wahyu Abadi Banyuwangi*

Oleh

**RICHA MEILINDA SURYANI**

**NIM. 140710101071**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**MOTTO**

“Jangan pernah takut untuk mengangkat suara Anda untuk kejujuran dan kebenaran serta kasih sayang melawan ketidakadilan, kebohongan, dan keserakahan. “

(William Fulker)<sup>1</sup>



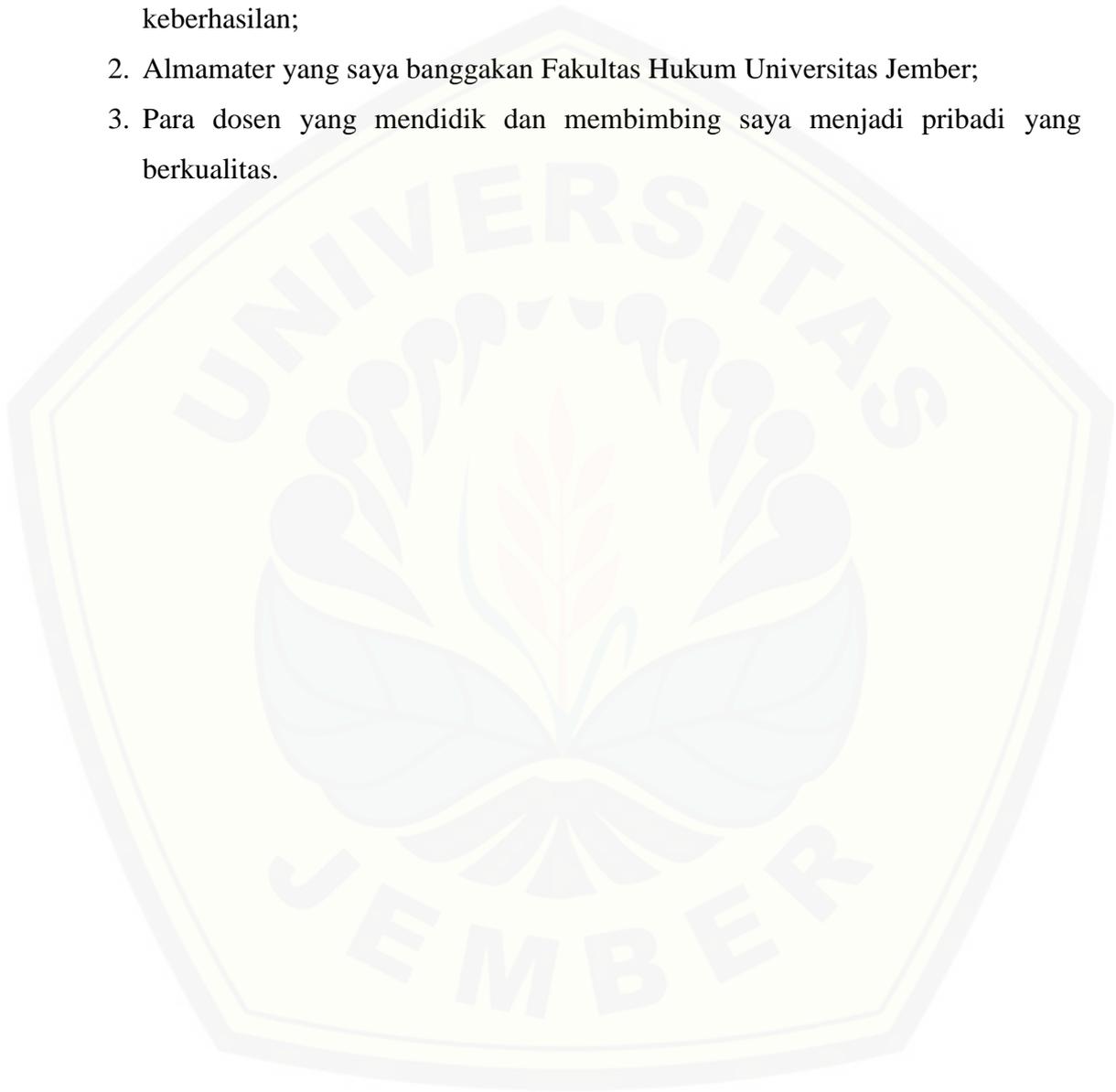
---

<sup>1</sup><http://pertamakali.com/2016/11/kumpulan-nasehat-bijak-tentang-kejujuran.html>, diakses pada 16 Mei 2018, pukul 08.00 WIB.

**HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua Orang Tua yang telah membesarkan, mendidik, memberikan dukungan moral dan finansial, serta doa yang tiada henti mengiringi setiap langkah keberhasilan;
2. Almamater yang saya banggakan Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Para dosen yang mendidik dan membimbing saya menjadi pribadi yang berkualitas.



**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN BAKU  
IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA CV  
WAHYU ABADI BANYUWANGI**

*The Protection of Consumers in the Bond of Land and Building  
Purchase Standard Contract Toward CV Wahyu Abadi Banyuwangi*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh

**RICHA MEILINDA SURYANI**

**NIM.140710101071**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**PERSETUJUAN  
SKRIPSI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 31 MEI 2018**

Oleh:

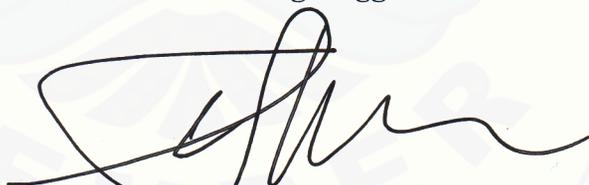
**Dosen Pembimbing Utama**



**I Wayan Yasa, S.H., M.H.**

**NIP.196010061989021001**

**Dosen Pembimbing Anggota**



**Nanang suparto, S.H., M.H.**

**NIP.195711211984031001**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN BAKU IKATAN  
JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA CV WAHYU ABADI  
BANYUWANGI**

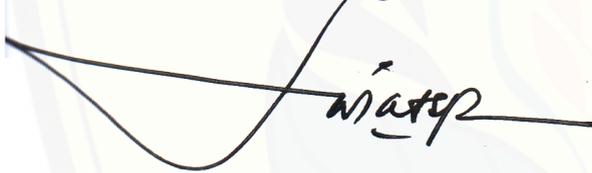
*The Protection of Consumers in the Bond of Land and Building  
Purchase Standard Contract Toward CV Wahyu Abadi Banyuwangi*

Oleh:

**RICHA MEILINDA SURYANI**

140710101071

Dosen Pembimbing Utama



**I Wayan Yasa, S.H., M.H.**

NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota



**Nanang suparto, S.H., M.H.**

NIP. 195711211984031001

Mengesahkan:

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas jember

Fakultas Hukum

Dekan,



**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.**

NIP.197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji :

Hari : Jumat

Tanggal : 22

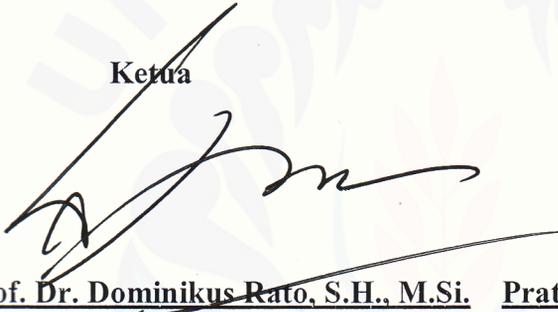
Bulan : Juni

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji:**

**Ketua**



Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.

