

**PERJANJIAN BAKU JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN  
KLAUSULA EKSONERASI**

(Study Kasus Di Lembaga Perlindungan Konsumen Surabaya)

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**



Oleh :

**KOKO HERMAWAN**  
NPM. 0771010146

**YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
SURABAYA  
2011**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI**

**PERJANJIAN BAKU JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN  
KLAUSULA EKSONERASI**

Disusun oleh :

**KOKO HERMAWAN**  
**NPM. 0771010146**

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan  
Nasional “Veteran” Jawa Timur  
Pada tanggal : 13 Mei 2011

Tim Penguji :

Tanda Tangan

1. H. Sutrisno.S.H.,M.Hum. : (.....)  
NIP. 19601212 198803 1 001
2. Hariyo Sulistiyantoro.S.H.,MM. : (.....)  
NIP. 19620625 199103 1 001
3. Subani SH, MSi. : (.....)  
NIP. 19510504 198303 1 001

**Mengetahui**  
**DEKAN**

Hariyo Sulistiyantoro.S.H.,MM.  
NIP. 19620625 199103 1 001

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**PERJANJIAN BAKU JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN  
KLAUSULA EKSONERASI**

Disusun oleh :

**KOKO HERMAWAN**  
**NPM. 0771010146**

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan  
Nasional “Veteran” Jawa Timur  
Pada tanggal : 13 Mei 2011

Tim Penguji :

Tanda Tangan

1. H. Sutrisno.S.H.,M.Hum. : (.....)  
NIP. 19601212 198803 1 001
2. Hariyo Sulistiyantoro.S.H.,MM. : (.....)  
NIP. 19620625 199103 1 001
3. Subani SH, MSi. : (.....)  
NIP. 19510504 198303 1 001

**Mengetahui**  
**DEKAN**

Hariyo Sulistiyantoro.S.H.,MM.  
NIP. 19620625 199103 1 001

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul: **”PERJANJIAN BAKU JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN KLAUSULA EKSONERASI.”**

Penyusunan skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan sesuai kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Disamping itu dapat memberikan hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu dalam mengadakan penelitian dalam mengadakan penelitian guna penyusunan skripsi.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih atas bantuan dan bimbingan serta saran yang sangat berharga kepada :

1. Bapak Hariyo Sulistiyantoro, SH., MM., selaku Dekan dan sekaligus sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan sekaligus Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam pembuatan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik.
2. Bapak Sutrisno, SH., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Drs.Ec.Gendut Sukarno,MS., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Bapak Subani, SH., M.Si., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
5. Ibu Mas Anienda TF, SH. MH Selaku Dosen Pembimbing Pendamping, yang telah membimbing dan mengarahkan peneliti dalam pembuatan skripsi sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Paidi Pawiro Rejo, SH., MM., selaku Kepala Lembaga Perlindungan Konsumen Surabaya (LPKS) beserta Seluruh Staff karyawan LPKS yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu, atas kerjasamanya dalam skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur serta Bapak Sariyanto selaku Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
8. Kedua orang tua kami tercinta, serta seluruh keluarga besarku yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil serta doanya selama ini.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, kritik dan saran yang bersifat membangun penulis harapkan karena kurangnya pengalaman dan terbatasnya pengetahuan yang penulis miliki.

Semoga Allah SWT membalas semua amal kebaikan tersebut dengan kebaikan pula. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, Mei 2011

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAKSI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I   PENDAHULUAN</b>	
<b>1.1. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Perumusan Masalah .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>1.5. Kajian Pustaka .....</b>	<b>6</b>
<b>A. Pengertian-pengertian .....</b>	<b>6</b>
1. Perlindungan Konsumen.....	6
2. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	6
3. Konsumen .....	9
4. Pemukiman.....	9
5. Perumahan.....	9
6. Developer/Pengembang .....	10
<b>B. Hak dan Kewajiban Konsumen. ....</b>	<b>11</b>

