

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
DENGAN FORMAT PERJANJIAN BAKU PADA  
PT SAKTI PRIMA JAKABARING PALEMBANG**



**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Hukum Program Sarjana**

**Oleh:**

**M. ARGA REOVALDI  
NIM. 502018070**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
2022**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

**Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN FORMAT PERJANJIAN BAKU PADA PT. SAKTI PRIMA JAKABARING PALEMBANG**



**Nama : M. Arga Reovaldi**  
**NIM : 502018070**  
**Program Studi : Hukum Program Sarjana**  
**Program Kekhususan : Hukum Perdata**

**Pembimbing,**

**1. Rosmawati, SH., M.H.**

(  )

**2. Atika Ismail, SH., MH.**

(  )

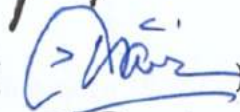
**Palembang, 09 Maret 2022**

**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :**

**Ketua : Dr. Hambali Yusuf, S.H., M.Hum.**

(  )

**Anggota : 1. H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum.**

(  )

**2. Koesrin Nawawie A., S.H., M.H.**

(  )

**Disahkan Oleh**  
**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Muhammadiyah Palembang**

**Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH.**  
**NBM/NIDN : 858994/0217086201**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

**Nama** : M. Arga Reovaldi  
**Nim** : 502018070  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Program Kekhususan** : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul:

**“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN  
FORMAT PERJANJIAN BAKU PADA PT. SAKTI PRIMA JAKABARING  
PALEMBANG”**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik Sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Palembang, Maret 2022

Yang Menyatakan,



**M. Arga Reovaldi**

## ABSTRAK

### TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN FORMAT PERJANJIAN BAKU PADA PT. SAKTI PRIMA JAKABARING PALEMBANG

Oleh  
**M. Arga Reovaldi**  
**502018070**

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji ke pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Salah satu asas hukum yang dianut dalam hukum perjanjian adalah “asas kebebasan berkontrak”, yang berarti setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian macam apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beritikad baik, serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan menjelaskan mengenai tentang Bagaimana tinjauan yuridis dan Apakah sanksi bila terjadi pelanggaran perjanjian jual beli baku pada format perjanjian baku PT. Sakti Prima Jakbaring Palembang. Metode penelitian hukum empiris/sosiologis yang bersifat deskriptif. Sumber data bahan hukum primer dan hukum sekunder.

Hasil penelitian ini adalah Bagaimana tinjauan yuridis perjanjian jual beli baku pada format perjanjian baku PT. Sakti Prima Jakabaring Palembang ada dua kategori yaitu kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut. Dalam format perjanjian baku Sebuah format perjanjian meliputi model, rumusan ataupun ukuran format ini dibakukan yaitu sudah ditentukan modelnya, perumusannya maupun ukurannya sehingga tidak dapat diganti, diubah dibuat dengan cara lain karena sudah tercetak. Model perjanjian dapat berupa naskah. Sanksi bila terjadi pelanggaran terhadap perjanjian jual beli baku PT. Sakti Prima Jakbaring Palembang pihak kedua membayar denda kepada pihak pertama sebesar 20 % dari nilai transaksi dan pengembalian. Pihak pertama akan menyerahkan tanah dan bangunan kepada pihak kedua. Dan jika pihak kedua dan pertama mebatalkan perjanjian, maka pihak pertama mengembalikan uang dp pihak kedua sebesar 50%.

Oleh karenanya diharapkan Agar perjanjian jual beli baku pada format perjanjian baku PT. Sakti Prima Jakabaring Palembang sebaiknya pengembang harus bertindak jujur dalam melaksanakan pembangunan rumah tersebut sesuai dengan perjanjian. dan kepada pemerintah ada pengawasan agar pembeli merasa tidak dirugikan.

**Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli Rumah, Perjanjian Baku**

**MOTTO:**

*“Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan kami berikan kepadanya kehidupan yang baik, dan sesungguhnya akan kami berikan balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.” (Q.S An-Nahl: 97)”*

**Kupersembahkan untuk:**

- Ayahanda (Vigor Armiyoga) dan ibunda (Anggraini, S.Sos.i, MM ) yang tercinta
- Saudari Perempuan ku yang tersayang
- Seluruh Keluarga Besar Ayah dan Ibu
- Sahabat-sahabatku yang tersayang
- Almamater yang Kubanggakan
- Bangsa dan Agamaku