NIP. 195701051986031002

**Sekretaris**



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.

NIP. 198210192006042001

**Anggota Penguji:**



I Wawan Yasa, S.H., M.H.

NIP. 196010061989021001

Nanang Suparto, S.H., M.H.

NIP. 195711211984031001



**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Richa Meilinda Suryani

NIM : 140710101071

Menyatakan dengan sesungguhnya skripsi yang berjudul “Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Baku Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Pada CV Wahyu Abadi Banyuwangi” adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan kepada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 Juni 2018

Yang Menyatakan,



RICHA MEILINDA SURYANI

NIM. 140710101071

### UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN BAKU IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA CV WAHYU ABADI BANYUWANGI”** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulisan ini dapat terselesaikan dengan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Sehubungan dengan hal tersebut pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama (DPU) yang telah memberi bimbingan, dukungan, dan saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota (DPA) yang telah memberi bimbingan, dukungan, dan saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
3. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Ketua Penguji yang telah memberikan masukan untuk terus maju menuju yang lebih baik serta selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember yang membuat penulis lebih termotivasi di dalam menjalani hidup;
4. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H., selaku Sekertaris Penguji yang telah memberikan masukan untuk terus maju menuju yang lebih baik;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan dan Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Irianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III;
7. Bapak dan Ibu Dosen serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu kepada penulis;

8. Ibuku tercinta Winasih Herowati, S.Pd., yang telah membesarkan, memberikan dukungan moral dan finansial, serta doa yang selalu mengiringi langkah keberhasilanku sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
9. Ayahanda Drs. Sukari Prasetyo yang selalu memberikan dukungan moral dan finansial serta doa yang selalu mengiringi langkah keberhasilanku sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
10. Adikku tersayang Calista Nabilah Azmi yang selama ini membantu memberikan doa, kasih sayang, dan semangat untuk meraih segala cita-cita;
11. Yangkung H. Sudidari dan Yangti Hj. Siti Maryam yang senantiasa mendoakan dan memberikan semangat untuk meraih segala cita-cita;
12. Om Akhlis, Tante Yukro, Om Handoko, Tante Ita beserta saudara sepupuku Clarinta, Clarissa, Sherlinda, Nevita dan Oryza yang selalu memberikan doa dan semangat selama ini;
13. Sahabat konco lawas Rery, Pletti, Chici, Aldo, dan Kiki yang selalu memberi dukungan dan doa selama ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
14. Sahabat di Jember Cyntia, Riris, Indah, Dina, Begk, dan Fikri yang selalu memberi dukungan dan doa selama ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Jember, 22 Juni 2018

Penulis

## Ringkasan

Kebutuhan penyediaan tanah dan perumahan merupakan tanggung jawab pemerintah. Pemerintah memiliki keterbatasan dalam hal pengelolaan sehingga, Pemerintah memberikan peluang bagi perusahaan swasta untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan. Terdapat kasus yang terjadi pada pengadaan perumahan di Kota Banyuwangi, dimana salah satu perusahaan pengembang atau *developer* yaitu CV Wahyu Abadi dalam melakukan perjanjian jual beli pada rumah yang telah dibangun memakai perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku. Pada perjanjian pengikatan jual beli, terdapat segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang diterapkan secara sepihak yang disebut dengan klausula baku. Klausula baku di dalam perjanjian pengikatan jual beli ini, dapat mengandung faktor negatif yang dapat merugikan pihak konsumen yang lemah, karena konsumen hanya mempunyai dua pilihan yaitu menerima atau menolak perjanjian yang diberikan oleh pengembang tersebut. Berdasarkan masalah ini penulis tertarik untuk menganalisa dan menulis karya tulis ilmiah ini dalam bentuk skripsi dengan judul “Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Baku Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Pada CV Wahyu Abadi Banyuwangi”. Rumusan masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah *pertama*, apakah perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat secara baku memberikan perlindungan terhadap konsumen; *kedua*, akibat hukum perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan apabila bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak; *ketiga*, bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan pada CV Wahyu Abadi Banyuwangi. Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil tersebut dianalisis menggunakan metode yang terarah dan sistematis, selanjutnya ditarik kesimpulan yang memberikan deskripsi yang bersifat preskriptif dan terapan.

Tinjauan pustaka memuat uraian sistematika tentang pengertian konsumen, hak dan kewajiban konsumen, perlindungan konsumen, pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas hukum perjanjian, macam perjanjian, bentuk perjanjian, perjanjian baku, pengertian badan hukum, macam badan hukum, dan objek hukum.

Hasil pembahasan dari skripsi ini bahwa perjanjian baku ikatan jual beli tanah dan bangunan tidak memberikan perlindungan terhadap konsumen. Isi dalam perjanjian baku ikatan jual beli tanah dan bangunan terdapat klausula baku yang bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu dalam hal pembatalan perjanjian dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b dan Pasal 11 ayat (4) pada perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan. Uraian klausul tersebut menunjukkan bahwa terdapat adanya pencantuman klausula baku yang menyatakan pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen, dimana *developer* sebagai pihak pertama serta sebagai pelaku usaha memotong seluruh uang pemesanan sedangkan uang muka dan angsuran pemabayaran dipotong 50% (lima puluh persen) dari yang telah dibayarkan oleh konsumen. Pengembalian uang

kepada konsumen dengan potongan tersebut menyebabkan kerugian terhadap konsumen karena menerima uang pengembalian tidak sepenuhnya, klausula tersebut bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Perjanjian baku ikatan jual beli tanah dan bangunan ini terdapat juga pembatalan sepihak pada Pasal 11 ayat (4) oleh *developer* sebagai pelaku usaha karena pembeli sebagai konsumen dinyatakan lalai membayar angsuran ataupun tidak melaksanakan kewajibannya kepada *developer*, konsumen memberi kuasa kepada *developer* yang tidak akan berakhir oleh sebab apapun untuk membatalkan perjanjian ini, klausula ini bertentangan dengan larangan pencantuman klausula baku dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a dan huruf d Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Akibat hukum perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan yang bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak adalah tetap berlaku mengikat bagi para pihak, karena perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan ini dibuat berdasarkan dan sesuai dengan syarat sahnya Perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga tetap berlaku mengikat bagi para pihak. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan pada CV Wahyu Abadi Banyuwangi adalah melalui jalur non litigasi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) supaya pencantuman klausula baku lebih ditegakkan lagi sehingga pihak konsumen yang lemah tidak dirugikan, apabila keputusan yang dikeluarkan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tidak sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak pembeli sebagai konsumen ataupun *developer* sebagai pelaku usaha, maka dapat mengajukan perkara ini melalui jalur litigasi Pengadilan Negeri.

