

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Konsep Perjanjian

##### 1. Menurut Para Ahli

Perjanjian merupakan salah satu instrumen fundamental dalam hukum perdata yang mampu melahirkan hubungan hukum yang mengikat antara para pihak dengan hak dan kewajiban timbal balik. Pandangan para ahli terhadap konsep perjanjian mencerminkan evolusi klasik menuju teori kontrak modern yang lebih dinamis.

Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai “suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu,” lalu dari peristiwa ini muncul perikatan (kewajiban) hukum di antara pihak-pihak.<sup>26</sup> Definisi ini menunjukkan bahwa inti perjanjian adalah janji (*promise*) yang mengikat secara hukum. Wirjono Prodjodikoro menambahkan bahwa perjanjian merupakan tindakan hukum yang berorientasi pada prestasi di bidang kekayaan, dan karenanya konsekuensi hukumnya menyangkut hak tuntutan dan kewajiban pemenuhan prestasi tersebut.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Subekti, R, 1987, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bhakti, Jakarta.

<sup>27</sup> Prodjodikoro, W. (1993). *Perikatan dan Perjanjian*. Jakarta: Alumni.

Teori kontrak berkembang jauh melampaui sekadar pertukaran janji. Teori *reliance* menempatkan fokus pada ekspektasi dan ketergantungan salah satu pihak terhadap janji pihak lainnya. Teori *relational contract* menekankan bahwa banyak kontrak komersial bukan hanya kesepakatan jangka pendek, tetapi bagian dari relasi jangka panjang dengan elemen kepercayaan, adaptasi, dan kerja sama antara pihak.<sup>28</sup>

Teori kontrak *relational contract* digambarkan sebagai suatu kerangka dinamis di mana klausul kontrak bukan hanya instrumen hukum, tetapi mekanisme untuk mengelola ketidakpastian. Pandangan ini menggambarkan bahwa perjanjian bukan sekadar dokumen pasif, melainkan proses hidup yang terus-menerus diinterpretasikan dan diadaptasi dalam praktik.

## 2. Definisi Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan:

*“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”*

---

<sup>28</sup> Muslim, M., Handayani, P., & Hadiyanto, A. (2023). Kerangka hukum perjanjian yang efektif dan aman di era globalisasi bisnis. *USM Law Review*, 8(2). <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.12013>

Kajian hukum perdata suatu perjanjian menjadi fondasi utama bagi terbentuknya hak dan kewajiban antar pihak. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), perjanjian adalah suatu persetujuan di mana seorang atau lebih mengikatkan diri terhadap seorang atau lebih lainnya. Rumusan ini mengandung makna bahwa tidak setiap janji bersifat mengikat dalam hukum, hanya jika ada persetujuan yang menimbulkan ikatan hukum maka perjanjian itu memiliki konsekuensi perdata.

Persetujuan berubah menjadi perjanjian yang sah secara hukum, harus dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPperdata: (1) kesepakatan para pihak (*meeting of minds*), (2) kecakapan para pihak untuk mengikatkan diri, (3) objek tertentu dan (4) sebab yang tidak terlarang (*causa lawful*). Bila satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah. Praktik litigasi perdata para hakim kerap mempertimbangkan apakah syarat-syarat tersebut telah terpenuhi secara materiil, terutama dalam sengketa kontrak konsumen atau kontrak baku.

Asas-asas fundamental seperti kebebasan berkontrak, konsensualisme, itikad baik (*good faith*), dan *pacta sunt servanda* menyediakan kerangka norma agar perjanjian tidak sekadar sah formal, tetapi juga adil dan dapat dijalankan dengan aman dan dapat diprediksi.

Kebebasan berkontrak menghendaki bahwa pihak bebas menetapkan sendiri isi dan syarat kontrak, tetapi realitas ketidakseimbangan kekuatan negosiasi (*bargaining power*) memunculkan potensi dominasi pihak penyusun (biasanya pelaku usaha) terhadap pihak yang lebih lemah (konsumen). Dalam banyak yurisdiksi perjanjian baku atau kontrak adhesi (*contracts of adhesion*) telah menjadi titik sorot di mana prinsip keadilan diuji.