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, karena Berkat, Rahmat dan Ridho-Nya, serta shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN FORMAT PERJANJIAN BAKU PADA PT. SAKTI PRIMA JAKABARING PALEMBANG.”**

Dengan bimbingan serta arahan dari kedua Dosen Pembimbing, penulis berusaha sebaik mungkin untuk menyelesaikan skripsi ini, dengan kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan. namun dikarenakan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Demikian, Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan, dan kekhilafan semua ini tidak lain karena penulis hanya sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyaknya kelemahan, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesukaran dan kesulitan tersebut dapat dilalui, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, S.E., M.M., Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak Nur Husni Emilson SH., SP.N., MH., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

3. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, Wakil Dekan III, Wakil Dekan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Yudhistira Rusydi, SH., M.Hum. Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Ibu Rosmawati SH., MH Selaku Pembimbing I dan Ibu Atika Ismail SH., MH Selaku Pembimbing II yang telah membimbing dan memberikan arahan-arahan dalam penulisan skripsi ini.
6. Ibu Desni Raspita SH., MH Selaku Pembimbing Akademik.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Ayah saya Vigor Armiyoga dan Ibu saya Anggraini
9. Saudariku dan keluarga besarku yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Teman temanku Maphilinda, Verlia Destriyani, Syarif Hidayatullah, Supriyatno, Dwi Aprido, Rio Andika, Agung Rizky (F R I E N D S) yang telah memberikan suport system terhadap ku dalam mengerjakan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya, namun apabila dalam penulisan ini ada masukan ataupun kritik dan saran mohon untuk diperhatikan, agar kedepannya saya dapat memperbaiki lagi.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Palembang, Maret 2022

Penulis,



**M. Arga Reovaldi**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	7
D. Kerangka Konseptual .....	8
E. Metode Penelitian.....	9
1. Sifat Materi Penelitian.....	9
2. Sumber Data.....	10
3. Alat Pengumpulan Data .....	11
4. Analisis Data .....	11
F. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>13</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli .....	13
1. Pengertian Perjanjian .....	13
2. Dasar Hukum.....	15



3. Bentuk Perjanjian .....	16
4. Jenis-jenis Perjanjian.....	17
5. Syarat-syarat sah Perjanjian .....	21
6. Azas-azas Perjanjian .....	23
B. Jual Beli.....	24
1. Pengertian Jual Beli .....	24
2. Syarat Dan Rukun Jual Beli .....	26
3. Macam-macam Jual Beli.....	27
C. Perjanjian Baku .....	28
1. Pengertian Perjanjian Baku .....	28
2. Macam-macam Perjanjian Baku .....	32
3. Syarat-syarat Kontrak Baku .....	33
<b>BAB III. TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN FORMAT PERJANJIAN BAKU PADA PT SAKTI PRIMA JAKABARING PALEMBANG .....</b>	<b>37</b>
A. Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Baku pada Format PT. SAKTI PRIMA Jakabaring Palembang.....	37
B. Sanksi Bila Terjadi Pelanggaran terhadap Perjanjian Jual Beli Baku PT. SAKTI PRIMA di Jakabaring Palembang .....	41
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>48</b>
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran.....	49

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sejak zaman dahulu sampai zaman modern saat ini, manusia membutuhkan rumah dan pemukiman sebagai tuntutan dasar manusia yang berbudaya, sehingga memiliki jati diri atau identitas hunian masing-masing. Sesederhana apapun rumah yang dimiliki seseorang, bisa jadi merupakan sesuatu yang paling berharga, yang pernah dimiliki sebagai tempat tinggal.

“Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan dalam keluarga. Rumah salah satu kebutuhan dasar manusia, selain kebutuhan sandang, pangan, layanan kesehatan dan pendidikan. Rumah sebagai sarana memanusiasi manusia, pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia. Memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang.”<sup>1</sup>

“Bagi sebagian besar rakyat Indonesia, kebutuhan rumah masih sulit untuk diperoleh walaupun menjadi salah satu kebutuhan dasar. Tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya. Diperlukan banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun kemudianditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan.”<sup>2</sup>

“Untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat, pemerintah selalu berusaha untuk membangun dan melaksanakan pemebentukan perumahan untuk rakyat. Kegiatan pembangunan perumahan ini sendiri dilaksanakan oleh pemerintah, pihak swasta yang bergerak di bidang pembangunan (*kontraktor*) ataupun perorangan secara mandiri. Pihak swasta yang bergerak dibidang pengembang atau (*developer*).”<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Yudohusosdo, dkk, 1991, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta, hlm. 8.