Kesimpulan dalam skripsi ini bahwa perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan tidak memberikan perlindungan terhadap konsumen karena bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, akibat hukum perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan apabila bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak adalah tetap berlaku mengikat bagi para pihak, bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yaitu melalui jalur non litigasi Badan Penyelesaian Konsumen dan melalui jalur litigasi Pengadilan Negeri. Saran Penulis dalam skripsi ini adalah *developer* sebagai pelaku usaha seharusnya menyesuaikan dengan ketentuan pencantuman klausula baku pada Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan pemerintah seharusnya meninjau kembali Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen agar selaras dengan syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan dibuat dihadapan PPAT agar mempunyai kekuatan hukum yang jelas, dan konsumen sebelum menandatangani perjanjian baku seharusnya dipelajari terlebih dahulu, apabila terdapat klausula yang bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat melapor ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau Pengadilan Negeri agar mendapatkan perlindungan hukum serta dapat memberikan pemahaman hukum perlindungan konsumen terhadap pelaku usaha lainnya.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN ORISINALITAS .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian .....</b>	<b>4</b>
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
<b>1.4 Metode Penelitian .....</b>	<b>5</b>
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Bahan Hukum .....	6
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Konsumen .....</b>	<b>9</b>
2.1.1 Pengertian Konsumen.....	9
2.1.2 Hak dan Kewajiban Konsumen .....	11

2.1.3	Perlindungan Konsumen.....	12
<b>2.2</b>	<b>Perjanjian.....</b>	<b>14</b>
2.2.1	Pengertian Perjanjian.....	14
2.2.2	Syarat Sahnya Perjanjian.....	15
2.2.3	Asas Hukum Perjanjian.....	17
2.2.4	Macam-Macam Perjanjian.....	18
2.2.5	Bentuk Perjanjian.....	19
2.2.6	Perjanjian Baku.....	21
<b>2.3</b>	<b>Badan Hukum.....</b>	<b>21</b>
2.3.1	Pengertian Badan Hukum.....	21
2.3.2	Macam Badan Hukum.....	22
2.3.3	Objek Hukum.....	24
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN.....</b>	<b>26</b>
<b>3.1</b>	<b>Perjanjian Yang Dibuat Secara Baku Pada Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Tidak Memberikan Perlindungan Terhadap Konsumen.....</b>	<b>26</b>
<b>3.2</b>	<b>Akibat Hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Bertentangan dengan Asas Kebebasan Berkontrak.....</b>	<b>36</b>
<b>3.3</b>	<b>Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan bangunan pada CV Wahyu Abadi Banyuwangi.....</b>	<b>43</b>
3.3.1	Jalur Non Litigasi.....	43
3.3.2	Jalur Litigasi.....	48
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>53</b>
<b>4.1</b>	<b>Kesimpulan.....</b>	<b>53</b>
<b>4.2</b>	<b>Saran.....</b>	<b>54</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan di Perumahan “Griya Style” (CV Wahyu Abadi Banyuwangi) Nomor: 0122/PPJB/WA. Banyuwangi/GS/A.5/03/2017.



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri.<sup>2</sup> Pentingnya perlindungan hukum bagi konsumen disebabkan posisi tawar konsumen yang lemah. Terhadap posisi tawar konsumen yang lemah tersebut, maka konsumen harus dilindungi oleh hukum.<sup>3</sup>

Kegiatan usaha dibidang ekonomi dimanapun di dunia tidak dapat dilepaskan dari hukum. Hukum telah mengatur dan memberi wadah bagi setiap kegiatan usaha manusia, yaitu melalui hukum yang mengatur benda atau hak kebendaan dan hukum yang mengatur mengenai perikatan.<sup>4</sup> Benda sebagai objek perikatan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum diatur dalam bentuk perikatan. Definisi perikatan menurut Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>5</sup> Sehubungan hal tersebut kebutuhan yang diperlukan pihak yang satu akan dipenuhi oleh pihak yang lain, demikian pula sebaliknya secara timbal balik. Hal ini wujud dari hubungan kerjasama tersebut yang diwujudkan dalam perjanjian.

Hukum perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai satu asas kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dalam

---

<sup>2</sup> Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 21.

<sup>3</sup> Abdul Halim Barkatullah, 2010, *Hak – Hak Konsumen*, Bandung, Nusa Media, hlm. 23-24.

<sup>4</sup> Irawan Soerodjo, 2016, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan*, Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, hlm. 6.

<sup>5</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm. 1.

hukum perjanjian. Pasal-pasal dari hukum perjanjian bersifat pelengkap yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian.<sup>6</sup> Objek yang dapat digunakan dalam perjanjian berupa benda bergerak dan benda tidak dapat bergerak. Tanah dan rumah dapat digunakan sebagai objek dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak, hal ini diawali dengan kebutuhan masyarakat akan perumahan sehingga penyediaan tanah dan perumahan dibutuhkan oleh masyarakat.

Kebutuhan penyediaan tanah dan perumahan merupakan tanggung jawab Pemerintah. Pemerintah memiliki keterbatasan dalam hal pengelolaan sehingga, Pemerintah memberikan peluang bagi perusahaan swasta untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan. Sehubungan perkembangan penduduk yang meningkat seperti saat sekarang ini, terbatasnya ketersediaan lahan atau tanah yang ada, membuat kebutuhan akan lahan atau tanah juga menjadi semakin tinggi. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah adalah melalui jual beli.<sup>7</sup> Jual beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Dalam praktiknya jual beli tidak semuanya dilangsungkan secara tunai, salah satunya adalah jual beli terhadap tanah dan bangunan. Jual beli tanah bangunan yang dilakukan tidak secara tunai ini dengan tujuan pemilikan hak atas tanah dan bangunan pihak perusahaan pengembang tanah dan bangunan tersebut membuat perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya akta jual beli.<sup>8</sup> Perjanjian pengikatan jual beli perumahan dibuat secara baku.

---

<sup>6</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 13.

<sup>7</sup> Dyah Ayu dkk, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat Di bawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana di Kota Depok*, Vol. 1, No. 2, 2013, hlm. 3.

<sup>8</sup><https://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>. Diakses pada tanggal 06-12-2017. Pukul 23.27 WIB.

Perjanjian pengikatan jual beli perumahan semakin banyak dilakukan oleh perusahaan pengembang tanah dan bangunan. Penyebab maraknya perjanjian pengikatan jual beli perumahan ini karena faktor ekonomi masyarakat yang dapat dikatakan dalam taraf ekonomi menengah kebawah, sehingga dalam posisi seperti ini pihak yang akan membeli dalam keadaan belum siap untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan secara tunai.