Studi ahli kontrak internasional telah mengkaji secara intens masalah klausula tidak adil dalam kontrak baku, bagaimana *standar fairness* diterapkan oleh pengadilan, dan bagaimana pengaturan normatif dapat membatasi penyalahgunaan klausula. Pengadilan nasional harus mempertimbangkan keadilan klausula baku *sua sponte* (dengan inisiatifnya sendiri), terutama di bawah kerangka perundang-undangan perlindungan konsumen dan prinsip keadilan kontrak.<sup>29</sup> Paradigma kontrak tradisional tidak cocok dengan realitas kontrak baku, sehingga diperlukan mekanisme persetujuan adil yang memungkinkan modifikasi atau penilaian ulang klausula baku.<sup>30</sup> *Standardization of Standard-Form Contracts* menggambarkan bahwa standarisasi kontrak (termasuk kontrak baku)

---

<sup>29</sup> Cumyn, M. (2025). Standard Form Contracts and the Erosion of Consent: Is There No Turning Back?†. *American Journal of Comparative Law*, 73(1), 129–163. <https://doi.org/10.1093/ajcl/avaf016>

<sup>30</sup> Becher, S. I., & Zarsky, T. Z. (2008). E-Contract Doctrine 2.0: Standard Form Contracting in the Age of Online User Participation. In *Michigan Technology Law Review* (Vol. 14, Issue 2). <https://repository.law.umich.edu/mtlrlrAvailableat:https://repository.law.umich.edu/mtlrlr/vol14/iss2/2>

menciptakan efek kompetitif yang bisa melemahkan persaingan dalam aspek syarat kontrak, sehingga klausula-klausula yang disepakati secara kolektif oleh penyedia layanan/pengembang dapat mengeliminasi penawaran alternatif.<sup>31</sup>

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdata merumuskan empat syarat sahnya perjanjian: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang tidak terlarang. Tanpa terpenuhinya semua syarat tersebut, perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum atau batal atas tuntutan pihak yang dirugikan.

#### a. Kesepakatan (*meeting of minds*)

Kesepakatan tidak cukup hanya pada tingkat verbal atau wacana; harus ada pertemuan kehendak terhadap pokok-pokok perjanjian, atau setidaknya terhadap unsur-unsur esensial kontrak. Jika terdapat unsur kesalahan (*error*), paksaan (*duress*), penipuan (*fraud*), atau tuntutan yang menyimpang secara substansial, maka kesepakatan dapat dibatalkan. Dalam praktik PPJB rumah subsidi, pembeli mungkin mengaku “tidak membaca klausula tersembunyi” atau “tidak tahu

---

<sup>31</sup> Mark R. Patterson. (2010). Standardization of Standard-Form Contracts: Competition and Contract Implications, 52 Wm. & Mary L. Rev. 327 <https://scholarship.law.wm.edu/wmlr/vol52/>

bahwa denda keterlambatan sangat tinggi,” yang mengisyaratkan masalah dalam aspek konsensual.

b. Kecakapan pihak

Pihak yang mengikat diri harus mempunyai kapasitas hukum untuk melakukan tindakan hukum. Orang dewasa yang sehat mental dianggap cakap; sebaliknya, mereka yang berada dalam status tidak cakap (misalnya dewasa terbelakang, dalam pengampuan) tidak dapat mengikatkan diri secara sah. Dalam praktik perumahan subsidi, pengembang tentu dianggap cakap, tetapi pembeli bisa dalam kondisi terbatas (misalnya belum memahami ketentuan hukum).

c. Objek tertentu

Objek perjanjian harus dapat ditentukan, tidak boleh abstrak atau tidak mungkin dilaksanakan. Dalam perjanjian rumah, objeknya adalah rumah dan spesifikasinya (letak, ukuran, konstruksi, kelengkapan). Jika spesifikasi tidak jelas atau izin-izin belum lengkap (contoh: SHM, IMB, sertifikat, sarana), maka bisa terjadi sengketa karena objek tidak tepat atau belum memenuhi syarat.

d. Sebab yang tidak terlarang

Sebab perjanjian (*causa*) harus lawful, tidak boleh bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Bila perjanjian sengaja memasukkan klausula yang membebani pembeli secara

berlebihan atau membebankan tujuan yang ilegal, maka sebab tersebut bisa digugurkan.