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982. *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 103

<sup>3</sup> Ibid, hlm. 104

“Ditengah keterbatasan pemerintah ini, menimbulkan peluang bagi pelaku usaha untuk memenuhi keterbatasan pemerintahan tersebut. Pelaku usaha atau pengembang adalah suatu badan yang meliputi teknik kontruksi, keuangan, pemasaran dan manajemen perumahan. Pengembang di Indonesia pada umumnya bertindak selaku pihak yang membebaskan bidang tanah dan mengembangkan suatu bidang tanah untuk dibangun perumahan kemudian menjualnya kepada konsumen.”<sup>4</sup>

Dengan pesatnya pengembangan perumahan ini dan menimbulkan beberapa pengembang baru membuat masyarakat mempunyai banyak pilihan yang bervariasi dalam memilih perumahan sesuai apa yang mereka perlukan dan inginkan. Konsumen diberikan dengan beberapa penawaran yang menarik mengenai rumah yang akan mereka cari pada suatu kawasan perumahan yang dikembangkan oleh pihak pengembang tersebut, dengan beberapa tawaran-tawaran yang menarik seperti adanya potongan harga khusus dan hadiah-hadiah menarik lainnya.

“Menurut KRMT Tirtodiningrat, memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.”<sup>5</sup> Hukum Perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai suatu 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.

---

<sup>4</sup> <http://www.scholar.unand.ac.id>, di akses pada tanggal 9 november 2021, pukul 22.00 WIB

<sup>5</sup> A. Qirom Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hlm 8.

Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dari hukum perjanjian.

“Hubungan hukum antara konsumen dengan PT SAKTI PRIMA adalah asas konsensualisme yang tercermin pada pasal 1320 ayat (1) KUHPdata, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat subjektif untuk melahirkan perjanjian.”<sup>6</sup> Menyangkut perjanjian pengikat jual beli rumah ini menimbulkan permasalahan atau problematika yang merugikan konsumen atau pembeli misal dalam cara pemasaran rumah. Sejumlah kendala banyak ditemukan dikarenakan tidak ada peraturan perundang-undangan yang signifikan dalam mengatur tentang perlindungan oleh pembeli rumah. Adanya praktek jual beli rumah yang masih dalam tahap pembangunan diakomodasikan dalam dokumen hukum perjanjian pengikat jual beli rumah, dasar pemikiran pengikat jual beli rumah harusnya merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam menjalankan kewajibannya setelah itu baru disahkan oleh Notaris.

Perjanjian jual beli rumah sebagaimana perjanjian pada umumnya tentulah harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian;

---

<sup>6</sup> Lukman Santosa AZ, 2011 , *Hak dan Kewajiban Hukum Konsumen Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 59

3. Adanya suatu hal/obyek tertentu; dan
4. Suatu sebab/causa yang halal

Dalam perjanjian jual beli rumah antara pengembang dan konsumen terdapat klausula-klausula yang harus dipenuhi masing masing pihak, seperti misalnya klausula yang menyatakan bahwa bahwa tanah yang akan dibangun benar benar milik pengembang dan konsumen akan dibebaskan dari tuntutan pihak manapun berkaitan dengan kepemilikan tanah tersebut.

“Perjanjian ini biasanya belum memuat pembentukan kepemilikan dari pengembang kepada konsumen, karena itu biasanya hanya dibuat secara dibawah tangan antara pengembang kepada calon konsumen, dan dibentuk perjanjian secara baku yang telah disiapkan oleh pengembang kepada calon konsumen. Akibat perjanjian tersebut, menimbulkan hubungan perikatan antara pengembang dan calon konsumen dalam hal jual beli rumah. Setelah para pihak menyelesaikan kewajibannya dan haknya, lalu selanjutnya dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) tanah beserta rumah yang ada di atasnya itu di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini pejabat yang berwenang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Jual Beli (AJB) yang menjadi dasar beralihnya kepemilikan tanah beserta rumah tersebut dan pengembang kepada konsumen.”<sup>7</sup>

Pengembang dalam perjanjian baku tersebut, mempunyai posisi yang lebih tinggi dibandingkan dengan konsumen. Untuk melindungi kepentingan konsumen yang mungkin saja akan dikesampingkan oleh pengembang, maka pemerintah menetapkan aturan yang harus dipatuhi oleh pengembang. Setiap perjanjian jual beli rumah harus berpedoman pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (*Kepmenpera*), yang menegaskan

---

<sup>7</sup> <http://www.scholar.unand.ac.id>, di akses pada tanggal 9 november 2021, pukul 22.00 WIB

beberapa ketentuan pokok yang harus dicantumkan dalam perjanjian jual beli rumah oleh (*developer*).