C. Hak dan Kewajiban Developer (pelaku usaha).....	12
D. Perjanjian .....	13
E. Perjanjian Jual Beli Rumah.....	21
F. Sengketa konsumen.....	23
G. Klausula baku .....	25
H. Klausula eksonerasi .....	26
<b>1.6. Metodologi Penelitian .....</b>	<b>26</b>
A. Jenis dan tipe penelitian .....	26
B. Sumber Data.....	26
C. Metodologi Pengumpulan Data .....	28
D. Metodologi Analisi Data .....	29
E. Lokasi Penelitian .....	29
F. Waktu Penelitian .....	29
<b>1.7. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>30</b>

## **BAB II KEABSAHAN PERJANJIAN BAKU JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN KLAUSULA EKSONERASI**

<b>2.1. Perjanjian baku dengan klausula eksonerasi dalam Perjanjian jual beli Perumahan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....</b>	<b>31</b>
<b>2.2. Perjanjian baku dengan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli perumahan ditinjau menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen .....</b>	<b>34</b>

## **BAB III AKIBAT HUKUM KLAUSULA BAKU YANG MEMUAT**

### **KLAUSULA EKSONERASI**

#### **3.1. Akibat hukum ditinjau dari Kitab Undang-undang**

Hukum Perdata ..... 42

#### **3.2. Akibat Hukum ditinjau dari Undang-Undang**

Perlindungan Konsumen ..... 44

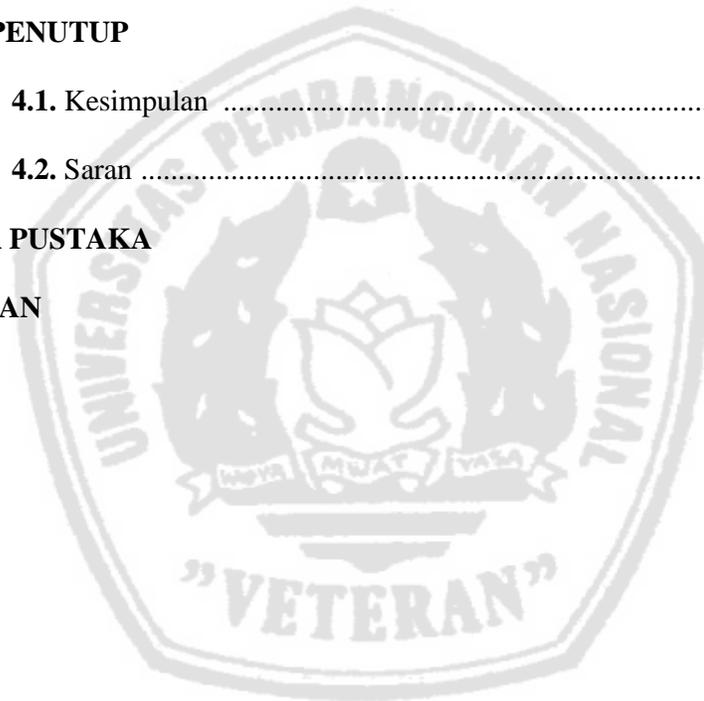
## **BAB IV PENUTUP**

4.1. Kesimpulan ..... 48

4.2. Saran ..... 49

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**



## DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1** : Duplikat Surat Pengaduan Konsumen Ibu lien
- LAMPIRAN 2** : Duplikat Surat Perjanjian Jual Beli PT.Pakuwon Darma  
Dengan Konsumen
- LAMPIRAN 3** : Duplikat Surat Keterangan Penelitian



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR**

**FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : Koko Hermawan  
NPM : 0771010146  
Tempat/Tanggal Lahir : Gresik, 08 Agustus 1989  
Program Studi : Strata 1 (S1)  
Judul Skripsi :

**PERJANJIAN BAKU JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN KLAUSULA  
EKSONERASI**

**ABSTRAKSI**

Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di Indonesia menyebabkan besarnya kebutuhan masyarakat akan suatu permukiman yang layak. Sebab sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Hal inilah yang menjadikan momentum ekstra bagi pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli perumahan yang sifatnya merugikan konsumen perumahan, dalam hal ini pelaku usaha cerdik membaca kondisi psikologis konsumen yang kemampuan ekonominya rendah dan terdesak akan kebutuhan vital.