Sesuai keadaan tersebut terdapat kasus yang terjadi pada pengadaan perumahan di Kota Banyuwangi, dimana salah satu perusahaan pengembang atau *developer* yaitu CV Wahyu Abadi dalam melakukan perjanjian jual beli pada rumah yang telah dibangun memakai surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku. Perjanjian yang dibuat secara baku yaitu perjanjian yang isinya telah ditentukan secara sepihak oleh pihak pengembang perumahan sedangkan pembeli hanya menyetujui isi dari perjanjian dan hanya membubuhkan tanda tangan saja. Perjanjian pengikatan jual beli hanya dilakukan antara CV Wahyu abadi sebagai pelaku usaha dengan pembeli perumahan sebagai konsumen. Pada perjanjian pengikatan jual beli, terdapat segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan secara sepihak yang disebut dengan klausula baku. Klausula baku di dalam perjanjian pengikatan jual beli ini, dapat mengandung faktor negatif yang dapat merugikan pihak konsumen yang lemah, karena konsumen hanya mempunyai dua pilihan yaitu menerima atau menolak perjanjian yang diberikan oleh pengembang tersebut.

Rendahnya kesadaran ataupun pengetahuan konsumen dapat dijadikan lahan bagi pelaku usaha yang tidak mempunyai iktikad baik dalam menjalankan usahanya yang berprinsip untuk mencari keuntungan dengan memanfaatkan rendahnya kesadaran ataupun minimnya pengetahuan konsumen.

Atas hal yang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai perjanjian ikatan jual beli yang dibuat secara baku dikaitkan dengan perlindungan konsumen dan memformulasikannya dalam bentuk skripsi dengan judul : **“PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN BAKU IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA CV WAHYU ABADI BANYUWANGI”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah dan pemilihan judul seperti yang disebutkan diatas, maka pembahasan selanjutnya adalah rumusan masalah yakni :

1. Apakah perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat secara baku memberikan perlindungan terhadap konsumen?
2. Apa akibat hukum perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan yang bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak?
3. Apa bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan pada CV Wahyu Abadi Banyuwangi?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang jelas karena dari tujuan para pembaca dapat memahami mengapa dan untuk apa penelitian ini dilaksanakan. Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah sebagai berikut :

### 1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan penelitian ini secara umum adalah :

1. Memenuhi tugas akhir guna melengkapi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai sarana menerapkan ilmu serta pengetahuan hukum yang telah didapat dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di masyarakat;
3. Dengan adanya tulisan ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan serta informasi baik bagi penulis maupun bagi pihak lain.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan penelitian ini secara khusus adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami apakah perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat secara baku memberikan perlindungan terhadap konsumen;
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan apabila bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak;

3. Untuk mengetahui dan memahami bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan pada CV Wahyu Abadi Banyuwangi.

#### **1.4 Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan cara untuk memperoleh data secara akurat, lengkap, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga tujuan penelitian dapat dicapai. Metode penelitian pada karya ilmiah merupakan aspek epistemologis yang sangat penting dan dapat dikemukakan dalam bab secara rinci dan jelas.<sup>9</sup> Penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi, sebagai kegiatan *know-how*. Seperti yang dikemukakan oleh Cohlen bahwa kegiatan penelitian hukum merupakan proses menentukan hukum yang berlaku dalam kegiatan hidup bermasyarakat. Disinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan memberikan pemecahan atas masalah tersebut.<sup>10</sup>

##### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian hukum (*legal research*) adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum.<sup>11</sup>

##### **1.4.2 Pendekatan Masalah**

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang

---

<sup>9</sup> Universitas Jember, 2011, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. Edisi Ketiga, Cetakan Ketiga*, Jember, Jember University Press, hlm. 21.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 60.

<sup>11</sup>*Ibid*, hlm. 47.

digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>12</sup>

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*)

Dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>13</sup>

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.<sup>14</sup>

### 1.4.3 Bahan Hukum

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian yang

---

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm. 133.

<sup>13</sup>*Ibid*.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 135-136.

dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.<sup>15</sup>

#### **1.4.3.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>16</sup> Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
3. HIR dan RBG.

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>17</sup> Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum.<sup>18</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis dalam penelitian skripsi ini adalah buku-buku hukum dan jurnal hukum yang berkaitan dengan masalah hukum yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini.

#### **1.4.4 Analisis Bahan Hukum**

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;

---

<sup>15</sup>*Ibid*, hlm. 181.

<sup>16</sup>*Ibid*.

<sup>17</sup>*Ibid*.

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm. 195-196.

3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>19</sup>

Karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat perskriptif dan terapan maka sesuai dengan langkah-langkah diatas. Sehubungan dengan ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum.<sup>20</sup> Adanya langkah-langkah untuk melakukan penelitian hukum, diharapkan dalam penulisan skripsi ini dapat memperoleh jawaban yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi, sehingga menciptakan karya tulis yang tepat.

---

<sup>19</sup>*Ibid*, hlm. 213.

<sup>20</sup>*Ibid*.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Konsumen

##### 2.1.1 Pengertian Konsumen

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Secara harafiah arti kata *consumer* adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris–Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.<sup>21</sup>

Menurut Az. Nasution membagi pengertian konsumen menjadi 3 (tiga) yaitu:<sup>22</sup>

1. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
2. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain untuk diperdagangkan (tujuan komersial);
3. Konsumen akhir adalah setiap orang alami yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga, dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (non komersial).

Konsumen antara barang atau jasa itu adalah barang atau jasa kapital, berupa bahan baku, bahan penolong atau komponen dari produk lain yang akan diproduksinya (produsen). Kalau ia distributor atau pedagang, berupa barang setengah jadi atau barang jadi yang menjadi mata dagangannya. Konsumen antara ini mendapatkan barang atau jasa di pasar industri atau pasar produsen.<sup>23</sup>

Konsumen akhir barang atau jasa itu adalah barang atau jasa konsumen yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari–hari pribadi maupun keluarga. Barang atau jasa konsumen ini diperoleh di pasar-pasar konsumen. Pengertian Konsumen menurut Pasal 1 angka 2 Undang–Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah“ Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi

---

<sup>21</sup> Az. Nasution, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta, Diadit Media, hlm. 21.

<sup>22</sup>*Ibid.*, hlm. 28-29.

<sup>23</sup>*Ibid.*, hlm. 30.

kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan “.

