

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Negara kita adalah Negara yang menjunjung tinggi hukum sebagai landasan dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat, sehingga apabila hukum tersebut bisa tegak dan tegas maka rakyat akan merasakan terlindungi dan merasa aman dalam kehidupan sehari-harinya, akan tetapi sebelum hukum positif tersebut terbentuk karena kedaulatan Negara Republik Indonesia, begitu juga dengan adanya berbagai macam jenis perjanjian yang ada di Indonesia, sehingga dalam hal ini perjanjian yang mengikat dan tidak bertentangan dengan undang-undang atau hukum positif dalam menjalankan transaksi atau perbuatan hukum lainnya. 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, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah.

Sama halnya dengan suatu perjanjian jual-beli dimana didalamnya juga harus memenuhi unsur pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual-beli merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, yang mana pihak penjual terikat dengan mengarahkan suatu kebendaan dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati. Jual-beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dengan harganya, meskipun kebendaan itu belum

diserahkan. Jual-beli apartemen merupakan proses peralihan hak dengan menggunakan prinsip dasar yaitu terang dan tunai. Dalam hukum perdata dijelaskan dalam pasal 1457 KUHPerdata, bahwa “jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa seorang dapat memperoleh hak dengan jalan jual-beli, dan dari peristiwa itu seseorang dapat terjadi juga bagi masyarakat modern yang melakukan jual-beli apartemen. Apartemen adalah suatu ruang atau rangkaian ruang yang dilengkapi dengan fasilitas serta perlengkapan rumah tangga dan digunakan sebagai tempat tinggal. Di jaman modern ini banyak sekali minat seseorang untuk tinggal di apartemen lebih praktis dan juga bisa untuk menginvestasikan apartemen ini untuk jenjang kedepan di era globalisasi yang semakin modern. Dengan begitu banyaknya permintaan masyarakat terhadap pembangunan ini pengelola apartemen terutama di Surabaya masih jauh ketinggalan dibandingkan dengan Negara-negara tetangga yang sudah mengatur secara detail tentang pengelolaan dan penghunian satuan rumah susun (SRS). Dengan telah diberlakukannya Undang-undang no.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan diganti Undang-undang no.20 tahun 2011. Tentang rumah susun, belum mampu menjawab pengelolaan, pengawasan, dan kepenghunian rumah susun. Ketidak seriusan pemerintah mengatur pengelolaan rumah susun juga terlihat dari belum adanya peraturan pemerintah sebagai pelaksanaan Undang-undang

nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, sejak lima tahun ini diterbitkan, antara lain dalam pasal 12, menyebutkan ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 diatur dalam Peraturan Pemerintah. Dalam pasal 16 ayat (4) menyebutkan ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah. Dalam pasal 27 menyebutkan ketentuan lebih lanjut mengenai pemisahan rumah susun dan utilitas umum diatur dengan susun serta gambar uraian sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 dan pasal 26 diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam pasal 40 ayat (4) menyebutkan ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasana, sarana, dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Menteri.

Seperti yang terjadi di Kota Surabaya, sejumlah perusahaan properti khususnya Apartemen Puncak Central Bukit Darmo di kota Surabaya menjadi sasaran berbagai pertanyaan dan pertimbangan mengenai perjanjian yang ditawarkan oleh beberapa perusahaan properti khususnya pada penjualan apartemen yang sedang marak dikalangan masyarakat Surabaya ini. Menurut saya tindakan yang dilakukan oleh para pihak ini tidak ada kejelasan yang tetap dimata hukum yang melanggar pasal 1339 Tentang suatu perjanjian yang berbunyi “Suatu perjanjian tidak hanya mengikatkan untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga unuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang-undang. Pada prakteknya dilapangan, banyak perusahaan properti khususnya Apartemen Puncak Central Bukit Darmo Tower A dan B yang dipasarkan dan