Hubungan pelaku usaha dengan konsumen seharusnya berjalan selaras, mengingat hubungan keduanya merupakan simbiosis mutualisme. Namun yang terjadi konsumen seolah-olah duduk sebagai komoditas bisnis yang berada pada posisi yang lemah. Sementara pelaku usaha terkesan memanfaatkan kelemahan konsumen perumahan untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya.

Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui apakah perjanjian baku jual beli perumahan yang mengandung klausula eksonerasi yang dibuat oleh pelaku usaha dibidang perumahan sah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan

Undang-Undang Perlindungan Konsumen nomor 8 tahun 1999. dan untuk mengetahui apa akibat hukum apabila perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen. Metode pendekatan masalah yang digunakan oleh penulis adalah metode pendekatan yuridis normatif yang berarti pendekatan yang didasarkan pada hukum yang berlaku di Indonesia (hukum positif).

Sumber data diperoleh dari literatur-literatur, perundang-undangan yang berlaku dan data dari Kantor Lembaga Perlindungan Konsumen Surabaya. Analisis data menggunakan metode deskriptif analisis. Hasil penelitian yang dapat di simpulkan adalah Analisis mengenai keabsahan perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi dan Analisa mengenai akibat hukum apabila perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen.

***Kata Kunci : perjanjian baku jual beli perumahan,klausula eksonerasi***

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di Indonesia ditambah lagi dengan jumlah penduduk yang cukup besar di Indonesia dimana pada saat ini saja berdasarkan hasil Sensus Penduduk tahun 2010, jumlah penduduk Indonesia tercatat 237,6 juta jiwa. Jumlah ini bertambah sekitar 32,5 juta jiwa dari jumlah penduduk sebelumnya yang tercatat di tahun 2000.<sup>1</sup> Hal ini menyebabkan besarnya kebutuhan masyarakat akan suatu permukiman yang layak. Sebab sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Hal ini tercantum pula pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman selanjutnya disingkat UU Perumahan dan Pemukiman pasal 4 huruf a yang menyatakan bahwa penataan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, dan penjelasan umum Undang-undang Perumahan dan Pemukiman alinea kedua yang menyatakan bahwa perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.

---

<sup>1</sup><http://nasional.kompas.com/read/2010/08/16/11105327/Penduduk.Indonesia.236.7.Juta.Jiwa>

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana private, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.

Pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi, harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha, sehingga mampu menghasilkan beraneka barang/jasa yang memiliki kandungan teknologi dan dapat meningkatkan kesejahteraan banyak serta sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh di pasar.

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.

Permasalahan lain yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut

merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan. Pada beberapa kasus yang terjadi, umumnya pihak konsumen tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, karena tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-haknya masih rendah. Hal tersebut disebabkan minimnya tingkat pengetahuan konsumen itu sendiri, baik terhadap aspek hukumnya yang berlaku saat ini, belum mampu secara optimal mengatasi permasalahan dalam perlindungan konsumen. Secara umum, posisi konsumen perumahan lemah dibandingkan pihak pelaku usaha, baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui institusi pengadilan, sehingga konsumen sering tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh pelaku usaha. Apabila konsumen mengetahui hal tersebut sekalipun, konsumen enggan untuk melakukan tindakan upaya hukum.

Perlindungan Konsumen ini merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen, walaupun sudah diberlakukan Undang undang perlindungan konsumen namun di Indonesia perjanjian baku/standar yang substansinya mencantumkan klausula eksonerasi kenyataannya sudah merambah sektor bisnis, namun dari kajian akademik oleh para pakar hukum memandangnya secara yuridis masih kontrolversial eksistensinya. Dalam praktek jual beli perumahan pada umumnya perjanjian standar yang oleh pengusaha *real*

*estate* senantiasa di pandang sebagai model yang ideal, praktis dan sekaligus siap pakai sesuai dengan rumus efisiensi yang semangat di dambakan diantara kalangan mereka. Model perjanjian baku ini masih sering diperdebatkan di satu sisi dengan dalih kebebasan para pihak sesuai dengan asas kebebasan untuk membuat perjanjian sedangkan di sisi lain dengan dalih kebebasan yang dimiliki secara sepihak oleh pelaku usaha adalah melanggar hak konsumen, walaupun pada dasarnya para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, namun konsep dasar keseimbangan antara para pihak dalam membuat perjanjian merupakan konsep yang tidak dapat ditawar.