Unsur-unsur definisi konsumen :<sup>24</sup>

1. Setiap orang  
Subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa;
2. Pemakai  
Kata “pemakai” menekankan, konsumen adalah konsumen akhir (*ultimate consumer*). Istilah “pemakai” dalam hal ini tepat digunakan dalam rumusan ketentuan tersebut, sekaligus menunjukkan, barang dan/ atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil dari transaksi jual beli;
3. Barang dan/ atau jasa  
Undang-Undang Perlindungan konsumen mengartikan barang sebagai benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, benda yang dapat dihabiskan maupun yang tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen. Sementara itu, jasa diartikan sebagai setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen;
4. Yang tersedia dalam masyarakat  
Barang dan/atau jasa yang ditawarkan kepada masyarakat sudah harus tersedia di pasaran. Dalam perdagangan yang makin kompleks dewasa ini, syarat itu tidak mutlak lagi dituntut oleh masyarakat konsumen;
5. Bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, makhluk hidup lain  
Transaksi konsumen ditujukan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, dan makhluk hidup lain;
6. Barang dan/atau jasa itu tidak diperdagangkan  
Pengertian konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen ini dipertegas, yakni hanya konsumen akhir. Batasan itu sudah biasa dipakai dalam peraturan perlindungan konsumen di berbagai negara.

Definisi ini sesuai dengan pengertian bahwa konsumen adalah pengguna terakhir, tanpa melihat konsumen tersebut pembeli dari barang ataupun jasa. Sehubungan dengan hal tersebut jelas bahwa yang dimaksud dengan konsumen yaitu orang pemakai akhir dari suatu produk barang ataupun jasa. Yang tujuan

---

<sup>24</sup>Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Gramedia Widiasarana Indonesia, hlm. 5-10.

dari dibelinya produk tersebut untuk dikonsumsi diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperjualbelikan lagi.

### 2.1.2 Hak dan Kewajiban Konsumen

Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekedar fisik, melainkan terlebih-lebih hak-haknya yang bersifat abstrak. Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum terhadap hak-hak konsumen.<sup>25</sup>

Hak-hak konsumen menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan dispensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain.

Selain hak-hak yang disebutkan itu, ada juga hak untuk dilindungi dan akibat negatif persaingan curang. Hal ini berangkat dari pertimbangan, kegiatan bisnis yang dilakukan pengusaha sering dilakukan tidak secara jujur, yang dalam hukum dikenal dengan terminologi “persaingan curang”.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>*Ibid*, hlm. 19.

<sup>26</sup>*Ibid.*, hlm. 22.

Kewajiban konsumen :<sup>27</sup>

1. Bersikukuh untuk meminta tanda pembelian (kwitansi) tanpa kecuali terhadap barang yang telah dibeli;
2. Baca dengan teliti informasi di atas barang sebelum membeli;
3. Jangan tergiur dengan iklan yang menyesatkan;
4. Beli hanya barang yang terstandarisasi;
5. Ajukan tuntutan konsumen terhadap barang yang tidak baik pelayanannya, atau terhadap praktik bisnis tidak adil.

Kewajiban menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah :

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Hak dan kewajiban konsumen memiliki kedudukan yang penting. Hak-hak konsumen tersebut diatas berfungsi untuk melindungi kepentingan konsumen. Sehubungan dengan hal tersebut konsumen harus menyadari hak-hak yang seharusnya di dapat dan dalam hal kewajiban konsumen, konsumen juga harus memahami dan melaksanakan kewajibannya agar menjalankan fungsi hak-hak sebagai konsumen.

### **2.1.3 Perlindungan Konsumen**

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.<sup>28</sup>

Perlindungan konsumen menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen adalah “Segala upaya yang

---

<sup>27</sup> M. Sadar, dkk, 2012, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Jakarta, Akademia, hlm. 31.

<sup>28</sup> Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung, Citra aditya Bakti, hlm. 9.

menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen“.

Perlindungan Konsumen mempunyai cakupan yang luas meliputi perlindungan terhadap konsumen barang dan jasa, yang berawal dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa hingga ke akibat-akibat dari pemakaian barang dan jasa itu. Cakupan perlindungan konsumen dalam dua aspeknya yaitu, dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>29</sup>

1. Perlindungan terhadap kemungkinan diserahkan kepada konsumen barang atau jasa yang tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati atau melanggar ketentuan undang-undang. Dalam kaitan ini termasuk persoalan-persoalan mengenai penggunaan bahan baku, proses produksi, proses distribusi, desain produk, dan sebagainya, apakah telah sesuai dengan standar sehubungan keamanan dan keselamatan konsumen atau tidak. Juga persoalan tentang bagaimana konsumen mendapatkan penggantian jika timbul kerugian karena memakai atau mengonsumsi produk yang tidak sesuai;
2. Perlindungan terhadap diberlakukannya kepada konsumen syarat-syarat yang tidak adil. Dalam kaitan ini termasuk persoalan-persoalan promosi dan periklanan, standar kontrak, harga, layanan, purnajual, dan sebagainya. Hal ini berkaitan dengan perilaku produsen dalam memproduksi dan mengedarkan produknya.

Keinginan yang hendak dicapai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Singkatnya, bahwa segala upaya yang dimaksudkan dalam perlindungan konsumen tersebut tidak saja terhadap tindakan preventif, akan tetapi juga tindakan represif dalam semua bidang perlindungan yang diberikan kepada konsumen. Sehubungan dengan hal tersebut pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan :<sup>30</sup>

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi, serta menjamin kepastian hukum;
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha;

---

<sup>29</sup>*Ibid*, hlm. 10.

<sup>30</sup>Zulham, *Op. Cit* hlm.22-23.

3. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan;
4. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.

Perlindungan konsumen diartikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum atas pemenuhan hak-hak konsumen sebagai wujud perlindungan kepada konsumen. Sehubungan dengan hal tersebut perlindungan terhadap konsumen sangat penting, karena semakin majunya ilmu pengetahuan dan teknologi merupakan efisiensi pelaku usaha atas barang ataupun jasa yang dihasilkannya untuk mencapai sasaran usaha. Dalam mencapai efisiensi tersebut secara langsung dan tidak langsung konsumen yang akan merasakan dampaknya, sehingga konsumen membutuhkan perlindungan atas dampak yang didapat dari pelaku usaha.

## 2.2 Perjanjian

### 2.2.1 Pengertian Perjanjian

Dalam bahasa Belanda, perjanjian disebut *overeenkomst* dan hukum perjanjian adalah *overeenkomstenrecht*. Berkenaan dengan istilah hukum perjanjian (sebagai bagian atau isi dari hukum perikatan) terpaat beberapa istilah/pendapat:<sup>31</sup>

1. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Subekti, menggunakan istilah kontrak atau persetujuan;
2. Akan tetapi dalam buku Pokok-Pokok Hukum Perdata, Subekti menggunakan istilah perjanjian (bukan kontrak atau persetujuan), misalnya, perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa.
3. Soediman Kartohadiprodjo, dalam bukunya Pengantar Tata Hukum di Indonesia, bagian I menerjemahkan *overeenkomsten* (bagian dari *verbintenissen*) menjadi perjanjian.
4. Raden Wirjono Prodjodikoro, dalam bukunya Hukum Perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu, selain menerjemahkan *verbintenissenrecht* menjadi Hukum Perjanjian dan bagian dari *verbintenissenrecht* yakni *overeenkomstenrecht* diterjemahkan menjadi persetujuan.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak

---

<sup>31</sup> C.S.T. Kansil, 1995, *Modul Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 204-205.

dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut.<sup>32</sup>

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “ Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih “.

Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.<sup>33</sup>

Perjanjian adalah peristiwa dimana pihak yang satu dengan pihak yang lain saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Berdasarkan hal tersebut perjanjian merupakan perbuatan hukum yang melahirkan hubungan hukum diantara dua orang atau lebih. Hubungan hukum tersebut menyebabkan salah satu pihak mempunyai hak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk memberi atau melakukan sesuatu.

### **2.2.2 Syarat Sahnya Perjanjian**

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

---

<sup>32</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2002, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 91.

<sup>33</sup>*Ibid*, hlm. 92.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan dalam :<sup>34</sup>

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Dalam unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan kausa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan. Baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.<sup>35</sup>

Syarat subjektif perjanjian meliputi :<sup>36</sup>

1. Kesepakatan  
Yang dimaksud dengan kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan secara tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.
2. Kecakapan  
Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

---

<sup>34</sup>*Ibid*, hlm. 93.

<sup>35</sup>*Ibid*, hlm. 94.

<sup>36</sup> R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 12-14.

Adapun orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Orang-orang yang belum dewasa  
Berdasarkan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin. Tetapi apabila seseorang berumur dibawah 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Perempuan yang telah kawin.

Syarat objektif perjanjian meliputi :<sup>37</sup>

1. Suatu hal tertentu  
Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hal tertentu adalah :
  1. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
  2. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
2. Suatu sebab yang halal  
Berdasarkan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum perdata, meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya, yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang harus ada dalam suatu perjanjian. Perjanjian dianggap tidak pernah ada atau perjanjian menjadi tidak sah apabila tanpa salah satu dari keempat syarat tersebut. Sehubungan dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka kedua belah pihak akan mempunyai kebebasan kehendak. Suatu perjanjian sudah lahir dengan adanya kata sepakat.

### 2.2.3 Asas Hukum Perjanjian

Dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dipakai istilah “semua” yang menunjukkan bahwa perjanjian dimaksudkan secara umum, baik

---

<sup>37</sup>*Ibid.*

perjanjian bernama maupun tidak bernama. Dengan demikian terkandung asas kebebasan berkontrak yang pelaksanaannya dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa.<sup>38</sup>

Secara umum terdapat menjadi tiga asas, yaitu:<sup>39</sup>

1. Asas konsensualisme (konsensus). Asas ini yang menyatakan bahwa perjanjian dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan demikian, harus ada persamaan pandangan dari para pihak untuk tercapainya tujuan dari perjanjian;
2. Asas kekuatan mengikat. Asas ini menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Artinya, perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak;
3. Asas kebebasan berkontrak. Menurut asas ini, para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk tertentu. Kebebasan tersebut ada pembatasannya, yaitu : (1) perjanjian yang dibuat meskipun bebas, tetapi tidak dilarang undang-undang; (2) tidak bertentangan dengan undang-undang; (3) tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, dengan syarat tidak melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pasal-pasal dalam hukum perjanjian sebagai pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut boleh dihilangkan apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri dan diperbolehkan mengatur sendiri kepentingannya dalam perjanjian yang diadakan. Sehubungan hal tersebut apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian tidak mengatur sendiri, maka akan tunduk kepada undang-undang.

#### 2.2.4 Macam – Macam Perjanjian

- a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak  
Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.

---

<sup>38</sup>Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung, Pustaka Setia hlm.

<sup>39</sup>*Ibid.*

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang paling umum terjadi dalam kehidupan masyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, dan tukar menukar.<sup>40</sup>

- b. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan alas hak yang membebani  
Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, dan perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian yang mana terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi ada hubungannya menurut hukum.<sup>41</sup>
- c. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir  
Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksana perjanjian obligatoir, sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya, sejak terjadinya perjanjian, timbullah hak dan kewajiban para pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang dan penjual berhak atas pembayaran harga.<sup>42</sup>
- d. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real  
Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya.<sup>43</sup>

Macam-macam perjanjian tersebut merupakan hal yang penting untuk diketahui oleh para pihak yang membuat perjanjian. Adanya macam-macam perjanjian tersebut, para pihak yang membuat perjanjian akan mengetahui jenis perjanjian mana yang akan digunakan. Terkait dengan hal ini para pihak tidak akan salah membuat suatu perjanjian atau tidak akan salah menggolongkan kedalam jenis mana perjanjian itu dibuat.

### 2.2.5 Bentuk Perjanjian

#### a. Perjanjian Lisan

Perjanjian lisan banyak terjadi dalam pergaulan masyarakat sederhana, serta sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja di toko, dipasar-pasar untuk kebutuhan sehari-hari. Perjanjian lisan menjadi selesai dengan dilakukan

---

<sup>40</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 86.

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm 87.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 87-88.

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm.88

penyerahan dan penerimaan suatu barang.<sup>44</sup> Perjanjian lisan yang disangkal atau tidak diakui oleh salah satu pihak yang membuatnya, tidak memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, namun perjanjian lisan yang telah disangkal atau tidak diakui dapat mendapatkan kembali kekuatan hukumnya jika dapat dibuktikan bahwa perjanjian lisan tersebut benar-benar ada atau pernah dibuat.<sup>45</sup>

#### b. Perjanjian Tertulis

Perjanjian tertulis dilakukan di masyarakat yang lebih modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks.<sup>46</sup> Bentuk perilaku bisnis yang sering dilakukan oleh pelaku usaha adalah dengan mempergunakan perjanjian baku (standar kontrak), berupa suatu perjanjian yang sebelumnya oleh pihak tertentu (pelaku usaha) telah menentukan secara sepihak muatan isinya dengan maksud untuk dipergunakan secara berulang-ulang dalam hubungannya dengan pihak lain (konsumen).<sup>47</sup> Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian standar yaitu perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Ia menyimpulkan bahwa perjanjian standar itu bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab. Terlebih 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 hanya mengatur hak-haknya tidak kewajibannya. Menurutnya perjanjian standar ini tidak boleh dibiarkan tumbuh secara liar dan karena itu perlu ditertibkan.<sup>48</sup>

Perjanjian yang dibuat secara lisan dapat tetap mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian serta tidak menghilangkan hak dan kewajiban pihak-pihak yang bersepakat. Sehubungan dengan hal tersebut untuk mempermudah

---

<sup>44</sup> Fajar Sahat Ridoli Sitompul dan I Gusti Ayu, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Tertulis*, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Udayana 2014, hlm. 2.

<sup>45</sup> Billy Dicko Stepanus Harefa, *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi*, Vol. IV, No. 2, 2016, hlm. 120-121.

<sup>46</sup>*Ibid.*

<sup>47</sup> Dedi Harianto, *Asas Kebebasan Berkontrak : Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha*, Vol II, Nomor 2, 2016, hlm. 146.

<sup>48</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 143.

pembuktian, perjanjian lebih baik dibuat dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian sehingga para pihak harus melaksanakan isi perjanjian yang dibuat.