Dalam litigasi perdata, hakim kerap mengevaluasi apakah secara material elemen-elemen ini ada. Bila misalnya pembeli menyatakan tidak mengetahui sejumlah klausula krusial, hakim bisa memeriksa apakah penyedia kontrak telah memberikan kesempatan wajar untuk menilai isi kontrak atau apakah klausula tersembunyi melebihi kewajaran.

#### **e. Asas-Asas Perjanjian**

Sejalan dengan syarat formal perjanjian, asas-asas kontrak memandu bagaimana perjanjian harus dibentuk, dilaksanakan, dan ditegakkan secara adil.

##### **a. Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)**

Menyatakan bahwa para pihak bebas memilih untuk berkontrak atau tidak, memilih lawan kontrak, serta merumuskan isi, bentuk, dan syarat kontrak asal tidak bertentangan dengan hukum, moral, atau ketertiban umum. Namun, realitas praktik menunjukkan bahwa kebebasan ini sering lebih berlaku bagi pihak yang kuat (pengembang, lembaga keuangan) daripada pihak lemah (konsumen). Dalam konteks

kontrak baku, kebebasan berkontrak dapat berubah menjadi ilusi jika pihak penerima tidak memiliki pilihan nyata untuk merundingkan

klausula. Kontrak baku sering ditawarkan dalam bentuk “*take it or leave it*” dengan sedikit peluang modifikasi.<sup>32</sup>

b. Konsensualisme

Mengandung makna bahwa perjanjian menjadi sah pada saat para pihak mencapai kesepakatan pokok, tanpa perlu penyerahan objek atau formalitas lain. Dalam jual beli, misalnya, begitu kedua pihak sepakat barang dan harga, jual beli sudah terjadi, meskipun barang belum diserahkan atau pembayaran belum dilakukan. Asas ini mempercepat ikatan hukum dan memberikan kepastian. Dalam praktik PPJB rumah subsidi, meskipun penyerahan rumah belum terjadi dan proses administratif masih berjalan, isi PPJB dianggap mengikat apabila kesepakatan pokok telah tercapai.

c. Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas yang mewajibkan para pihak untuk bersikap jujur, tidak memanipulasi kondisi, tidak menyembunyikan informasi penting, dan tidak menyusun klausula yang menipu. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini sangat relevan dalam pengujian klausula kontrak baku

---

<sup>32</sup> King, D. B. (2000). Standard Form Contracts: A Call for Reality Standard Form Contracts: A Call for Reality Recommended Citation Recommended Citation. In *Louis U. L.J* (Vol. 44).

apabila penyusun kontrak menyusun klausula yang merugikan tanpa pemberitahuan wajar, pihak lawan dapat menuntut ketidakadilan klausula tersebut melalui pengadilan. Dalam kerangka hukum Eropa, misalnya, Direktif Klausula Tidak Adil menegaskan bahwa klausula yang tidak dinegosiasikan secara individual dapat dianggap tidak adil jika, walaupun dalam semangat *good faith*, klausula tersebut menciptakan ketidakseimbangan signifikan dalam hak dan kewajiban para pihak.<sup>33</sup>

d. *Pacta Sunt Servanda* (perjanjian mengikat)

Menyatakan bahwa perjanjian sah harus dipatuhi sebagaimana yang telah disepakati. Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan bahwa kontrak yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Namun, dalam praktik, apabila isi kontrak (misalnya klausula penalti atau syarat penundaan) sangat memberatkan satu pihak, pengadilan dapat mengevaluasi aspek keadilan atau menyatakan sebagian klausula batal demi hukum, selama asas itikad baik dan ketertiban umum menuntut demikian.