Pada dasarnya Kepmenpera tersebut bertujuan sebagai pedoman agar pelaku usaha dalam membuat perjanjian jual beli tidak hanya berdasarkan kepentingannya semata, tetapi juga berkewajiban melindungi kepentingan konsumen. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

“Adanya beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang beberapa hal tersebut seperti diatas tidak menjadi bahwa hal tersebut dapat dijalankan dengan sepenuhnya. Apalagi jika tidak dipatuhinya ketentuan dan peraturan Undang-Undang serta pengawasan pemerintah juga lemah terhadap perilaku para pelaku usaha membuat hak konsumen terabaikan. Konsumen banyak malah mengalah terhadap para perilaku para pelaku usaha, meski mendapatkan produk atau layanan yang tidak berkualitas dan tidak sesuai dengan apa yang sudah dijanjikan. Jika konsumen dirugikan, tidak ada jaminan atau ganti rugi dari kerugian yang dialaminya, bahkan konsumen tidak mendapatkan ganti rugi sama sekali.”<sup>8</sup>

“Perkembangan usaha perumahan juga menimbulkan kemajuan yang sangat cepat, terutama dikota kota besar. Contohnya kota Pekanbaru yang mengalami kemajuan yang sangat cepat ini, laju pertumbuhan penduduknya juga mengalami peningkatan yang sasngata cepat. Tercatat pada tahun 2010, penduduk kota Pekanbaru 897.767 jiwa. Kemudian pada 21 Agustus 2014 jumlah tersebut mengalami peningkatan yang lumayan tinggi sesebsar 1.021.710 dengan laju pertumbuhan pertahun 7,43% per tahun, pada tahun 2015 diperkirakan jumlahnya menjadi lebih dari 1,1 juta jiwa. Keadaan tersebut

---

<sup>8</sup> Koesno Wirjadi, 2008, *Pentingnya Rumah Buat Kehidupan*. Cetakan Pertama, Pasundan; Bandung, hlm. 8

tentu menimbulkan masalah tersendiri bagi para penduduknya, Bahkan pada saat siang hari, 12 jumlah tersebut diperkirakan bertambah sekitar 300.000 jiwa dikarenakan mobilisasi pekerja, mahasiswa, siswa sekolah, pedagang dan lain sebagainya, yang memasuki kota Pekanbaru.”<sup>9</sup> Khususnya yang menyangkut kebutuhan terhadap rumah sebagai tempat tinggal.

PT. Sakti Prima inilah yang menjadi pengembang perumahan terkhususnya di kota Palembang dengan sistem yang mereka gunakan “Pesan Bangun”. Pengembang ini awalnya menyediakan lahan miliknya yang akan dibangun untuk dijual kepada calon konsumen. Pembeli diikat dengan perjanjian jual beli dibawah tangan dengan obyek tanah yang sudah dipilih oleh calon konsumen. Perjanjian ini belum berisikan perpindahan tangan hak kepemilikan yang akan dibakukan nanti dengan format PT. Sakti Prima setelah para pihak telah melakukan kewajiban dan menerima haknya, yang ditandai dengan serah terima rumah yang telah dibangun oleh pengembang tanah dan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sejatinya hal-hal tersebut merupakan tanggung jawab dari pengembang selaku pelaku usaha. Pengembang berhak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang dibuatnya dengan konsumen. Selain itu juga pengembang juga terikat untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan, khususnya menyangkut dengan perumahan dan jasa konstruksi.

---

<sup>9</sup> <https://www.riau.go.id>, Website Resmi Pemerintah Propinsi Riau, diakses pada hari Kamis tanggal 4 Februari 2016, pukul 21.15 WIB

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut untuk meneliti tentang perlindungan konsumen melalui perjanjian jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan konsumen. Dalam hal ini penulis memilih judul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN FORMAT PERJANJIAN BAKU PADA PT. SAKTI PRIMA”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada judul penelitian tersebut, maka permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tinjauan yuridis perjanjian jual beli baku pada format perjanjian baku PT. Sakti Prima Jakbaring Palembang?
2. Apa sajakah sanksi bila terjadi pelanggaran terhadap perjanjian jual beli baku PT. Sakti Prima Jakbaring Palembang?