atau dijual kepada konsumen belum mengajukan IMB ke Pemerintah Kota Surabaya serta memberikan informasi menyesatkan, tidak benar, tidak jelas, dan tidak jujur kepada konsumen. Dengan hal tersebut banyak wanprestasi dan klausula baku yang terkait mengenai prosedur untuk pembeliannya itu hanya berupa tanda jadi dan sepakat antara kedua belah pihak dengan mudah para konsumen bisa mendapatkan Apartemen Puncak Central Bumi Darmo yang sudah ditawarkan tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka Penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut dan menuliskannya dalam penulisan proposal yang diberi judul : **”ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI APARTEMENT AKIBAT KLAUSULA BAKU (STUDI PUTUSAN 882/Pdt.G/2016/PN.SBY)”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, permasalahan yang akan dibahas oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana bentuk wanprestasi perjanjian jual beli apartement antara konsumen dengan pelaku usaha atas Perkara Nomor 882/Pdt.G/2016/PN.Sby?
2. Apa pertimbangan hakim pengadilan pada perjanjian jual beli apartement antara konsumen dengan pelaku usaha atas Perkara Nomor 882/Pdt.G/2016/PN.Sby?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui bentuk wanprestasi perjanjian jual beli apartement antara konsumen dengan pelaku usaha atas perkara nomor 882/Pdt.G/2016/PN.Sby
2. Mengetahui pertimbangan hakim pada putusan pengadilan nomor 882/Pdt.G/2016/PN.Sby

1.4. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian selain mempunyai tujuan yang jelas juga dapat memberikan manfaat. Manfaat yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah untuk :

a. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan yang positif, menambah wawasan serta ilmu pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai bahan kepustakaan serta bahan referensi hukum bagi yang berminat kajian-kajian Ilmu Hukum yang khususnya berkaitan antara Perlindungan Konsumen antara Pelaku Usaha dengan Konsumen.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai saran dan masukan bagi para pihak yang terkait dengan Perlindungan Konsumen, Pelaku Usaha, dan Konsumen.

1.5. Kajian Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1.5.1.1 Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian atau kontrak diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah

1. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
2. Tidak tampak asas konsensualisme;
3. Bersifat dualisme.

Ketidakjelasan definisi di atas disebabkan dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu maka harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah:

“Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Definisi ini, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban). Unsur-unsur perjanjian, menurut teori lama adalah sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan hukum;

- b. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
- c. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan /dinyatakan;
- d. Perbuatan hukum terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih;
- e. Pernyataan kehendak (wilsverklaring) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain;
- f. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
- g. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik;
- h. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.¹

Hukum perjanjian atau kontrak yang dianut di Indonesia bersifat terbuka. Artinya, ada pemberian kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapa pun untuk membuat perjanjian dengan isi dan sifatnya sesuai yang dikehendakinya, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Selain itu, hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap. Maksudnya, para pihak yang membuat perjanjian boleh membuat atau mengatur ketentuan-ketentuan sendiri tentang isi dari perjanjiannya, dengan ketentuan apabila tidak diatur dalam perjanjian tersebut, yang berlaku adalah pasal-pasal

¹ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Cetakan Pertama, h. 3

tentang perjanjian yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).²

1.5.1.2 Asas-Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian/kontrak penting diketahui adanya asas-asas yang harus selalu dijadikan dasar dalam membuat perjanjian/kontrak. Asas-asas ini dapat dilihat di dalam Buku III KUH Perdata yang mengatur tentang Perikatan. Ada 5 asas penting yang dikenal sebagai berikut.

1. Kebebasan berkontrak

Setiap warga negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluas-luasnya yang diberikan oleh UU kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

2. Asas konsensualitas

Asas konsensualitas berarti perjanjian/kontrak sudah dilahirkan sejak saat tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian/kontrak itu sudah sah jika sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok tentang apa yang diperjanjikan.

² Yunirman Rijan & Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, Cetakan Pertama, h. 6

Bentuk konsensualitas suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis (kontrak), terjadi pada saat ditandatanganinya perjanjian/kontrak tersebut oleh para pihak. Tanda tangan berfungsi sebagai bukti/wujud kesepakatan serta persetujuan atas tempat, waktu, dan isi perjanjian.