---

<sup>33</sup> Pavillon, C. (2014). Private Standards of Fairness in European Contract Law. *European Review of Contract Law*, 10(1), 85–117. <https://doi.org/10.1515/ercl-2014-0003>

## B. Tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

### 1. Definisi dan Karakteristik PPJB

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan antara penjual (*developer*/pelaku pembangunan) dan pembeli yang bermaksud melakukan transaksi jual beli atas suatu objek, namun belum dapat dilakukan secara sempurna karena belum terpenuhinya syarat formil maupun materil untuk peralihan hak. PPJB adalah suatu perjanjian yang memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak sebelum jual beli sesungguhnya dilakukan melalui akta autentik.<sup>34</sup> PPJB berfungsi sebagai bentuk komitmen awal yang mengikat untuk kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli (AJB).

Secara yuridis PPJB dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*) karena tidak diatur secara eksplisit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), namun keberadaannya sah selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat tersebut meliputi kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal<sup>35</sup>. PPJB bukan termasuk

---

<sup>34</sup> Rahmani, S., Fatmawati Octarina, N. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 10(1). <https://ejournal.unisbablitar.ac.id/index.php/supremasi>

<sup>35</sup> Anggraeny, I., & Al-Fatih, S. (2020). Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi. *De Lega Lata*, 5(1), 57–66. <https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3446>

perjanjian bernama seperti jual beli (Pasal 1457 KUH Perdata), namun praktiknya telah diterima luas dan diakui sebagai dasar hukum dalam transaksi properti<sup>36</sup>.

Karakteristik utama PPJB antara lain (1) bersifat pendahuluan atau pra-kontraktual, artinya belum terjadi peralihan hak atas objek yang diperjanjikan. (2) PPJB memiliki klausula bersyarat misalnya rumah masih dalam tahap pembangunan atau pembeli masih menunggu realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. (3) PPJB sering kali disertai pembayaran uang muka atau cicilan awal sebagai bentuk kesungguhan pembeli. Karakteristik PPJB juga mencerminkan hubungan hukum sementara yang bersifat menunggu hingga terpenuhinya syarat administratif seperti izin mendirikan bangunan (IMB) atau sertifikat hak atas tanah<sup>37</sup>.

Konteks rumah subsidi PPJB memiliki nilai strategis sebagai pengikat sementara karena proyek perumahan bersubsidi seringkali masih dalam proses pembangunan. Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengatur mekanisme PPJB agar tidak disalahgunakan oleh pengembang yang belum memenuhi kriteria proyek layak jual. Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Menteri PUPR

---

<sup>36</sup> Binela, B. A., & Prananingrum, D. H. (2023). Pengikatan perjanjian jual beli dalam transaksi jual beli tanah. *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA*, 7(1), 20–35. <https://doi.org/10.24246/alethea.vol7.no1.p20-35>

<sup>37</sup> Safatullah, A. A., & Adriaman, M. (2025). Urgensi perjanjian pengikatan jual beli dalam menjamin perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. *IURIS: Journal of Legal Studies*, 3(1), 55–70.

Nomor 16 Tahun 2021 yang mendefinisikan PPJB sebagai kesepakatan antara pelaku pembangunan dan pembeli yang dilakukan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal atau rumah deret, serta wajib dibuat di hadapan notaris (Permen PUPR No. 16/2021, Pasal 1 ayat 5).<sup>38</sup>

## 2. Kedudukan Hukum PPJB

Kedudukan hukum PPJB sebelum pembuatan akta autentik menjadi perdebatan penting dalam praktik hukum perdata. Secara perspektif hukum kontrak PPJB dianggap sah dan mengikat selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Kedudukannya tidak serta-merta mengalihkan hak atas objek, karena sifatnya hanya *obligatoir* (menimbulkan hak dan kewajiban) bukan *zakelijk* (mengalihkan hak atas benda).