### **C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian**

Ruang lingkup penelitian kajian bidang hukum pidana terutama dititik beratkan pada perjanjian baku menurut format PT. Sakti Prima sejalan dengan asas pembentukan perjanjian sebagaimana dengan KUH Perdata.

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis dan menjelaskan mengenai, yaitu:

1. Penulisan ini dibuat untuk meninjau secara yuridis seperti apa perjanjian jual beli baku dengan format perjanjian baku PT. Sakti Prima Jakbaring Palembang



2. Untuk mengetahui dan menganalisa apakah sanksi yang akan terjadi bila terjadi pelanggaran perjanjian jual beli baku PT. Sakti Prima

#### **D. Kerangka Konseptual**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari peraturan perundang-undangan. “Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variable sehingga data yang diambil akan lebih terfokus. dalam mempermudah definisi, maka akan dikemukakan penjelasan dan batasan-batasan istilah yang berkaitan dengan judul skripsi ini sebagai berikut.”<sup>10</sup>

1. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Apabila dibandingkan perikatan dengan perjanjian maka selain perjanjian merupakan sumber perikatan selain Undang-Undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu

---

<sup>10</sup> Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang 2020, hlm. 5

pengertian yang kongkret karena, pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu.<sup>11</sup>

2. “Jual beli adalah tukar menukar barang. Hal ini telah dipraktikkan oleh masyarakat prinitif ketika uang belum digunakan sebagai alat tukar menukar barang, yaitu dengan sistem barter yang dalam terminologi fiqh disebut dengan bai’al-muqqayyadah. Jadi jual beli adalah transaksi yang sejak lama dilakukan oleh msyarakat kita bahkan nenek moyang kita.”<sup>12</sup>
3. “Perjanjian Baku adalah perjanjian berbentuk tertulis yang telah digandakan berupa formulir – formulir, yang isinya telah distandarisasi atau dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh pihak yang menawarkan (dalam hal ini pelaku usaha), serta ditawarkan secara masal, tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki konsumen. Keseluruhan isi perjanjian baku berupa pasal – pasal dinamakan klausula baku (standardized clausa).”<sup>13</sup>

## E. Metode Penelitian

“Metode penelitian merupakan langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan data atau informasi, mendapatkan pengetahuan ilmiah, serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.”<sup>14</sup> Penulisan skripsi terdiri dari:

---

<sup>11</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Penegertian dan Bentuk Perjanjian*, Sinar Grafika: Jakarta, hlm. 42

<sup>12</sup>Mardani, 2011, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, (PT Refika Aditama), Bandung, hlm. 168

<sup>13</sup> Ida Susanti & Bayu Seto, 2003, *Aspek Hukum Dari Perdagangan Bebas : Menelaah Kesiapan Hukum Indonesia Dalam Melaksanakan Perdagangan Bebas*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 118

<sup>14</sup> Arie Exchell Prayogo, “*penggunaan klausula force majeure dalam kondisi pandemi*”, *Jurnal Education And Development*, Tapanuli Selatan, Vol. 8 No. 3 Agustus 2020.

## 1. Sifat/Materi Penelitian

Sifatnya metode penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian hukum Empiris/Sosiologis yaitu penelitian yang berfokus pada norma (*law in the book*) dan penelitian lapangan yang berupa wawancara. Penelitian hukum ini memerlukan data primer dan data sekunder sebagai penunjang.

## 2. Sumber Data

Dalam penelitian ini digunakan 2 (dua) sumber data yaitu:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber yang terkait. Data primer dalam penulisan ini di dapat dari wawancara dengan direktur pengembangan PT SAKTI PRIMA serta pihak-pihak yang bersangkutan dengan skripsi ini.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka yang dianggap menunjang dalam penelitian ini, yang terdiri dari:
  - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa:
    - a) Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentang perjanjian
    - b) Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentang jual beli
    - c) Pasal 1320 juncto Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, asas konsesualitas.
  - 2) Bahan Hukum Sekunder

Terdiri dari buku-buku dan literatur-literatur, jurnal ilmiah, makalah, artikel dan sumber data lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

### **3. Alat Pengumpulan Data**

Dalam rangka untuk mendapatkan data yang lengkap dan menyeluruh yaitu pengumpulan data dengan mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat atau membaca dan mengkaji dokumen, internet, artikel, jurnal ilmiah serta makalah dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

#### **a. Studi Literatur (Kepustakaan)**

Studi Keperustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan buku-buku yang relevan baik yang dibeli maupun yang ada dipustaka Kota Palembang.