3. Asas itikad baik

Dalam Pasal 1338 KUH Perdata, menjelaskan:

- “(1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam perbuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam perbuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.

4. Asas kepastian hukum

Telah dijelaskan diatas bahwa perjanjian/kontrak menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pembuatnya. Dalam pelaksanaannya, kerap terjadi pelanggaran (wanprestasi). Asas kepastian hukum menghendaki adanya jaminan dilaksanakannya perjanjian/kontrak, baik melalui penengah (arbitrase) atau pengadilan. Mereka berwenang mengadili para pembuat perjanjian/kontrak yang sedang berselisih paham yang harus menghormati isi kontrak yang telah dibuat. Secara hukum, perjanjian/kontrak dapat dipaksakan melalui pengadilan. Hukum memberikan sanksi terhadap pihak pembuat kontrak yang melakukan pelanggaran (wanprestasi).

5. Asas kepribadian/personalitas

Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat suatu kontrak adalah hanya untuk kepentingan perseorangan, tentang asas kepribadian ini diatur dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi, “Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri,” dan Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi “Persetujuan-

persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317”.

Asas kepribadian / personalitas ini ada pengecualiannya, sebagaimana diatur pada pasal 1317 KUH Perdata yang intinya bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan. Jadi, pasal 1317 KUH Perdata mengatur perjanjian untuk pihak ketiga.³

Perjanjian Jual Beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua

Tentang perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakatan tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (pasal 1458 KUHPerdata). Jual beli tiada lain dari persesuaian kehendak (*wis overeensteming*) antara penjual dan pembeli mengenai

³ Yunirman Rijan & Ira Koesoemawati, *Op. Cit*, hlm 7-9

barang dan harga. Barang dan harga yang menjadi essensial perjanjian jual-beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual-beli. Sebaliknya jika barang objek jual-beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual-beli dianggap tidak ada.

1.5.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 disebut sebagai syarat subyektif karena berkaitan dengan orang. Dan syarat 3 dan 4 disebut sebagai syarat obyektif karena berkaitan barang⁴. Berikut adalah penjelasan dari ke empat syarat tersebut:

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya
 Dalam Pasal 1321 KUH Perdata, menjelaskan:
 “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”
 Kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas. Walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan di mana suatu perjanjian yang telah terjadi itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akah tetapi tidak. Keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
 Di sini orang yang cakap, yang dimaksudkan adalah mereka telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21

⁴ Djaja Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, h. 171

tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu oleh Pengadilan diputuskan berada di bawah pengampuan dan perempuan yang masih bersuami.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikit-dikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan.

4. Suatu sebab yang halal

Dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat ini. Apabila salah satu syarat atau lebih syarat itu tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut tidak sah sehingga akibat-akibat hukumnyapun sebagaimana dimaksudkan tidak terjadi pula.⁵

Pada kehidupan sekarang ini, dimana semua kebutuhan serba terpenuhi. Mulai dari kebutuhan barang maupun jasa. Kebutuhan-kebutuhan yang tersediapun juga beraneka ragam macamnya. Dengan adanya sebuah kebutuhan, manusia berperan aktif sebagai konsumen yang dimana membutuhkan sandang, pangan dan papan. Layaknya manusia pada semestinya, setiap harinya harus memenuhi kebutuhan untuk dapat bertahan hidup. Akan tetapi seringkali kita mendapati seorang oknum pelaku usaha yang berbuat tidak adil, curang dalam pelaksanaan proses produksi barang ataupun pelaksanaan jasa.