### 2.2.6 Perjanjian Baku

Perjanjian baku dialihbahasakan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda, yaitu *standard contract* atau *standard voorwaarden*. Hukum Inggris menyebut *standard contract*, diterjemahkan dengan istilah perjanjian baku, baku artinya patokan, ukuran, acuan. Jika bahasa hukum dibakukan, berarti bahasa hukum itu ditentukan ukurannya, patokan standarnya, sehingga memiliki arti tetap, yang dapat menjadi pegangan umum.<sup>49</sup>

Latar belakang tumbuhnya perjanjian baku karena keadaan sosial ekonomi.

Perusahaan besar dan perusahaan pemerintah mengadakan kerjasama dalam suatu organisasi dan untuk kepentingan mereka, ditentukan syarat-syarat secara sepihak. Pihak lawannya pada umumnya mempunyai kedudukan ekonomi lemah baik karena posisinya, maupun karena ketidaktahuannya, hanya menerima apa yang disodorkan. Dengan penggunaan perjanjian baku ini, maka pengusaha akan memperoleh efisiensi dalam pengeluaran biaya, tenaga, dan waktu.<sup>50</sup>

Perjanjian baku ini dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha. Sehubungan dengan hal tersebut pihak pelaku usaha berada di posisi yang lebih kuat dibandingkan konsumen yang tidak ikut dalam membuat perjanjian. Perjanjian baku ini dapat merugikan konsumen yang lemah, karena konsumen hanya dapat menyetujui atau menolak saja perjanjian baku yang dibuat oleh pelaku usaha.

## 2.3 Badan Hukum

### 2.3.1 Pengertian Badan Hukum

Badan hukum tergolong dalam subjek hukum. Subjek hukum tidak hanya manusia sebagai pembawa hak, melainkan badan hukum juga merupakan subjek hukum yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Badan hukum juga memiliki harta kekayaan sendiri seperti halnya manusia.

---

<sup>49</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2014, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Penerbit Alumni, hlm. 46.

<sup>50</sup>*Ibid.*

Istilah badan hukum merupakan istilah hukum yang resmi di Indonesia. Badan hukum merupakan terjemahan istilah hukum Belanda yaitu *rechtspersoon*. Meskipun demikian dalam kalangan hukum mempergunakan istilah lain untuk menggantikan istilah purusa hukum, awak hukum, pribadi hukum.<sup>51</sup>

Mengenai pengertian badan hukum, berdasarkan para ahli hukum yaitu sebagai berikut :<sup>52</sup>

1. Perkumpulan orang (organisasi);
2. Dapat melakukan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dalam hubungan-hubungan hukum (*rechtsbetrekking*);
3. Mempunyai harta kekayaan tersendiri;
4. Mempunyai pengurus;
5. Mempunyai hak dan kewajiban;
6. Dapat digugat atau menggugat di depan Pengadilan.

Dalam pengertian pokok, badan hukum itu adalah segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat yang demikian itu oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.<sup>53</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, badan hukum adalah subjek hukum yang wujudnya tidak seperti orang pribadi (*natural person*) dan mempunyai hak dan kewajiban seperti orang pribadi (*natural person*). Badan hukum mempunyai harta kekayaan sendiri yang terpisah dari harta kekayaan pribadinya dan ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantara pengurusnya. Badan hukum dapat juga digugat dan menggugat di muka pengadilan.

### 2.3.2 Macam – macam Badan Hukum

a. Menurut landasan atau dasar hukumnya, di kenal dua macam badan hukum, yaitu:<sup>54</sup>

- 1) Badan hukum orisinil (murni atau asli), yaitu negara;
- 2) Badan hukum tidak orisinil; (tidak murni atau tidak asli), yaitu badan hukum yang berwujud perkumpulan berdasarkan ketentuan Pasal 1653 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Badan hukum tidak orisinil kemudian dapat dibagi menjadi:
  - a) Badan hukum yang didirikan oleh kekuasaan umum;
  - b) Badan hukum yang diakui oleh kekuasaan umum;

---

<sup>51</sup> Chidir Ali, 2005, *Badan Hukum*, Bandung, Alumni, hlm. 14.

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm. 21.

<sup>53</sup> *Ibid*

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 55.

- c) Badan hukum yang diperkenankan karena diizinkan;
  - d) Badan hukum yang didirikan untuk suatu maksud atau tujuan tertentu.
- b. Menurut penggolongan hukum, badan hukum dapat dibedakan menjadi:<sup>55</sup>
- 1) Badan hukum publik, yang dapat dibedakan menjadi:
    - a) Badan hukum yang mempunyai teritorial atau wilayah, misalnya negara Republik Indonesia, Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Pusat juga dimungkinkan suatu badan hukum hanya menyelenggarakan kepentingan beberapa orang;
    - b) Badan hukum yang tidak mempunyai teritorial, yaitu badan hukum yang dibentuk oleh yang berwajib hanya untuk tujuan tertentu.
  - 2) Badan hukum perdata, adalah badan hukum yang terjadi atau didirikan atas pernyataan kehendak dari orang-perorangan. Berikut ini beberapa bentuk badan hukum perdata :
    - a) Perkumpulan;
    - b) Perseroan Terbatas;
    - c) *Rederij*;
    - d) *Kerkgenootschappen*;
    - e) Koperasi
    - f) Yayasan

c. Menurut sifatnya, badan hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu :<sup>56</sup>

- 1) Korporasi (*corporatie*), yaitu suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak sama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri. Korporasi memiliki hak dan kewajiban yang terpisah dari hak dan kewajiban anggotanya;
- 2) Yayasan (*stichting*), yaitu tiap kekayaan (*vermogen*) yang tidak merupakan kekayaan orang atau kekayaan badan yang diberi tujuan tertentu.

Macam-macam badan hukum merupakan hal yang penting untuk diketahui oleh orang atau suatu perkumpulan yang akan mendirikan badan hukum. Perkumpulan-perkumpulan tersebut mempunyai kepentingan yang sama dan tujuan sama dalam mendirikan suatu badan hukum. Terkait adanya macam-macam badan hukum, suatu perkumpulan-perkumpulan tersebut dapat memilih badan hukum mana yang sesuai dan mereka kehendaki. Sehubungan dengan hal

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 57

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 63-64.

tersebut perkumpulan-perkumpulan yang telah sesuai dalam memilih macam badan hukum, maka perkumpulan tersebut akan mencapai tujuannya.