PPJB memiliki kekuatan mengikat antara pihak pembeli dan penjual, namun belum menimbulkan hak kepemilikan karena peralihan hak baru terjadi melalui AJB<sup>39</sup>. Hal ini berarti PPJB berfungsi sebagai alat bukti

---

<sup>38</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan PPJB untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum.

<sup>39</sup> Rahmani, S., Fatmawati Octarina, N. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 10(1). <https://ejournal.unisbablitar.ac.id/index.php/supremasi>

komitmen yang dapat dijadikan dasar gugatan wanprestasi jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya.

Kedudukan hukum PPJB menjadi kuat apabila dibuat dalam bentuk akta autentik oleh notaris, sebab memiliki nilai pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata<sup>40</sup>. Jika dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, kekuatan pembuktiannya menjadi lemah dan memerlukan pembuktian tambahan di pengadilan. Pembuatan PPJB rumah subsidi wajib dilakukan di hadapan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Permen PUPR Nomor 16 Tahun 2021.

PPJB memperoleh landasan hukum tambahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang mengizinkan pelaku pembangunan untuk menjual rumah yang masih dalam tahap pembangunan melalui PPJB dengan syarat tertentu. Regulasi ini mempertegas bahwa PPJB dapat dilakukan, tetapi belum menimbulkan akibat hukum berupa pengalihan hak kepemilikan sampai AJB ditandatangani (PP No. 12 Tahun 2021, Pasal 50A)<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Safatullah, A. A., & Adriaman, M. (2025). Urgensi perjanjian pengikatan jual beli dalam menjamin perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. *IURIS: Journal of Legal Studies*, 3(1), 55–70.

<sup>41</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## C. Konsep Perlindungan Hukum

### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya atau mekanisme yang disediakan oleh sistem hukum untuk menjamin hak-hak setiap individu dan kelompok dalam masyarakat agar tidak dirugikan atau disalahgunakan oleh pihak lain. Perlindungan hukum mencakup segala bentuk tindakan hukum, baik preventif maupun represif, yang bertujuan menjaga kepentingan hukum para subjek hukum, baik perorangan maupun badan hukum.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum dapat diartikan sebagai seluruh sarana hukum yang berfungsi untuk memberikan rasa aman dan kepastian bagi warga negara, sehingga mereka dapat melaksanakan hak-haknya secara penuh tanpa takut mengalami kerugian yang tidak adil<sup>42</sup>. Perlindungan hukum tidak hanya bersifat reaktif tetapi juga bersifat preventif, dengan menyediakan aturan dan prosedur hukum yang jelas untuk mengantisipasi pelanggaran hak.

Secara konteks hukum perdata dan pidana, perlindungan hukum memiliki beberapa fungsi penting, antara lain<sup>43</sup>:

---

<sup>42</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 65.

<sup>43</sup> Simanjuntak, R. (2018). *Perlindungan Hukum bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers

1. Memberikan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak.
2. Melindungi pihak yang lemah atau berada dalam posisi tidak seimbang (*imbalance of power*).
3. Mencegah praktik-praktik yang merugikan masyarakat secara hukum maupun etika.

## **2. Perlindungan Bagi Konsumen**

Hukum perlindungan konsumen di Indonesia secara komprehensif diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Undang-undang ini menjadi tonggak utama dalam memberikan kepastian hukum bagi konsumen terhadap pelaku usaha dalam segala bentuk transaksi barang atau jasa. UUPK lahir sebagai respons terhadap meningkatnya kompleksitas hubungan antara konsumen dan pelaku usaha akibat modernisasi ekonomi, yang seringkali menempatkan konsumen pada posisi yang lemah. Pasal 1 ayat (2) UUPK mendefinisikan konsumen sebagai setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, atau makhluk hidup lain, dan tidak untuk diperdagangkan. Pelaku usaha menurut Pasal 1 ayat (3) adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan kegiatan ekonomi dalam berbagai bidang.