Dengan adanya praktek kecurangan dalam proses produksi barang dan jasa, dapat menimbulkan permasalahan diantara kedua belah pihak, yakni diantaranya adalah konsumen

⁵A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1985, Cetakan Pertama, h. 9-11

dengan pelaku usaha. Dimana seorang konsumen merasa bahwa dirinya dirugikan oleh pelaku usaha yang melakukan kecurangan dalam pembuatan barang atau penyedia jasa. Sebab adanya permasalahan diantara keduanya, yang awalnya konsumen percaya dan berekspektasi tinggi akan barang atau jasa yang di beli atau di terima sepantasnya dengan sesuai harga yang di tawarkan dan terbilang cukup terjangkau tetapi kenyataan yang didapatkan tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Akibatnya, konsumen kini tidak lagi percaya oleh pelaku usaha dan lebih berhati-hati dan lebih bijaksana dalam memilih barang ataupun jasa yang akan dipergunakannya agar tidak terjadi kerugian.

Dikarenakan merasa haknya sebagai konsumen dirampas dengan adanya kecurangan dalam proses atau pelaksanaan produksi oleh pelaku usaha. Alhasil, pemerintah menuangkan Perlindungan Konsumen. Hal ini sangat penting guna untuk melindungi hak-hak konsumen dan membuat paksaan kepada pelaku usaha agar mentaati peraturan tersebut. Selain itu juga memberikan tanggung jawab dan sanksi tegas kepada pelaku usaha supaya tidak bertindak sewenang-wenang dalam proses atau pelaksanaan produksi yang hanya mementingkan bisnisnya untuk mendapatkan keuntungan lebih dari merugikan konsumen.

Dalam Perlindungan Konsumen, diatur untuk melindungi konsumen yang mengetahui jika ada pelaku usaha yang melanggar hak-hak konsumen dan melanggar tanggung jawab pelaku usaha itu sendiri. Maka konsumen dapat mengadukan permasalahannya kepada lembaga yang berwenang, hal ini sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 45 ayat (1) :

“Setiap konsumen yang dirugikan bisa menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum.”

Tentang kewajiban penjual ini, pengaturannya dimulai dari Pasal 1427 KUHPdata yaitu :

“Jika pada saat penjualan, barang yang dijual sama sekali telah musnah maka pembelian adalah batal”

Memang ketentuan penafsiran yang merugikan penjual ini seolah-olah dengan pembeli ketentuan umum. Penjual yang dibebani kewajiban untuk menyerahkan barang ditinjau dari segi ketentuan umum hukum perjanjian, adalah berkedudukan sebagai pihak debitur.

Akan tetapi, barangkali rasionya terletak pada hakekat jual-beli itu sendiri. Sesuai Pasal 1473 KUHPdata pada pokoknya kewajiban penjual menurut Pasal tersebut terdiri dari dua, yakni :

1. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijamaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.

1.5.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian

1. Kontrak Menurut Sumbernya

Kontrak berdasarkan sumber hukumnya merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak itu ditemukan. Sudikno Mertokusumo menggolongkan perjanjian (kontrak) dari sumber hukumnya menjadi 5 (lima) macam, yaitu:

- a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
- b. Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;
- c. Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
- e. Perjanjian yang bersumber dari hukum politik, yang disebut dengan *publiekrechtelijke overeenkomst*.

2. Kontrak Menurut Namanya

Di dalam Pasal 1319 KUH Perdata dan Artikel 1355 NBW hanya disebutkan 2 (dua) macam kontrak menurut namanya, yaitu kontrak *nominaat* (bernama) dan kontak *innominaat* (tidak bernama).

Kontrak Nominaat adalah kontrak atau perjanjian yang sudah dikenal dalam KUPdt. Beberapa jenis kontrak nominaat yaitu :

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Sewa Menyewa
4. Perjanjian melakukan pekerjaan
5. Persekutuan Perdata

Kontrak Inominaat adalah kontrak yang timbul tumbuh dan hidup dalam masyarakat dan kontrak ini belum dikenal pada saat KUPdt diundangkan. Hukum kontrak innominat (spesialis) merupakan bagian dari hukum kontrak (generalis). Beberapa jenis kontrak innominaat :

- a. Perjanjian Sewa Beli
 - b. Perjanjian Sewa Guna (*leasing*)
 - c. Perjanjian piutang (*factoring*)
 - d. Modal Ventura (*join venture*)
3. Kontrak Menurut Bentuknya

Dalam KUH Perdata tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk kontrak. Namun apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata maka kontrak menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu kontrak lisan dan tertulis.