Bermunculannya berbagai model kontrak baku dalam masyarakat sudah menjadi polemik tentang eksistensinya apalagi di dalam model baku tersebut didalamnya selalu mencantumkan syarat syarat eksonerasi. Model perjanjian baku yang berklausula eksonerasi tersebut dibuat oleh salah satu pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi kuat seperti pelaku usaha *real estate* yang berhadapan dengan kedudukan konsumen dalam posisi yang lemah. Dalam pola hubungan yang demikian itu yang ekonominya lemah hanya mempunyai 2 pilihan yaitu menerima dengan segala macam persyaratan atau menolaknya sama sekali.

### **1.2 Rumusan Masalah:**

Dari uraian diatas dapatlah ditarik rumusan masalah:

1. Apakah perjanjian jual beli perumahan dalam bentuk kontrak baku berklausula eksonerasi sah ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen?

2. Bagaimana akibat hukum apabila perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen?

### **1.3 Tujuan penelitian**

1. Untuk menganalisis apakah perjanjian pengikatan perjanjian jual beli baku yang memuat klausula eksonerasi ini sah menurut hukum perjanjian ditinjau dari perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk menganalisis bagaimanakah akibat hukum apabila perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen.

### **1.4 Manfaat penelitian**

1. Sebagai pengembangan ilmu hukum dibidang Perlindungan Konsumen khususnya tentang perjanjian pengikatan jual beli baku yang memuat klausula eksonerasi ditinjau dari segi perundang-undangan yang berlaku pelaku usaha tidak semena-mena dalam menentukan klausula perjanjian pengikatan jual beli.
2. Sebagai upaya pengenalan terhadap hak-hak maupun kewajiban konsumen dan pelaku usaha sehingga dapat menciptakan lingkungan usaha yang jujur, adil dan bermanfaat.
3. Sebagai upaya yang diharapkan penulis kepada pemerintah agar segala kebijakan yang diambil pemerintah dalam rangka pengawasan diharapkan tepat sasaran.

## 1.5 Kajian Pustaka

### A. Pengertian-pengertian

#### 1. Perlindungan konsumen

Menurut UU Perlindungan Konsumen, Pasal 1 ayat (1), Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

#### 2. Asas Dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Upaya perlindungan konsumen di Indonesia didasarkan pada asas yang diyakini memberikan arahan dan implementasinya di tingkatan praktis. Berdasarkan UU Perlindungan Konsumen Pasal 2, ada 5 (lima) asas perlindungan konsumen yaitu:

##### a. Asas Manfaat

Asas manfaat maksudnya adalah untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

##### b. Asas Keadilan

Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil. Keadilan artinya memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi bagian atau haknya termasuk juga didalamnya adalah apa yang menjadi haknya atau bagiannya pembeli rumah yang akan menjadi konsumen akhir. Asas keadilan

yang dianut oleh pembentuk Undang-undang tentang perlindungan konsumen ini adalah justifikasi dari apa yang diperkenalkan

c. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil maupun spiritual. Pengembang yang sudah mempunyai kemampuan ekonomi jauh lebih besar serta mempunyai posisi tawar yang dominan sudah seharusnya memperhatikan posisi tawar yang lemah dari pembeli. Pelaku usaha tidak hanya memperhatikan dari segi keuntungan belaka namun juga memperhatikan kemampuan dari pembeli pada umumnya dan konsumen perumahan pada khususnya.

d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan jasa yang dikonsumsi atau digunakan. Asas ini adalah ditarik dari uraian tentang tanggung jawab produsen terhadap produksinya, karenanya konsumen berhak untuk mendapatkan perlindungan terhadap pemasaran barang dan jasa yang membahayakan bagi kesehatan dan keamanan tubuh manusia. Selanjutnya jika ditinjau dari tanggung jawab produk (*product liability*) dulu orang berkata biarkanlah pembeli yang harus waspada (*caveat emptor*) kini sudah menjadi kebalikannya biarkanlah penjual yang harus waspada (*caveat vendor*), merupakan tanggung jawab pelaku usaha atas produknya yang membahayakan keamanan dan keselamatan konsumen.

