

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN
MENGUNAKAN (TERHADAP) PERJANJIAN BAKU**

SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan memperoleh derajat strata satu pada
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia



Disusun oleh :

Nama : SALOMO GOSYEN BUKIT TUA SIMARMATA

NIM :1540050080

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2019**

VISI DAN MISI

Visi Universitas Kristen Indonesia

Menjadi Universitas yang unggul dalam bidang pendidikan, penelitian, pengabdian, dan pelayanan kepada masyarakat di Indonesia dan Asia sesuai dengan nilai-nilai Kristen dan Pancasila pada tahun 2034.

Misi Universitas Kristen Indonesia

1. Meningkatkan kualitas proses pembelajaran dan sistem pelayanan administrasi akademik dan umum dengan memanfaatkan teknologi informasi dan telekomunikasi.
2. Meningkatkan mutu lulusan yang berintegritas dan kompeten di bidangnya serta mampu bersaing di era global.
3. Meningkatkan kualitas dan kapasitas sumber daya manusia yang berkelanjutan.
4. Meningkatkan kualitas penelitian dan pengabdian kepada masyarakat.
5. Mengembangkan hubungan kerjasama dengan instusional/internasional yang saling menguntungkan dan lembaga-lembaga gerejawi dalam semangat ekumenis.

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN
MENGUNAKAN (TERHADAP) PERJANJIAN BAKU**

Skripsi

Untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh derajat strata satu (S1) pada Fakultas Hukum
Universitas Kristen Indonesia

Disusun Oleh :

Nama : SALOMO SIMARMATA

NIM : 1540050059

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi
pada tanggal 04 Agustus 2019 dan dinyatakan telah memenuhi syarat

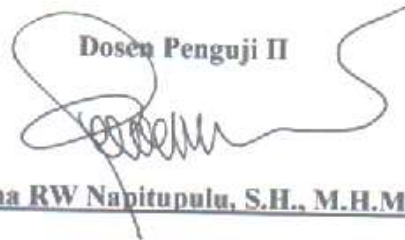
Susunan Tim Penguji

Dosen Penguji I



Dr. Gindo. L. Tobing, S.H., M.H

Dosen Penguji II



Diana RW Napitupulu, S.H., M.H.MKn

Dosen Penguji III



(Chandra Aritonang, S.H., M.H)

HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG

PESERTA UJIAN

Nama : SALOMO SIMARMATA

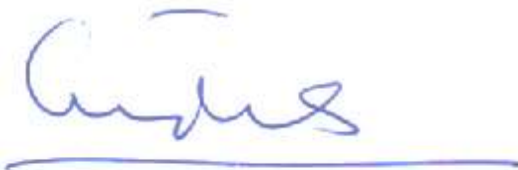
NIM : 1540050080

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN
MENGUNAKAN (TERHADAP) PERJANJIAN BAKU**

Pembimbing I

Disetujui,

Pembimbing II



(Dr. Gindo L. Tobing, SH., MH)



(Chandra Aritonang, SH., MH)

**Mengetahui,
Kepala Departemen Hukum Perdata,**



(Kraius Sitanggang, SH., MH)

KATA PENGANTAR

Syalom,

Terimakasih kepada Tuhan Yesus Kristus, yang telah melimpahkan semua kasih karunianya hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang diberi judul “Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Menggunakan (terhadap) Perjanjian Klausula baku)”.

Penulis dalam skripsi ini tentang perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan menggunakan (terhadap) perjanjian baku . Karena itulah penulis tertarik untuk membuat penelitian ini menjadi karya terakhir penulis pada akhir masa kuliah S1. Karya ini diharapkan dapat menambah pandangan bagi siapapun yang membacanya, yang tentu saja tidak lepas dari kesalahan yang dilakukan penulis.

Terselesaikannya penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.

Dalam penyusunan skripsi akhir ini, penulis menyadari tidak terlepas dari dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia (UKI)
2. Bapak Hulman Panjaitan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum UKI
3. Ibu L. Elly A.M. Pandiangan, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum UKI.

4. Bapak Kraikus Sitanggang , S.H., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum UKI yang juga turut memberikan arahan dari awal pembuatan skripsi ini.
5. Bapak Gindo L. Tobing , S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing pertama yang juga telah berbaik hati membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Chandra Aritonang , S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing kedua yang telah sabar membimbing penulis dalam menulis skripsi dari awal hingga akhir.
7. Ibu I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademis penulis yang telah membimbing dari awal perkuliahan hingga pada akhir pembuatan skripsi ini.
8. Para Dosen dan Staf Fakultas Hukum UKI yang telah membantu dan membekali ilmu pengetahuan sehingga penulis mampu menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
9. Kedua orang tua penulis, Paminta Simarmata dan Marina Simorangkir yang telah banyak memberikan doa, nasihat, dorongan hingga bantuan finansial hingga pada akhirnya penulis mampu menyelesaikan perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.