4. Kontrak Timbal Balik

Kontrak timbal balik merupakan perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli dan sewa-menyewa. Perjanjian timbal balik dibagi menjadi dua macam, yaitu timbal balik tidak sempurna dan yang sepihak.

Kontrak Timbal Balik tidak sempurna menimbulkan kewajiban pokok bagi satu pihak, sedangkan lainnya wajib melakukan sesuatu. Disini tampak ada prestasi-prestasi seimbang satu sama lain. Misalnya, si penerima pesan senantiasa berkewajiban untuk melaksanakan pesan yang dikenakan atas pundaknya oleh orang pemberi pesan. Apabila si penerima pesan dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut telah mengeluarkan biaya-biaya atau olehnya telah diperjanjikan upah, maka pemberi pesan harus menggantinya.

Perjanjian Sepihak merupakan perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak. Tipe perjanjian ini adalah perjanjian pinjam mengganti. Pentingnya perbedaan disini adalah dalam rangka pembubaran perjanjian.

5. Perjanjian Cuma-Cuma atau dengan Alas Hak yang Membebani

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Perjanjian cuma-cuma merupakan perjanjian yang menurut hukum hanya menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak. Contohnya, hadiah dari pinjam pakai. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani merupakan perjanjian, di samping prestasi pihak yang satu dan senantiasa ada prestasi (kontra) dari pihak lain, yang menurut hukum saling berhubungan. Misalnya, A menjanjikan kepada B sesuatu dengan jumlah tertentu, B menyerahkan sebuah benda tertentu kepada A.

6. Perjanjian Berdasarkan Sifatnya

Penggolongan ini berdasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) dan perjanjian obligatoir.

Di samping itu, dikenal juga jenis perjanjian dari sifatnya, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*.

7. Perjanjian dari Aspek Larangannya

Penggolongan perjanjian berdasarkan larangannya merupakan penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenalkannya para pihak untuk membuat perjanjian

yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Karena perjanjian itu mengandung praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat.⁶

Adapun kewajiban pembeli adalah Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUHPerdara) yang berbunyi :

“Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan”.

Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual-beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUHPerdara sebagai Pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli.

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1.5.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian Jual Beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua

⁶ Salim, *Op. Cit*, hlm 17-21

Tentang perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakatan tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (pasal 1458 KUHPerdara). Jual beli tiada lain dari persesuaian kehendak (*wis overeensteming*) antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan hargalah yang menjadi essensial perjanjian jual-beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual-beli. Sebaliknya jika barang objek jual-beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual-beli dianggap tidak ada.

1.5.2.2 Kewajiban Penjual

Tentang kewajiban penjual ini, pengaturannya dimulai dari Pasal 1427 KUHPerdara yaitu :

“Jika pada saat penjualan, barang yang dijual sama sekali telah musnah maka pembelian adalah batal”

Memang ketentuan penafsiran yang merugikan penjual ini seolah-olah dengan pembeli ketentuan umum. Penjual yang dibebani kewajiban untuk menyerahkan barang ditinjau dari segi ketentuan umum hukum perjanjia, adalah berkedudukan sebagai pihak debitur.

Akan tetapi, barangkali rasionya terletak pada hakekat jual-beli itu sendiri. Sesuai Pasal 1473 KUHPerdara pada

pokoknya kewajiban penjual menurut Pasal tersebut terdiri dari dua, yakni :

1. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijamaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.

1.5.2.3 Kewajiban Pembeli

Adapun kewajiban pembeli adalah Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUHPerdato) yang berbunyi :

“Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan”.

Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual-beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUHPerdato sebagai Pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli.

1.5.2.4 Hak Pembeli

Menurut BW Pembeli atau konsumen dibedakan menjadi dua yakni, konsumen sebagai orang alami atau pribadi kodrati dan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum. Perbedaan ini sangat penting untuk membedakan apakah konsumen tersebut memakai atau menggunakan barang tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial (dijual, diproduksi lagi).