#### e. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menanati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyalahgunaan perlindungan konsumen serta menjamin kepastian hukum.

Perlindungan konsumen sendiri bertujuan untuk:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen

### 3. Konsumen

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (2) UU Perlindungan Konsumen, dijelaskan pengertian konsumen sebagai berikut :

***“ Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.***

Konsumen memang tidak sekedar pembeli (*buyer* atau *koper*), tetapi semua orang (perseorangan atau badan usaha) yang mengkonsumsi jasa dan/atau barang. Jadi, yang paling penting terjadinya suatu transaksi konsumen (*consumer transaction*) berupa peralihan barang

dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya.

#### **4. Pemukiman**

Menurut UU Perumahan dan Pemukiman Pasal 1 ayat (3), Perumahan adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

#### **5. Perumahan**

UU Perumahan dan Pemukiman Pasal 1 ayat (2), perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

#### **6. Pengembang/Developer**

Istilah Developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan.<sup>2</sup> Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian Developer, yaitu :

---

<sup>2</sup> John M Echlos dan Hassan Sadily, Kamus Inggris Indonesia, Gramedia, Jakarta 1990 hal.

*“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”*

Dalam UU Perlindungan Konsumen, Developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen yaitu:

*“Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”*

## **B. Hak dan kewajiban Konsumen**

Sebagai pemakai barang/jasa, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban. Menurut pasal 4 UU Perlindungan Konsumen, hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif ;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan / atau penggantian, apabila barang dan / atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya ;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>3</sup>

Menurut UU Perlindungan Konsumen pasal 5, kewajiban

konsumen adalah:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.<sup>4</sup>

### C. Hak dan kewajiban Developer ( pelaku usaha )

Menurut UU Perlindungan Konsumen pasal 6 hak pelaku usaha

adalah:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Departemen Perindustrian dan Perdagangan, Himpunan Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, 2003, h.6

<sup>4</sup> Ibid, h.7

<sup>5</sup> Ibid, h.7

Menurut UU Perlindungan Konsumen pasal 7, kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.<sup>6</sup>

#### **D. PERJANJIAN.**

##### **a. Pengertian Perjanjian**

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) memiliki sifat yang terbuka. Maksudnya, bagi para pihak yang ingin membuat suatu perikatan atau perjanjian, bebas menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam buku III KUHPerdata, asalkan isinya tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam Buku III KUHPerdata tersebut tidak tercantum definisi perjanjian secara jelas. Namun demikian, definisi Perjanjian dapat ditemukan dalam doktrin (Ilmu Pengetahuan Hukum), diantaranya pendapat Subekti mengatakan : “Perjanjian adalah suatu peristiwa, di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji

---

<sup>6</sup> Ibid, h.8

untuk melaksanakan sesuatu hal”<sup>7</sup>. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

#### **b) Lahirnya Perjanjian**

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak, mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain. Meskipun tidak sejurusan, tetapi secara timbal balik, kedua kehendak itu bertemu satu sama lain<sup>8</sup>.

#### **c) Unsur-Unsur Perjanjian**

Salah satu hal yang harus ada didalam perjanjian adalah unsur-unsur perjanjian, unsur-unsur tersebut meliputi :

- 1) Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang (subjek).
- 2) Ada tujuan yang ingin dicapai (bersifat kebendaan mengenai harta kekayaan).
- 3) Ada objek yang berupa benda.

---

<sup>7</sup> Subekti, “*Hukum Perjanjian*”, Jakarta, PT Intermedia, 2005, h.2

<sup>8</sup> Ibid, h.26

- 4) Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis).
- 5) Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus)<sup>9</sup>.

#### **d) Asas-Asas dalam Perjanjian**

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut antara lain:

##### 1) Asas konsensual

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Asas ini dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : (salah satu syarat syahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak). Hal ini mengandung makna bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

##### 2) Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

---

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perdata Indonesia*", Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti, 2000, h. 225

### 3) Asas Pelengkap

Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya menghendaki hak dan kewajiban pihak-pihak saja.

### 4) Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini memiliki kekuatan yang mengikat. Hal ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi :

**“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.**<sup>10</sup>

### e) Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian Yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum *legally concluded contract*. Menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah :

#### 1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya

Yaitu antara kedua belah pihak harus ada kata sepakat atas apa yang mereka perjanjikan.