#### **b. Penelitian Lapangan (*Field Work Research*)**

Wawancara dilakukan dengan cara terstruktur, maksudnya dengan menyiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu.

### **4. Analisis Data**

Data yang telah terkumpul akan dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis serta lisan dan juga perilaku yang nyata dan diteliti sebagai sesuatu yang utuh.

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan bertujuan untuk memahami lebih jelas laporan skripsi ini agar dapat disusun secara sistematis dan terarah. Skripsi ini terbagi menjadi empat bab dengan beberapa sub bab dengan sistematika penyampain sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, ruang lingkup dan tujuan penelitian, definisi operasional/konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas materi jenis jenis perjanjian, syarat-syarat perjanjian, azas-azas perjanjian KUH Perdata

### **BAB III : PEMBAHASAN**

1. Bab ini berisikan tentang tinjauan yuridis bagaimana perjanjian jual beli baku menurut format PT. Sakti Prima Jakabaring Plg
2. Berisikan sanksi yang akan terjadi bila terjadi pelanggaran perjanjian jual beli baku PT. Sakti Prima Jakabaring Plg

### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan kewenangan

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

A. Djazuli, 2002, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata Islam*, Kiblat Umat Press, Bandung.

A. Qirom Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.

Farida Hasyim, 2016, *Hukum Dagang*, Sinar Grafika, Jakarta.

Hendi Suhendi, 2005, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Ida Susanti, Bayu Seto, 2003, *Aspek Hukum Dari Perdagangan Bebas: Menelaah Kesiapan Hukum Indonesia Dalam Melaksanakan Perdagangan Bebas*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Pengertian dan Bentuk Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta.

-----, 2019, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Johannes Ibrahim, Lindawaty Sewu, 2004, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*, PT. Refika Aditama, Jakarta.

Koesno Wirjadi, 2008, *Pentingnya Rumah Buat Kehidupan*, Cetakan Pertama, Pasundan, Bandung.

Lukman Santosa AZ, 2011, *Hak dan Kewajiban Hukum Konsumen Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

M. Abdul Mujieb, Mabruki Thalhah, Syafi'ah AM, 1994, *Kamus Istilah Fiqih*, PT. Pustaka Firdaus, Jakarta.

M. Ali Hasan, 1996, *Perbandingan Mazhab*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Mardani, 2011, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Rachmat Syafei, 2004, *Penimbunan dan Monopoli Dagang Dalam Kajian Fiqih Islam*, Departemen Agama-Mimbar Hukum, Jakarta.

- Ridwan Khairandy, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta.
- R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXI, Intermasa, Jakarta.
- Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sayid Sabiq, 1987, *Fiqh Sunnah Alih Bahasa oleh Kamaluddin A. Marzuki Terjemahan Fikih Sunnah Jilid XII*, Al-Ma'arif, Bandung.
- Shalah ash-Shawi, Abdullah al-Mushlih, 2008, *Ma La Yasa" at-Tajira Jahluhu, alih bahasa Abu Umar Basyir, Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Darul Haq, Jakarta.
- Simatupang Richard Burton, 2003, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Ed. ke-2, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta.
- Suharnoko, 2014, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kharisma Putra Utama, Jakarta.
- Yudohusodo, Siswono, 1991, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang Undang KUH Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) No. 09/Kept/M/1995

## **C. SUMBER LAINNYA**

### **JURNAL**

Jurnal Education And Development, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol. 8 No. 3 Agustus 2020, dalam tulisan Arie Exchell Prayogo, "Penggunaan Klausula Force Majeure dalam Kondisi Pandemi"

Jurnal Penyalahgunaan Keadaan dalam Bentuk Perjanjian, Universitas Syiah Kuala Banda Aceh, Vol. 21, No. 2, 2019 dalam tulisan Ahyuni Yunus "Penyalahgunaan Keadaan dalam Bentuk Perjanjian Baku Misuse of Other Party Condition in Standard Contract"

Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum Masyarakat, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara, Volume: 18, Nomor: 3, 2019, dalam tulisan R Juli Moertiono. *“Perjanjian Kerjasama dalam Bidang Pengkayaan dan Jasa Tenaga Kerja antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi dan PT. Asianfast Marine Industries”*

#### **INTERNET**

#### **WAWANCARA**