Adapun Hak pembeli antara lain :

1. Menerima sejumlah barang yang dibeli pada waktunya.
2. Menerima jaminan atas keadaan serta hak pemilikan barang yang telah dibelinya.

1.5.3 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), yang artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan

Pemenuhan hutangnya kreditur. Menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut.

Prestasi merupakan sebuah esensi daripada suatu perikatan. Apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur maka perikatan itu berakhir. Agar esensi itu dapat tercapai yang artinya

kewajiban tersebut dipenuhi oleh debitur maka harus diketahui sifat-sifat dari prestasi tersebut, yakni :

1. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan;
2. Harus mungkin;
3. Harus diperbolehkan (halal);
4. Harus ada manfaatnya bagi kreditur;
5. Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.

Menurut undang-undang peringatan (*somatie*) kreditor mengenai lalainya debitur harus dituangkan dalam bentuk tertulis (*vide* Pasal 1238 BW – *bevel of sortgelijke akte*).⁷ Jadi lembaga ‘pernyataan lalai merupakan upaya hukum untuk sampai pada fase debitur dinyatakan wanprestasi. Adakalanya dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak diperlukan lagi pernyataan lalai antara lain :

- a. Untuk pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal;
- b. Debitur menolak pemenuhan;
- c. Debitur mengakui kelalaiannya;
- d. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (diluar *overmacht*);
- e. Pemenuhan tidak lagi berarti (*zinloos*);
- f. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

⁷ PNH Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenamedia Group, Jakarta, 2015, Cetakan Pertama, h.288.

1. Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk – bentuk dari wanprestasi, yaitu :

- a. Tidak melaksanakan sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak melaksanakan prestasinya sama sekali.
- b. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai / keliru. Debitur melaksanakan prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

2. Penyebab Wanprestasi

Kemungkinan terjadinya wanprestasi adalah tidak dilakukannya kewajiban yang seharusnya dilakukan sesuai perikatan yang telah disepakati, termasuk juga lalai dalam memenuhinya. Hal-hal yang termasuk kategori lalai:

- a. Jika tidak terpenuhi kewajiban sama sekali
- b. Jika memenuhi sebagian kewajiban
- c. Jika memenuhi kewajiban akan tetapi terlambat

3. Akibat Wanprestasi

A. Akibat Hukum dari Wanprestasi karena kesalahan Debitur⁸. Sejak debitur dapat dikatakan dalam keadaan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, hal ini sangat perlu dipersoalkan, karena

⁸ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramaita, 1996, h.110

wanprestasi tersebut memiliki konsekuensi atau akibat hukum bagi debitur. Untuk mengetahui sejak kapan debitur itu dalam keadaan wanprestasi maka perlu diperhatikan apakah di dalam perikatan yang disepakati tersebut ditentukan atau tidak tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi.

Adapun akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut :

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh debitur. Yang dimaksud dengan ganti rugi yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. Ganti kerugian itu haruslah dihitung berdasarkan nilai uang, jadi harus berupa uang bukan berupa barang.
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral) , wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim.

B. Akibat Hukum dari Wanprestasi karena keadaan memaksa

Keadaan memaksa yang bersifat objektif dan bersifat tetap secara otomatis mengakhiri perikatan, dalam arti kata perikatan itu batal. Jadi perikatan ini dianggap tidak pernah ada (seolah-olah tidak pernah dibuat). Jika suatu pihak telah melakukan pembayaran terhadap harga barang yang menjadi objek perikatan, pembayaran tersebut harus dikembalikan kepadanya. Bila

pembayaran belum dilakukan pelunasannya tidak perlu dilaksanakan.