#### 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

---

<sup>10</sup> Ibid, h. 225

Setiap subyek hukum yang akan mengikatkan dirinya dalam suatu hubungan hukum yang mempunyai akibat hukum harus sudah mempunyai kecakapan bertindak dalam hukum. Menurut Pasal 1329 KUHPerdara setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Selanjutnya yang dinyatakan tidak cakap membuat perikatan-perikatan oleh Pasal 1330 KUHPerdara ditetapkan bagi orang-orang yang belum dewasa sebagaimana ditentukan oleh Pasal 330 KUHPerdara, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan yaitu mereka yang sudah dewasa namun tidak mempunyai kemampuan untuk mengurus dirinya sendiri dan harta kekayaannya karena keadaan jiwanya dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963, sudah mencabut tentang ketidak wenangan seorang istri untuk bertindak melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Sehubungan dengan kecakapan sebagai syarat sahnya perjanjian

Subekti, menyatakan secara tegas bahwa dari sudut rasa keadilan setiap orang yang mengikat diri dalam perjanjian harus sungguh-sungguh menginsyafi tanggung jawab yang dipikul dan

dari sudut ketertiban hukum orang yang mengikatkan diri tersebut mempertaruhkan harta kekayaannya.

Mempertaruhkan harta kekayaan bilamana ditinjau dari Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara merupakan asas solvabilitas yang ada pada setiap subyek hukum dalam melakukan perikatan-perikatan. Inti dari pasal yang disebut pertama adalah menentukan segala harta kekayaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan-perikatan perseorangan. Selanjutnya pasal yang disebut belakangan menentukan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya.

3) Suatu hal tertentu

Yaitu merupakan suatu prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Jika prestasi itu kabur atau tidak jelas maka perjanjian itu batal.

4) Suatu sebab yang halal

Diatur dalam pasal 1337 KUHPerdara, dimana dalam isi perjanjian tersebut harus bersifat legal yaitu tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-undang, Ketertiban umum, dan kesusilaan.

Menurut penjelasan diatas, syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Namun, jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian itu tetap mengikat pihak-pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun (Pasal 1454 KUHPerdara).

Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal demi hukum. Kebatalan ini dapat diketahui apabila perjanjian tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Kemudian diperkarakan ke muka hakim, dan hakim menyatakan perjanjian batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat objektif.

**f) Berakhirnya Suatu Perjanjian Dan Hapusnya Perikatan**

**a. Berakhirnya Suatu Perjanjian**

Berakhirnya Suatu perjanjian dapat terjadi karena suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki atau tidak dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut antara lain :

- 1) Telah ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak.
- 2) Undang-undang telah menetapkan batas waktu berlakunya perjanjian.

- 3) Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus.
- 4) Adanya suatu pernyataan untuk menghentikan perjanjian.
- 5) Karena putusan hakim.
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai.

b. Hapusnya Perikatan

Menurut ketentuan pasal 1381 KUHPerdata, terdapat sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu:

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan Pembaharuan utang
- 3) Perjumpaan utang atau kompensasi
- 4) Percampuran utang
- 5) Pembebasan utang
- 6) Musnahnya barang yang terutang
- 7) Pembatalan
- 8) Berlaku suatu syarat batal
- 9) Lewatnya waktu (daluarsa)

**g) Dasar Hukum Yang Berkaitan Dalam Perjanjian**

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), telah dinyatakan mengenai beberapa ketentuan tentang perjanjian. Adapun pasal-pasal yang berkaitan dengan perjanjian yaitu antara lain :

- a. Pasal 1313 KUH Perdata: suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
- b. Pasal 1320 KUH Perdata: untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
  - 1) Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
  - 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - 3) Suatu hal tertentu;
  - 4) Suatu sebab yang halal.<sup>11</sup>
- c. Pasal 1338 KUH Perdata: semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

## **E. Perjanjian Jual Beli Rumah**

### **a. Pengertian Jual Beli**

Menurut Pasal 457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pengertian jual beli, yaitu:

