

**”ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI APARTEMENT
AKIBAT KLAUSULA BAKU (STUDI PUTUSAN 882/Pdt.G/2016/PN.SBY)”
SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

RAHMANDA ADE NUGRAHA
NPM. 1371010092

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2019**

Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur
FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Rahmanda Ade Nugraha
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 3 April 1993
NPM : 1371010092
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI APARTEMENT
AKIBAT KLAUSULA BAKU (STUDI PUTUSAN 882/Pdt.G/2016/PN.SBY)**

ABSTRAKSI

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan empat syarat yang harus ada pada tiap perjanjian, yaitu Adanya kesepakatan, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal, dari dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah.

Di dalam perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Di dalam pemenuhan prestasi atas perjanjian yang telah dibuat tidak jarang pula debitur lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi.

Dalam Penelitian ini, penulis menggunakan Metode pendekatan masalah secara yuridis normative, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif

Penulis menggunakan studi kasus dalam Perkara Nomor 882/Pdt.G/2016.PN.Sby dengan Kasus Wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Surya Bumi Megah Sejahtera yang terjadi akibat tidak melaksanakan prestasi sama sekali karena yang bersangkutan membuat klausula baku dalam syarat-syarat dan ketentuan pesanan Central Bisnis Distrk Apartement pada angka 11 yang ditegaskan dalam surat Tergugat No. 013/SBS/VII/2016 tertanggal 21 Juli 2016

Hasil dari penelitian ini, diperoleh kesimpulan bahwa kehati-hatian dan kecermatan sangat diperlukan dalam membuat suatu perjanjian agar tidak dirugikan oleh iming-iming pihak yang tidak bertanggung jawab, selain itu Perjanjian tersebut harusnya batal demi hukum karena dari sebelum membuat perjanjian merasa di paksa untuk mendatangi surat perjanjian dan seharusnya perjanjian tersebut mengakibatkan batalnya persetujuan Perjanjian yang terjadi didalam Perkara Nomor 882/Pdt.G/2016.PN.Sby.

Kata kunci : *Wanprestasi, Perjanjian, Prestasi, Kesepakatan, Norma.*

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI
SKRIPSI PENELITIAN FAKULTAS HUKUM
ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI
APARTEMEN AKIBAT KLAUSULA BAKU (STUDI PUTUSAN
882/Pdt.G/2016/PN.SBY)

Disusun Oleh:

RAHMANDA ADE NUGRAHA
1371010092

Telah disetujui untuk mengikuti ujian skripsi

Menyetujui,
PEMBIMBING

Eko Wahyudi, S.H., M.H
NPT. 3 7808 07 0222

Mengetahui,
DEKAN

Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI
APARTEMENT AKIBAT KLAUSULA BAKU (STUDI PUTUSAN
882/Pdt.G/2016/PN.SBY)

Oleh:

RAHMANDA ADE NUGRAHA
1371010092

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada Tanggal 3 Mei 2019

PEMBIMBING

Eko Wahyudi, S.H., M.H
NPT. 3 7808 07 0222

TIM PENGUJI:

1.

Mas Anienda Tien F, S.H., M.H
NPT. 3 7709 07 0223

2.

FauzulAliwarman,S.H.,M.Hum
NPT. 3 8202 07 0221

3.

Eko Wahyudi, S.H., M.H
NPT. 3 7808 07 0222

Mengetahui:
DEKAN

Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI
APARTEMENT AKIBAT KLAUSULA BAKU (STUDI PUTUSAN
882/Pdt.G/2016/PN.SBY)

Oleh:

RAHMANDA ADE NUGRAHA
1371010092

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada Tanggal 17 Mei 2019

PEMBIMBING

Eko Wahyudi, S.H., M.H
NPT. 3 7808 07 0222

TIM PENGUJI:

1.

Mas Anienda Tien F, S.H., M.H
NPT. 3 7709 07 0223

2.

Fauzul Aliwarman, SH.,M.Hum
NPT. 3 8202 07 0221

3.

Eko Wahyudi, S.H., M.H
NPT. 3 7808 07 0222

Mengetahui:
DEKAN

Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan Di bawah ini:

Nama : Rahmanda Ade Nugraha
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 3 April 1993
NPM : 1371010092
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jl. Kutilang 54 Rewin Waru Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi saya yang berjudul :

“ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI APARTEMENT

AKIBAT KLAUSULA BAKU (STUDI PUTUSAN

882/Pdt.G/2016/PN.SBY)

Dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, Februari 2019

Mengetahui:
Pembimbing

Penulis

Eko Wahyudi, S.H., M.H
NPT. 3 7808 07 0222

Rahmanda Ade Nugraha
NPM. 1371010092

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan mengambil judul **“ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI APARTEMENT AKIBAT KLAUSULA BAKU (STUDI PUTUSAN 882/Pdt.G/2016/PN.SBY)**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi yang dibuat ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, dikarenakan kemampuan penulis yang masih sangat minim dalam pengalaman yang ada untuk menulis penelitian ini. Oleh karena itu jika ada kritik dan saran yang membangun dan bersifat positif dalam penulisan skripsi ini, maka penulis menerima dengan senang hati. Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah banyak mendapat bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak ternilai harganya. Dengan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sangat besar kepada:

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien Fitriyah, SH. MH Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur.
4. Ibu Dra. Endang Iriyanti, MM, Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

5. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. Selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur dan Selaku Dosen Pembimbing.
6. Bapak /Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur yang telah memberikan pengetahuan dan ilmu yang dimilikinya kepada penulis.
7. Bapak /Ibu Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur yang telah membantu memberikan informasi kepada penulis.
8. Bapak Sjahroni Soekamto dan Ibu Endang Sri Selaku Orang Tua tercinta dan Anggara, Willy Selaku Saudara Kandung yang telah sabar adiknya untuk segera lulus kuliah dan banyak memberikan dukungan berupa doa, moral dan materiil.
9. Pihak YLPK Jawa Timur yang telah memberikan ijin kepada penulis melakukan wawancara dan mengumpulkan data untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Teman-Teman Fakultas Hukum a.k.a DPR (Dibawah Pohon Rindang) terdiri dari Bima, Agus, Bajitong, Aulia, Dina, Rendi, Bonita, Hestia, Firman, Moel Mas Irwan, Razzaq, Ciwi Dina, Ciwi Ufikato, Ciwi Uli dan teman-teman lainnya yang mendukung penulis agar tetap terus maju pantang mundur dan selalu semangat pada saat penulis menyelesaikan skripsi ini hingga akhir.
11. Pihak Calon Mertua Saya, dan Calon istri saya yang bernama Isna Ulfa Sari

Akhir kata dari Penulis dengan harapan agar skripsi ini bermanfaat dan berguna bagi penulis pada umumnya serta bagi yang membaca pada khususnya. Penulis juga berharap menerima kritik dan saran yang bersifat membangun bagi hasil skripsi ini untuk mencapai kesempurnaan yang lebih baik.

Surabaya,3 Mei 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAKSI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5. Kajian Pustaka.....	6
1.5.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	6
1.5..1.1 Pengertian Perjanjian.....	6
1.5.1.2 Asas-Asas Perjanjian.....	8
1.5.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian.....	12
1.5.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian	16

1.5.2	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual-Beli	20
1.5.2.1	Pengertian Tentang Perjanjian Jual-Beli	20
1.5.2.2	Kewajiban Penjual.....	21
1.5.2.3	Kewajiban Pembeli.....	22
1.5.2.4	Hak Pembeli	23
1.5.3	Pengertian Wanprestasi	23
1.5.4	Tinjauan Umum Tentang Klausula Baku.....	27
1.6	Metode Penelitian.....	31
1.6.1	Pengertian Metode Pendekatan	31
1.6.2	Sumber Data.....	32
1.6.3	Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	33
1.6.4	Metode Analisis Data	34
1.6.5	Sistematika Penulisan.....	34
1.6.6	Waktu Penelitian	36

BAB II BENTUK WANPRESTASI JUAL BELI APARTEMENT

	AKIBAT KLAUSULA BAKU	37
2.1	Bentuk Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Apartemen	
	Akibat Klausula Baku	37
2.2	Analisa Bentuk Wanprestasi Perjanjian Jual Beli	
	Apartemen Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha	43

BAB III PERTIMBANGAN HAKIM PADA PUTUSAN

	PENGADILAN Nomor 882/Pdt.G/2016.PN.Sby	47
3.1	Pertimbangan Hakim Pada Putusan Pengadilan	48

3.2 Analisis Putusan Hakim Pada Putusan Pengadilan Nomor 882/Pdt.G/2016.PN.Sby	56
BAB IV PENUTUP	58
4.1 Kesimpulan	59
4.2 Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Proposal/Skripsi

Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Proposal/Skripsi

Lampiran 3 : Lembar Revisi Penguji I

Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji II

Lampiran 5 : Lembar Revisi Penguji III

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

Nama Mahasiswa : Rahmanda Ade Nugraha
NPM : 1371010092
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 3 April 1993
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI

APARTEMENT AKIBAT KLAUSULA BAKU (STUDI PUTUSAN

882/Pdt.G/2016/PN.SBY)

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perjanjian antara pengguna jasa transportasi kapal laut sebagai pihak konsumen dengan PT. PELNI sebagai pihak penyedia jasa dan kendala-kendala beserta upaya-upaya dalam pelaksanaan perjanjian. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Sumber data diperoleh dari penelitian kepustakaan, peraturan perundang-undangan, wawancara dan kuisiner. Analisis data yang digunakan bersifat deskriptif analitis yang dipergunakan dalam pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa bentuk perjanjian antara pengguna jasa transportasi kapal laut dengan PT. PELNI adalah perjanjian yang menggunakan klausula baku berupa tiket. Tiket merupakan sebagai bukti pembayaran yang dalam tiket tersebut terdapat isi-isi perjanjian dan ketentuan serta syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pengguna jasa transportasi kapal laut. Mengenai klausula baku telah diatur dalam pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menjelaskan bahwa klausula baku yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian dilarang bagi pelaku usaha, apabila dalam pencantumannya mengandung unsur-unsur atau pernyataan yang dilarang, klausula baku yang sulit dibaca dengan jelas, apabila klausula baku telah ditetapkan pelaku usaha memenuhi ketentuan yang dilarang oleh Undang-Undang maka dinyatakan batal demi hukum, pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-Undang.

Kata Kunci : *Perjanjian, Klausula Baku, Perlindungan Konsumen, Transportasi Kapal Laut*