Dalam keadaan memaksa yang bersifat subjektif dan sementara keadaan ini member akibat menanggihkan prestasi (mempunyai daya menanggihkan) dan bila keadaan memaksa sudah berakhir maka kewajiban berprestasi hidup kembali. Bila prestasi tersebut sudah tidak mempunyai arti lagi untuk kreditur maka perikatan menjadi gugur, dan pihak yang satu tidak dapat menuntut pada pihak lain.

1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Klausula Baku

Klausula baku biasanya dibuat oleh pihak yang kedudukannya lebih kuat, yang dalam kenyataan biasa dipegang oleh pelaku usaha. Isi klausula baku sering kali merugikan pihak yang menerima klausula tersebut, yaitu pihak konsumen karena dibuat secara sepihak. Bila konsumen menolak klausula baku tersebut ia tidak akan mendapatkan barang ataupun jasa yang dibutuhkan, karena klausula baku serupa akan ditemuinya di tempat lain. Hal tersebut menyebabkan konsumen lebih sering setuju terhadap isi klausula baku walaupun memojokkan. Bagi para pengusaha mungkin ini merupakan cara mencapai tujuan ekonomi yang efisien, praktis, dan cepat tidak bertele-tele. Tetapi bagi konsumen justru merupakan pilihan yang tidak menguntungkan karena hanya dihadapkan pada suatu pilihan, yaitu menerima walaupun dengan berat hati.

Dalam praktek dunia usaha juga menunjukkan bahwa “keuntungan” kedudukan tersebut sering diterjemahkan dengan pembuatan perjanjian baku dan/atau klausula baku dalam setiap dokumen atau perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak yang “lebih dominan” dari pihak lainnya. Dikatakan bersifat “baku” karena, baik perjanjian maupun klausula tersebut, tidak dapat dan tidak mungkin dinegosiasikan atau ditawar-tawar oleh pihak lainnya. *Take it or leave it.*⁹

Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen tidak memberikan definisi tentang klausula baku, tetapi merumuskan klausula sebagai:

“setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.”¹⁰

Dalam Pasal 18 Undang- Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan:

(1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat dan/atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila;

a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;

⁹ Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, PT. Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 2001, Cetakan Kedua, h. 53

¹⁰ *Ibid.*, hlm 54

- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak menyerahkan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambaha, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang mengungkapkannya sulit dimengerti.
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.¹¹

Ini berarti bahwa pada prinsipnya Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku atas setiap dokumen dan/atau perjanjian transaksi usaha perdagangan barang dan /atau jasa, selama dan sepanjang perjanjian baku dan/atau klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana dilarang dalam pasal 18 ayat (1), serta tidak “berbentuk” sebagaimana dilarang dalam pasal 18 (2) Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen.¹²

Perjanjian dengan klausula baku terjadi dengan beberapa cara, hingga saat ini pemberlakuan perjanjian baku tersebut antara lain dengan cara-cara:

1. Pencantuman butir-butir perjanjian yang konsepnya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak, biasanya oleh

¹¹ *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*

¹² Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Op. Cit.*, hlm 57

kalangan pengusaha, produsen, distributor, atau pedagang produk tersebut.

2. Pencantuman klausula baku dalam lembaran kertas yang berupa tabel, bon, kuitansi, tanda terima atau lembaran dalam bentuk serah terima barang.
3. Pencantuman klausula baku dalam bentuk pengumuman tentang berlakunya syarat-syarat baku di tempat tertentu.¹³

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Metode Pendekatan

Metode pendekatan masalah yang digunakan oleh penulis dalam proposal skripsi ini adalah pendekatan masalah secara yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *legis positivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsep ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup, dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya hukum perdata di Indonesia. Pendekatan

¹³ Zulham, *Op. Cit.*, hlm 75-76

kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian, yaitu perkara perdata.

Maksud dalam penulisan ini menyatakan bahwa penulis menggunakan yuridis normatif untuk mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat juga berupa pendapat para sarjana.

1.6.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan 2 data, yaitu: Data Primer dan Data Sekunder.

1. Data Primer

Data Primer, adalah data yang di peroleh langsung melalui wawancara dan/atau survei dilapangan yang berkaitan dengan perilaku masyarakat.