***“Suatu Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”***

### **b. Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah**

---

<sup>11</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 1992, h.339

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, disebutkan adanya dua pihak dalam perjanjian, yaitu: pihak Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman atau Developer atau Pelaku Usaha yang bertindak sebagai penjual rumah dan pihak konsumen rumah selaku Pembeli Rumah.

c. Bentuk Perjanjian Jual Beli Rumah

Pada prinsipnya UU Perlindungan Konsumen, tidak melarang developer (Pelaku Usaha) untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku, asal tidak mencantumkan ketentuan yang dilarang dalam UU Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) dan perjanjian baku yang dibuat tidak bertentangan dengan UU Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (2).

d. Dokumen-Dokumen Hukum Yang Timbul Dari Perjanjian Jual Beli Rumah Perjanjian yang dilakukan dalam bidang perumahan akan melahirkan dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting antara lain:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) atau sering pula dikenal dengan istilah Perjanjian Pendahuluan Pembelian, perjanjian akan jual beli antara developer (pelaku usaha) dan konsumen. Dokumen ini merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer (pelaku usaha) dan konsumen.

2. Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, didalamnya mengatur mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan besarnya perhitungan bunga pinjaman. Keberadaan dokumen-dokumen tersebut sangat penting sebagai salah satu bentuk pelaksanaan perlindungan konsumen di lapangan.

## **F. Sengketa Konsumen**

### **a. Pengertian Sengketa Konsumen**

UU Perlindungan Konsumen tidak memberikan batasan apakah yang dimaksud dengan sengketa konsumen. Definisi "sengketa konsumen" dijumpai pada Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan yaitu Surat Keputusan Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tanggal 10 Desember 2001, dimana yang dimaksud dengan sengketa konsumen adalah:

*“sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau memanfaatkan jasa.”*

Menurut para ahli hukum Komar Kartaatmadja dalam bukunya "Beberapa Masalah Dalam Penerapan ADR Di Indonesia" mengatakan bahwa:

*“Sengketa dalam pengertian sehari-hari dimaksudkan sebagai suatu keadaan dimana pihak-pihak yang melakukan upaya-upaya perniagaan mempunyai masalah yaitu menghendaki pihak lain*

*untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu tetapi pihak lainnya menolak atau tidak berlaku demikian.”*

Sengketa dapat juga dimaksudkan sebagai adanya ketidakserasian antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan karena hak salah satu pihak terganggu atau dilanggar.

#### **b. Pihak-Pihak Dalam Sengketa Konsumen**

Dalam sengketa konsumen maka pihak-pihak yang bersengketa adalah konsumen disatu pihak dan Developer (Pelaku usaha) di pihak lain. Dimana konsumen sebagai pengguna/pemakaian barang/jasa dan Developer (pelaku usaha) sebagai penyedia barang atau jasa.

#### **c. Bentuk-Bentuk Sengketa Konsumen**

Sengketa konsumen yang terjadi karena adanya ketidakpuasan konsumen terhadap suatu produk atau kerugian yang dialami konsumen karena penggunaan atau pemakaian barang atau jasa. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa bentuk sengketa konsumen karena kerugian yang dialami oleh konsumen adalah:

1. Cacat Tubuh/Fisik (*Personal Injury*)
2. Cacat Fisik (*Injury To The Product It self/Some Other Property*)
3. Kerugian Ekonomi (*Pure Economic Loss*)

Ada 2 tipe kerugian semacam ini, yaitu:

1. Kerugian Ekonomi Langsung (*Direct Economic Loss/Diminution Value of The product*)

2. Kerugian Ekonomi Tidak Langsung (*Indirect Economic Loss/ Resulting From The Performance of Product*) Tentang batasan produk cacat di Indonesia, menurut BPHN Dep. Kehakiman RI dalam bukunya yang berjudul “Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan Tentang Tangung Jawab Produsen Di Bidang Farmasi Terhadap Konsumen.”

*“ Yang dimaksud dengan produk cacat adalah: setiap produk yang tidak dapat memenuhi tujuan pembuatannya baik karena kesengajaan atau kealpaan dalam proses produksinya maupun disebabkan hal lain yang terjadi dalam peredarannya atau tidak menyediakan syarat-syarat keamanan bagi manusia atau harta benda mereka dalam penggunaannya sebagaimana diharapkan orang.”*

Suatu produk dapat disebut cacat (tidak dapat memenuhi tujuan pembuatannya), karena:

1. Cacat produk
2. Cacat desain
3. Cacat peringatan atau instruksi

### **G. Klausula baku**

Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya di bakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Celina Tri. S.K, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 139.