Jual beli rumah subsidi adalah hubungan antara pengembang (*developer*) dan pembeli (konsumen) sering kali bersifat asimetris.

Pengembang memiliki posisi dominan baik dari sisi informasi maupun kekuatan kontraktual, sementara konsumen berada pada posisi yang relatif lemah. UUPK menekankan asas-asas perlindungan konsumen yang meliputi asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan kepastian hukum (Pasal 2 UUPK). Menurut Pratiwi (2020) dalam asas-asas tersebut menjadi pedoman moral sekaligus landasan hukum bagi pelaku usaha agar senantiasa menjunjung nilai keadilan serta mencegah penyalahgunaan kekuasaan ekonomi terhadap konsumen<sup>44</sup>.

Asas manfaat menekankan bahwa segala bentuk upaya perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat secara luas. Asas keadilan bertujuan untuk menempatkan kedudukan konsumen dan pelaku usaha pada posisi yang seimbang baik dari segi hak maupun kewajiban. Asas keseimbangan menuntut adanya harmoni antara kepentingan pelaku usaha dan konsumen dalam proses transaksi. Asas keamanan dan keselamatan bertujuan menjamin bahwa barang atau jasa yang digunakan konsumen tidak menimbulkan kerugian fisik maupun psikis. Asas kepastian hukum memberikan jaminan

---

<sup>44</sup> Pratiwi, H. (2020). Juridical Analysis Of Disclaimer Claims By Entrepreneurs On Online Trading (E-Commerce). *Indonesia Private Law Review*, 1(1), 43–54. <https://doi.org/10.25041/iplr.v1i1.2047>

perlindungan terhadap hak-hak konsumen dengan keberadaan perangkat hukum yang jelas<sup>45</sup>.

Praktik perumahan subsidi asas-asas ini menjadi pijakan penting bagi pemerintah dan pengembang agar penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah tidak hanya memenuhi aspek ekonomi tetapi juga aspek keadilan hukum. Studi oleh Rahmani (2024) menunjukkan bahwa banyak pelanggaran terhadap asas perlindungan konsumen masih terjadi keterlambatan pembangunan, kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian, serta ketidakjelasan status hukum tanah<sup>46</sup>.

#### **D. Konsep Teori Keadilan**

##### **1. Pengertian Teori Keadilan teori John Rawls**

Teori keadilan (*justice theory*) merupakan kerangka filosofis dan normatif yang membahas hak, kewajiban, serta distribusi sumber daya dan risiko di masyarakat dapat dilakukan secara adil. Keadilan tidak hanya terbatas pada kesetaraan matematis, tetapi juga mencakup keseimbangan

---

<sup>45</sup> Rachmaniyah, S., & Wahyoeno, D. (2022). Perjanjian Baku Yang Memuat Klausula Eksonerasi Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, 2(2), 714–724. <https://doi.org/10.53363/bureau.v2i2.100>

<sup>46</sup> Ramadhani, S. R. (2024). Perlindungan Hukum Pembeli Perumahan Subsidi. *Proceedings Series on Social Sciences & Humanities*, 17, 421–426. <https://conferenceproceedings.ump.ac.id/pssh/article/view/1164>

moral, sosial, dan hukum, dengan tujuan melindungi kepentingan semua anggota masyarakat yang paling rentan<sup>47</sup>.

Salah satu teori yang paling berpengaruh adalah teori John Rawls mengenai *justice as fairness*. Rawls mengusulkan konsep “posisi asal” (*original position*) dan “tabir ketidaktahuan” (*veil of ignorance*) sebagai metode pemikiran untuk mencapai keadilan yang netral dan objektif. Individu membuat keputusan sosial tanpa mengetahui status ekonomi, sosial, maupun kemampuan pribadinya. Ketentuan keadilan yang dihasilkan akan adil bagi semua pihak, termasuk mereka yang paling lemah. Rawls merumuskan dua prinsip keadilan utama (1) kebebasan dasar yang sama bagi semua (2) ketidaksetaraan sosial-ekonomi hanya dibenarkan jika memberikan keuntungan bagi pihak yang paling kurang beruntung<sup>48</sup>.