2. Data Sekunder

Data Sekunder, adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka. Di dalam penelitian hukum, data sekunder dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) karakteristik kekuatan mengikatnya, yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat, berupa peraturan perundang-undangan, seperti Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran.

- b. Bahan Hukum Sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi, berupa doktrin-doktrin dan buku-buku yang berkaitan dengan perjanjian, pengangkutan, dan perlindungan konsumen.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan non hukum yang dapat digunakan seorang peneliti hukum, yaitu berupa karya ilmiah, kamus website dan sebagainya.¹⁴

1.6.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

1. Metode Penelitian Kepustakaan

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.

2. Metode Penelitian Lapangan

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya) dan/atau *random sampling* (ditentukan oleh peneliti secara acak).¹⁵

a. Pengamatan (*Observation*)

Pengamatan dalam pengertian sehari-hari (leksikal) harus dibedakan dengan pengamatan dalam penelitian ilmiah. Pengamatan dalam penelitian ilmiah dituntut harus dipenuhi persyaratan-persyaratan tertentu (validitas dan reliabilitas),

¹⁴ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm 57

¹⁵ *Ibid.*, hlm 107

sehingga hasil pengamatan sesuai dengan kenyataan yang menjadi pengamatan.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap-muka (*face-to-face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.

c. Daftar Pertanyaan (*Questionnaire*)

Yang dimaksud dengan daftar pertanyaan adalah suatu yang berisikan rangkaian pertanyaan tentang sesuatu hal atau sesuatu bidang.¹⁶

1.6.4 Metode Analisis Data

Untuk menganalisis data yang diperoleh, akan menggunakan metode analisis normatif, merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Norma hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan (*legal facts*) yang dipakai sebagai premis mayor dan melalui

¹⁶Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, Cetakan ke-6, h. 72-89

proses silogisme akan diperoleh kesimpulan (*conclution*) terhadap permasalahannya.

1.6.5 Sistematika Penulisan

Penulis ingin membahas lebih lanjut, maka penulis ingin akan menjelaskan sistematika penulisannya lebih dahulu agar penulisan skripsi ini tersusun dengan baik dan sistematis, sehingga mudah untuk dimengerti dan dipahami. Adapun pembahasan ini dibagi menjadi empat (4) bab pembahasan, yaitu sebagai berikut:

Bab *Pertama*. Pendahuluan dalam bab ini penulis akan membagi ke dalam enam sub bab pembahasan. Sub bab pertama adalah latar belakang yang menguraikan tentang alasan-alasan dari masalah penelitian, sub bab kedua adalah rumusan masalah yang berisi tentang perumusan masalah dari uraian latar belakang, sub bab ketiga adalah tujuan penelitian yang berisi tujuan dari penelitian, sub bab keempat adalah manfaat penelitian, sub bab kelima adalah landasan teori, sub bab keenam adalah metode penelitian, yang metodenya memakai yuridis normatif yaitu penelitian hukum pendekatan yang dilakukan berdasarkan badan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

Bab *Kedua*. Membahas Bentuk Wanprestasi Jual Beli Apartemen Akibat Klausula Baku. Bab ini terbagi menjadi dua sub bab terdiri dari sub bab pertama adalah membahas bentuk wanprestasi

perjanjian jual-beli apartemen antara konsumen dengan pelaku usaha atas perkara nomor 882/Pdt.G/2016/PN.Sby. Sub bab kedua adalah membahas analisa bentuk wanprestasi perjanjian jual-beli apartemen antara konsumen dengan pelaku usaha.

Bab *Ketiga*. Membahas pertimbangan hakim pada putusan pengadilan nomor 882/Pdt.G/2016/PN.Sby. Bab ini terbagi menjadi dua sub bab terdiri dari sub bab pertama adalah membahas pertimbangan hakim pada putusan Pengadilan. Sub bab kedua adalah membahas analisis putusan hakim pada putusan pengadilan nomor 882/Pdt.G/2016/PN.Sby.

Bab *Keempat*. 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.