## H. Klausula eksonerasi

Klausula Eksonerasi (*Exemption Clause*) adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/penyalur produk (penjual).<sup>13</sup>

## 1.6 Metode Penelitian

### A. Jenis dan Tipe Penelitian

Metode pendekatan masalah yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif.

Pendekatan yuridis normatif berarti pendekatan yang didasarkan pada hukum yang berlaku di Indonesia (hukum positif).

### B. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini yaitu menggunakan data sekunder adalah data dari penelitian kepustakaan di mana dalam data sekunder terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas terdiri dari :

A. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

B. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

---

<sup>13</sup> Celina Tri .S.K,” *op.cit*”. hal 141.

C. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

D. Dan juga UU pendukung lainnya serta peraturan pelaksanaannya.

2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, dimana bahan hukum sekunder berupa buku literatur, hasil karya sarjana untuk memperluas wawasan penulis mengenai bidang penulisan yang terdiri dari:

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

B. Ahmadi Miru, Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

C. Celina Tri. S.K., *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

D. Departemen Perindustrian dan Perdagangan, *Pedoman Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan cara Konsiliasi*

E. Gunawan Widjaja, Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001

F. Kansil. Christine ST Kansil, *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1999

G. Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000

- H. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermedia, 2005
- I. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2005
- J. Surisno, *Hukum Bisnis*, Dian Samudra, Surabaya, 2010
3. Bahan hukum tersier adalah merupakan bahan hukum sebagai perangkat dari kedua bahan hukum sebelumnya terdiri dari :
- A. Echols, John.M, Hassan Sadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1990.
- B. Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, 1988

#### **C. Metode Pengumpulan dan Pengelolaan data**

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan, perolehan bahan hukum melalui penelitian kepustakaan dikumpulkan dengan cara mencari dan mempelajari serta memahami buku-buku ilmiah yang memuat pendapat beberapa sarjana.

#### **D. Metode Analisis Data**

Pengolahan data menggunakan metode deskriptif analisis artinya data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.

## **E. Lokasi Penelitian**

Lokasi Penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data dilapangan untuk menemukan jawaban atas masalah. Lokasi yang dipilih sebagai penelitian adalah Kantor Lembaga Perlindungan Konsumen Kota Surabaya.

## **F. Waktu Penelitian**

Waktu penelitian ini adalah 4 (empat) bulan, dimulai dari bulan Januari 2011 sampai dengan bulan Mei 2011. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Januari minggu ketiga. Tahap persiapan penelitian ini meliputi : penentuan judul penelitian, penulisan proposal, seminar proposal, dan perbaikan proposal. Tahap pelaksanaan penelitian selama tiga bulan terhitung mulai minggu pertama bulan Januari sampai bulan Maret minggu terakhir, meliputi pengumpulan sumber data primer dan sumber data sekunder.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan pemahaman skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri beberapa sub-sub :

Bab Pertama pendahuluan. Bab ini memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi, meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kajian pustaka, metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini serta pertanggung jawaban sistematika. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan pengertian kepada pembaca agar

dapat mengetahui secara garis besar pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Bab Kedua, menguraikan mengenai perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pada bab ini terdiri dari 2 sub bab yang pertama mengenai perjanjian baku dengan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli perumahan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kedua mengenai perjanjian baku dengan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli perumahan ditinjau menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Bab Ketiga, menguraikan mengenai Bagaimana akibat hukum apabila perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen. Pada bab ini terdiri dari dua sub bab yang pertama mengenai akibat hukum perjanjian baku dengan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli perumahan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum perdata dan bab yang kedua menguraikan mengenai akibat hukum perjanjian baku dengan klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli perumahan ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Bab Keempat, penutup merupakan bagian terakhir dan sebagai penutup dalam penulisan skripsi ini yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dan juga berisikan saran-saran dari permasalahan tersebut. Dengan demikian bab penutup ini merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi ini sekaligus merupakan rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.