### 2.3.3 Objek Hukum

Objek hukum adalah segala sesuatu yang bermanfaat bagi subjek hukum dan dapat menjadi objek dalam suatu hubungan hukum. Menurut terminologi (istilah) ilmu hukum, objek hukum disebut pula “benda atau barang”, sedangkan benda atau barang menurut hukum adalah segala barang dan hak yang dapat dimiliki dan bernilai ekonomis, dan dibedakan sebagai berikut :<sup>57</sup>

1. Benda berwujud dan benda tidak berwujud (Pasal 503 Kitab Undang-Undang hukum Perdata).
  - a. Benda yang berwujud, yaitu segala sesuatu yang dapat dicapai atau dilihat dan diraba oleh panca indera. Contohnya, rumah, meja, kuda, pohon kelapa, dan sebagainya.
  - b. Benda tidak berwujud, yaitu segala macam benda yang tidak berwujud berupa segala macam hak yang melekat pada suatu benda. Contohnya, hak cipta, hak atas merek, hak atas tanah, dan sebagainya.
2. Benda bergerak dan benda tidak bergerak (Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum perdata).
  - a. Benda bergerak, yaitu setiap benda yang bergerak karena:
    - 1) Sifatnya dapat bergerak sendiri seperti hewan, (ayam, kerbau, kuda, kambing, dan sebagainya);
    - 2) Dapat dipindahkan seperti kursi, meja, sepatu, buku, dan sebagainya;
    - 3) Benda bergerak karena penetapan atau ketentuan undang-undang, yaitu hak pakai atas tanah dan rumah, hak sero, hak bunga yang dijanjikan, dan sebagainya.
  - b. Benda tidak bergerak, yaitu setiap benda yang tidak dapat bergerak sendiri atau tidak dapat dipindahkan karena :
    - 1) Sifatnya yang tidak bergerak, seperti gunung, kebun, dan apa yang didirikan diatas tanah termasuk apa yang terkandung didalamnya;
    - 2) Menurut tujuannya, setiap benda yang dihubungkan dengan benda yang karena sifatnya tidak bergerak, seperti wastafel di kamar mandi, tegel (ubin), alat percetakan yang ditempatkan di gudang, dan sebagainya.
    - 3) Penetapan undang-undang, yaitu hak atas benda tidak bergerak dan kapal yang tonasenya atau beratnya 20 M3.

---

<sup>57</sup>Amiruddin Pabbu dan Rahman Syamsuddin, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Mitra Wacana Media, hlm. 37-38.

Objek hukum dapat dimiliki dan dimanfaatkan oleh subjek hukum dengan cara tertentu yang sudah diatur oleh hukum. Objek hukum mempunyai nilai yang berharga dan membutuhkan pengorbanan untuk dapat memperolehnya. Subjek hukum seperti manusia dan badan hukum perlu melakukan suatu perbuatan hukum terlebih dahulu. Perbuatan untuk mendapatkan objek hukum yaitu melalui tindakan pemindahan hak kepemilikan atas sesuatu barang atau benda dari seseorang kepada orang lain.

Perbedaan objek hukum terletak dari cara penyerahannya. Perbedaan penyerahan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak adalah dalam kaitan pengalihan pada haknya. Benda bergerak pengalihan haknya dilakukan dengan cara penyerahan nyata dan penyerahan yuridis pada umumnya. Benda tidak bergerak diserahkan atau berpindah dengan dilakukannya pencatatan akta dalam register umum, tetapi terlepas itu terdapat penyerahan nyata.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut ini:

1. Perjanjian baku ikatan jual beli tanah dan bangunan pada CV Wahyu Abadi tidak memberikan perlindungan terhadap konsumen. Perjanjian baku ikatan jual beli tanah dan bangunan bertentangan dengan larangan pencantuman klausula baku dalam Pasal 18 ayat 1 huruf a, huruf c, dan huruf d Undang-Undang Perlindungan Konsumen, 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 menyatakan pengalihan tanggung jawab, menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen, dan 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. Perjanjian baku ikatan jual beli tanah dan bangunan pada CV Wahyu Abadi apabila bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat batal demi hukum, namun pada perjanjian ini telah sesuai berdasarkan syarat sah perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga perjanjian ini tetap berlaku mengikat sesuai dengan syarat sahnya perjanjian;
2. Akibat hukum perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan yang bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yaitu tetap berlaku secara mengikat bagi para pihak (developer sebagai pelaku usaha dan konsumen sebagai pembeli) karena perjanjian ikatan jual beli tanah dan

bangunan, sesuai dengan syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

3. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan pada CV Wahyu Abadi Banyuwangi adalah melalui jalur non litigasi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan melalui jalur litigasi Pengadilan Negeri.

#### 4.2 Saran

1. *Developer* sebagai pelaku usaha menghapus pasal-pasal yang bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen serta dalam membuat perjanjian baku ikatan jual beli tanah dan bangunan, seharusnya menyesuaikan dengan ketentuan pencantuman klausula baku pada pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen agar perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat memberikan perlindungan terhadap konsumen. Pemerintah juga perlu meninjau kembali Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tentang Perlindungan Konsumen agar selaras dengan syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Pembuatan perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan seharusnya dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar mempunyai kekuatan hukum yang jelas;
3. Konsumen sebelum menandatangani perjanjian baku seharusnya dipelajari dahulu, apabila terdapat klausula yang bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat melapor ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau Pengadilan Negeri agar mendapatkan perlindungan hukum serta dapat memberikan pemahaman hukum perlindungan konsumen terhadap pelaku usaha lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Halim Barkatullah. 2010. *Hak – Hak Konsumen*. Bandung: Nusa Media.
- Abdul Kadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Amiruddin Pabbu dan Rahman Syamsuddin. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Az. Nasution. 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media
- C.S.T. Kansil. 1995. *Modul Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Chidir Ali. 2005. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni.
- Irawan Soerodjo. 2016. *Hukum Perjanjian dan Perumahan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Janus Sidabalok. 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2002. *Perikatan Yang Lahir dari perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- M. Sadar, dkk. 2012. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Jakarta: Akademia.
- Mariam Darus Badruzaman. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- R. Soeroso. 2011. *Perjanjian Di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Shidarta. 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Universitas Jember. 2011. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Edisi Ketiga. Cetakan Ketiga*. Jember: Jember University Press.

Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia.

Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Yusuf Shofie. 2003. *Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) (Teori dan Praktek Penegakan Hukum)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Zulham. 2013. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana Prenana Media Group.

## **B. Peraturan Perundang – Undangan**

HIR dan RBG.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

## **C. Jurnal**

Billy Dicko Stepanus Harefa, *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi*, Vol. IV, No. 2, 2016.

Dedi Harianto, *Asas Kebebasan Berkontrak : Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha*, Vol II, Nomor 2, 2016.

Dyah Ayu dkk. *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat Di Bawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana di Kota Depok*. Vol. 1. No. 2. 2013.

Fajar Sahat Ridoli Sitompul dan I Gusti Ayu, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Tertulis*, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Udayana. 2014.

## **D. Internet**

<http://pertamakali.com/2016/11/kumpulan-nasehat-bijak-tentang-kejujuran.html>, diakses pada 16 Mei 2018, pukul 08.00 WIB.

<https://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>. Diakses pada tanggal 06-12-2017. Pukul 23.27 WIB.

<https://www.jurnalhukum.com/pengertian-pelaku-usaha/>. Diakses pada tanggal 10-04-2018. Pukul 11.08 WIB.