Teori keadilan John Rawls merupakan salah satu teori keadilan normatif yang paling berpengaruh dalam filsafat politik modern. Rawls mendefinisikan keadilan sebagai *justice as fairness* (keadilan sebagai kewajaran), yaitu suatu prinsip moral yang digunakan untuk mengatur struktur dasar masyarakat, terutama dalam pendistribusian hak, kewajiban, serta keuntungan sosial dan ekonomi. Menurut Rawls, prinsip-prinsip keadilan seharusnya dipilih oleh individu-individu yang rasional dan bebas

---

<sup>47</sup> Tampi, M. M. (2015). Analisis Teori Keadilan Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Dan Aspek Penyelesaian Sengketanya. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 65–76. <https://doi.org/10.24246/jrh.2015.v9.i1.p65-76>

<sup>48</sup> Rawls, J. (1971). *A Theory of Justice*. Harvard University Press.

dalam suatu kondisi awal yang adil, yang disebut *original position*, di mana setiap orang berada di balik *veil of ignorance* atau selubung ketidaktahuan. Dalam kondisi ini, individu tidak mengetahui posisi sosial, status ekonomi, bakat, maupun kepentingan pribadinya, sehingga keputusan yang diambil akan bersifat objektif dan adil bagi semua pihak. Dengan pendekatan ini, Rawls menolak utilitarianisme yang membenarkan pengorbanan sebagian individu demi keuntungan mayoritas, dan menegaskan bahwa keadilan memiliki prioritas utama dalam institusi sosial .

## **2. Asas-Asas Keadilan John Rawls**

Nilai-nilai keadilan telah diakomodasi melalui berbagai instrumen hukum. Secara praktik hukum dan sosial teori keadilan membentuk beberapa asas normatif yang menjadi tolok ukur:

### **1. Kebebasan yang setara (*equal basic liberties*)**

Prinsip ini menyatakan bahwa setiap orang memiliki hak yang sama atas sistem kebebasan dasar yang paling luas, sejauh kebebasan tersebut dapat dinikmati secara setara oleh semua orang. Kebebasan dasar mencakup kebebasan beragama, kebebasan berpikir dan berpendapat, kebebasan berserikat, hak politik seperti memilih dan dipilih, serta kebebasan dari penindasan dan perlakuan sewenang-wenang. Rawls menekankan bahwa kebebasan ini bersifat fundamental dan tidak dapat dikompromikan demi keuntungan ekonomi atau kesejahteraan sosial. Oleh karena itu, prinsip kebebasan memiliki prioritas tertinggi dan

hanya dapat dibatasi untuk melindungi kebebasan itu sendiri, bukan demi tujuan utilitarian seperti efisiensi atau kemakmuran mayoritas<sup>49</sup>.

## 2. Kesetaraan kesempatan yang adil (*fair equality of opportunity*)

Prinsip ini mengatur ketimpangan sosial dan ekonomi dalam masyarakat. Rawls mengakui bahwa ketidaksamaan tidak dapat dihindari, namun ketimpangan tersebut hanya dapat dibenarkan apabila memenuhi dua syarat utama. Pertama, ketimpangan harus memberikan manfaat terbesar bagi kelompok yang paling kurang beruntung dalam masyarakat. Prinsip ini menolak sistem sosial yang hanya menguntungkan kelompok elite dan menegaskan bahwa peningkatan kesejahteraan kelompok atas harus berdampak positif bagi kelompok bawah. Dengan demikian, keadilan tidak diukur dari pemerataan hasil secara mutlak, melainkan dari perlindungan terhadap kelompok yang paling rentan .

---

<sup>49</sup> Rawls, J. (1971). *A Theory of Justice*. Harvard University Press.