Semoga segala kebaikan serta bantuan yang diberikan kepada penulis mendapatkan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa.

Dengan penuh kesadaran dan keterbatasan penulis mengucapkan terima kasih atas selesainya skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat berguna dan menjadi sambungan ilmu pengetahuan bagi kehidupan.

Jakarta, 1 Agustus 2019

Penulis,

(Salomo Simarmata)

DAFTAR ISI

<u>VISI DAN MISI</u>	i
<u>HALAMAN PENGESAHAN</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>KATA PENGANTAR</u>	iv
<u>ABSTRAK</u>	vi
<u>DAFTAR ISI</u>	vii
<u>BAB I PENDAHULUAN</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>A. Latar Belakang</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>B. Rumusan Masalah</u>	5
<u>C. Ruang Lingkup Penelitian</u>	6
<u>D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian</u>	6
<u>1. Tujuan Penelitian</u>	6
<u>2. Manfaat Penelitian</u>	6
<u>E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep</u>	7
<u>1. Kerangka Teori</u>	7
<u>2. Kerangka Konseptual</u>	8
<u>F. Metode Penelitian</u>	9
1. Tipe Penelitian.....	9
2. Teknik Pengumpulan data.....	11
3. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum.....	12
<u>G. Sistematika Penulisan</u>	12

<u>BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN TENTANG HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN</u>	
<u>DALAM JUAL BELI PERUMAHAN</u>	14
A. Perlindungan Konsumen.....	14
1. Asas dan Tujuan Hukum Perlindungan Konsumen.....	14
2. Pihak-pihak Dalam Perlindungan Konsumen.....	17
B. Hak dan Kewajiban Konsumen Serta Pelaku Usaha.....	21
1. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	21
2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha.....	21
C. Klausula Baku / <i>Standaard Contract</i>	28
1. Ciri-ciri Klausula Baku/ <i>Standaard Contract</i>	31
2. Bentuk Klausula Baku.....	33
3. Fungsi Perjanjian Baku	35
4. Jenis Perjanjian dengan Klausula Baku.....	35
5. Perjanjian Baku Dan Asas Kebebasan Berkontrak.....	36
6. Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku.....	41
7. Syarat Eksonerasi.....	42
D. Penyelesaian Sengketa.....	43
BAB III PERJANJIAN BAKU	58
A. Lahirnya Perjanjian Baku.....	58
B. Perjanjian Pada Umumnya.....	60
C. Perjanjian Baku Dan Asas Kebebasan Berkontrak.....	66
D. Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku.....	71
E. Syarat Eksonerasi.....	72
F. Penyelesaian Sengketa Konsumen tentang Perjanjian Baku dan Klausula Baku berdasarkan UUPK.	73

G. Perjanjian Baku pada Umumnya.....	76
H. Definisi Perjanjian Baku.....	77
I. Jenis Perjanjian dengan Klausula Baku.....	83
J. Uang Muka.....	84
BAB IV ANALISIS PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN KLAUSULA	
BAKU.....	86
A. Kasus posisi.....	86
B. Kronologis kasus.....	86
C. Upaya Hukum yang dapat Dilakukan Konsumen terhadap Pelanggaran Pencantuman klausula baku yang Dilakukan oleh Pelaku usaha.....	88
D. BANK.....	92
E. Analisis Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Perumahan dengan Klausula Baku.....	99
BAB V PENUTUP.....	105
A. KESIMPULAN.....	105
B. SARAN.....	105
DAFTAR PUSTAKA.....	107

ABSTRAK

- A. Nama Mahasiswa : Salomo Gosyen Bukit Tua Simarmata
B. Nomor Induk Mahasiswa : 15.400.500.80
C. Judul Skripsi : Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Menggunakan (Terhadap) Perjanjian Baku
D. Jumlah Halaman : xi + 109 halaman
E. Kata Kunci : Perlindungan Konsumen, Klausula Baku

Permasalahan utama dalam skripsi ini adalah perjanjian yang mengandung klausula merugikan yang terdapat pada transaksi jual beli perumahan yang berakibat pada hangusnya uang konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum atas perjanjian jual beli perumahan dengan klausula baku. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kepustakaan bersifat yuridis normatif. Yuridis normatif artinya penelitian yang digunakan mengacu pada norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan norma-norma yang berlaku di masyarakat atau juga yang menyangkut kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Kesimpulan dari analisis yang dilakukan adalah klausul yang menyebabkan uang muka hangus pada jual beli perumahan adalah klausul baku yang dilarang pada pasal 18 ayat (1) karena klausula baku yang terdapat pada jual beli perumahan menjadikan konsumen tidak memiliki *bargaining power*/ daya tawar pada saat proses jual beli tersebut.

Jakarta, 1 Agustus 2019

Pembimbing :

Penulis:

Pembimbing I : Dr. Gindo L. Tobing .SH.,MH

Pembimbing II: Chandra Aritonang , S.H., M.H

Salomo Gosyen Simarmata