



UNIVERSITAS INDONESIA

PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN
DALAM HUKUM PERJANJIAN
MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN

TESIS

FIRINA ARIFIN
0806425336

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
KEKHUSUSAN HUKUM EKONOMI
JAKARTA
JUNI 2010



UNIVERSITAS INDONESIA

PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN
DALAM HUKUM PERJANJIAN
MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum

FIRINA ARIFIN
0806425336

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
KEKHUSUSAN HUKUM EKONOMI
JAKARTA
JUNI 2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

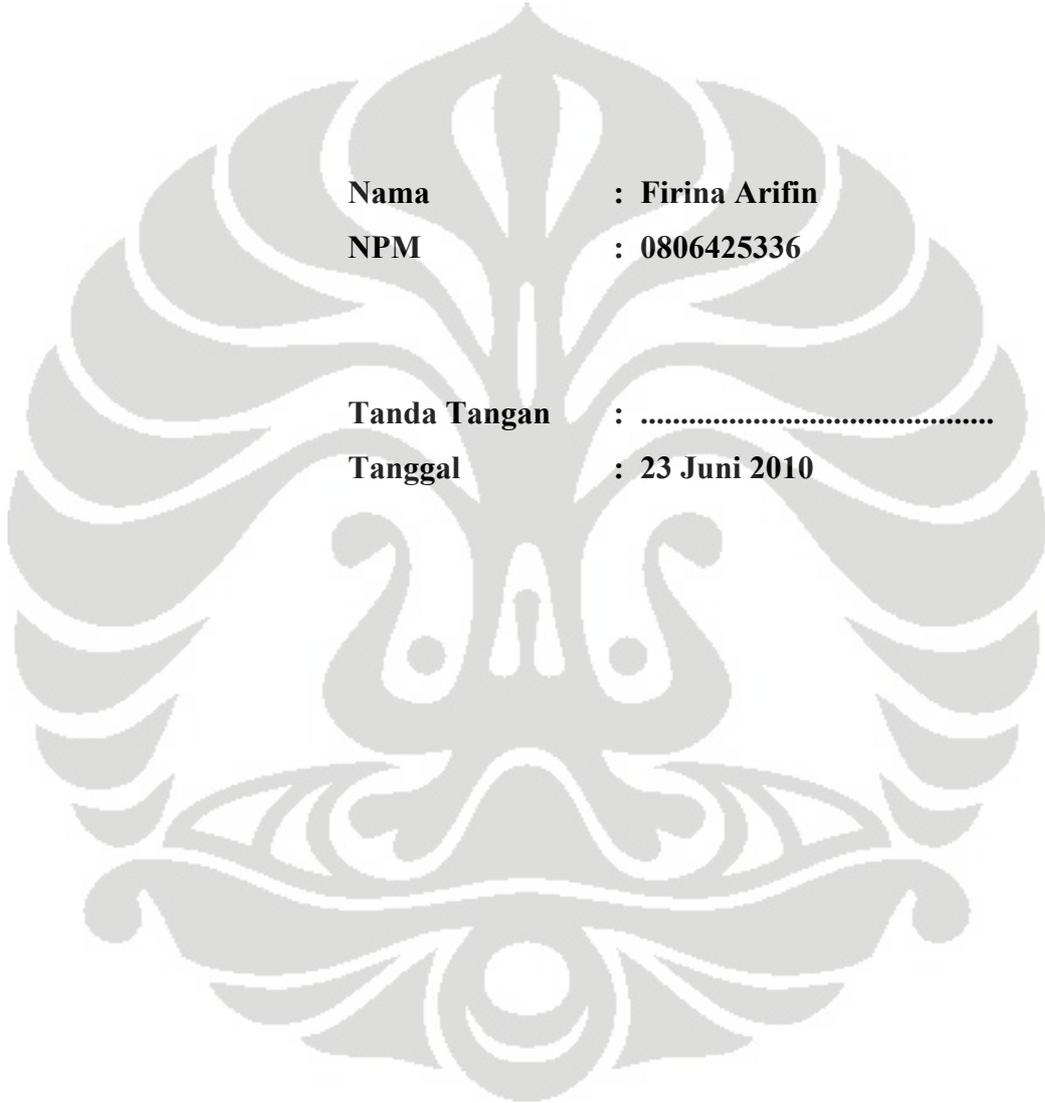
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Firina Arifin

NPM : 0806425336

Tanda Tangan :

Tanggal : 23 Juni 2010



LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh,

Nama : Firina Arifin
NPM : 0806425336
Program Studi : Hukum Ekonomi
Judul Tesis : Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian Mengenai Perjanjian Jual Beli Apartemen

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Kekhususan Hukum Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, SH, MH (.....)

Penguji : Suharnoko, SH, MLI (.....)

Penguji : Ahmad Budi Cahyono, SH, MH (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 23 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum Jurusan Hukum Ekonomi Program Pascasarjana pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa akan sangat sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sejak masa perkuliahan sampai pada tahap penyusunan tesis ini.

Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Rosa Agustina, SH, MH, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran, untuk memberikan petunjuk, pengarahan, maupun dorongan, sehingga memungkinkan saya menyelesaikan tesis ini;
2. Direktur Utama PT Anggana Development, yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
3. Papa tercinta, yang senantiasa memberikan inspirasi, motivasi, dan semangat, sehingga memungkinkan saya menyelesaikan studi;
4. Sahabat-sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap semoga Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah banyak membantu. Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 23 Juni 2010

Penulis

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum Jurusan Hukum Ekonomi Program Pascasarjana pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa akan sangat sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sejak masa perkuliahan sampai pada tahap penyusunan tesis ini.

Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Rosa Agustina, SH, MH, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran, untuk memberikan petunjuk, pengarahan, maupun dorongan, sehingga memungkinkan saya menyelesaikan tesis ini;
2. Direktur Utama PT Anggana Development, yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
3. Papa tercinta, yang senantiasa memberikan inspirasi, motivasi, dan semangat, sehingga memungkinkan saya menyelesaikan studi;
4. Sahabat-sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap semoga Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah banyak membantu. Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 23 Juni 2010

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Firina Arifin
NPM : 0806425336
Program Studi : Hukum Ekonomi
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty – Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN
DALAM HUKUM PERJANJIAN
MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 23 Juni 2010

Yang Menyatakan,

(Firina Arifin)

ABSTRAK

Nama : Firina Arifin
Program Studi : Jurusan Hukum Ekonomi Program Pascasarjana
Judul : Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian Mengenai Perjanjian Jual Beli Apartemen

Tesis ini membahas mengenai penerapan asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian mengenai perjanjian jual beli apartemen, khususnya pada PT Anggana Development, dimana dalam perjanjian tersebut asas keseimbangan belum diterapkan dengan baik pada calon pembeli atau konsumen yang seharusnya diberikan kesempatan atau hak untuk melakukan negosiasi terhadap isi perjanjian jual beli yang bentuk dan isi perjanjiannya telah ditetapkan sejak awal oleh penjual. Hukum Perjanjian yang rasional dan masuk akal merupakan aspek penting dan pelindung dalam sistem usaha yang bebas dan bertanggung jawab. Pada umumnya, untuk menjadi kontrak atau perjanjian yang diberlakukan secara legal, sebuah kontrak harus berimbang, tepat sasaran, dan masuk akal. Dalam hal tidak adanya rasionalitas dan tidak masuk akal, maka dapat menyebabkan terjadinya hal-hal yang membahayakan sebagai akibat adanya kontrak yang tidak berimbang. Ketidak-setaraan dalam posisi tawar dan penyebaran secara luas penggunaan bentuk standar kontrak telah memberikan kontribusi besar pada lahirnya kontrak yang tidak berimbang. Oleh karena itu, asas keseimbangan mendukung para pihak untuk mencapai tujuan yang memberikan dasar bagi penyesuaian atau penghapusan sebagian dari perjanjian, maupun seluruhnya sebagai langkah akhir jika para pihak telah gagal dalam negosiasi ulang, yang mengantarkan perjanjian pada kesesuaian akibat hukum dan pranata hukum yang telah disediakan oleh KUH Perdata dan Peraturan Perundangan sebagai perlindungan bagi pembeli. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan menggunakan metode yuridis normatif.

Kata Kunci: Asas Keseimbangan, Jual Beli

ABSTRACT

Name : Firina Arifin
Study Program : Majoring in Economic Law of Postgraduate Program
Title : The Implementation of The Principle of Balance in Contract Law
Regarding Apartment Sales and Purchasing Agreement

The focus of this study is the implementation of the principle of balance in contract law regarding apartment sales and purchasing agreement in PT Anggana Development, which the principle of balance, has not well-implemented yet to the consumers who should have been given a chance or right to do the negotiation for the contents of the agreement, considering the form and contents have been preordained by the vendor. A rational and reasonable law of contracts is an important aspect and counterpart of the free enterprise system. Generally, to be legally enforceable a contract must be fair, just, and reasonable. It is the absence of rationality and reasonableness that results in the emergence of unfair contracts. The inequality in bargaining power and the widespread use of standard form contracts have mainly contributed to the origin of unfair contracts. Therefore, the principle of balance assists the parties in achieving the objective of a balanced objective and forms the basis for an adjustment or a partial annulment, or the complete annulment as a last resort in case that the parties have renegotiated in vain, to a compliance with the legal consequences and legal instruments that have been tendered by the Indonesian Civil Code, and also by Indonesian Regulations, as the protections for consumers. This research is a descriptive study using the normative juridical method.

Keywords: Principle of Balance, Sales and Purchasing

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PESETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Pokok Permasalahan	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Kegunaan Penelitian	8
1.5 Metode Penelitian	9
1.6 Landasan Teori	13
1.7 Kerangka Konseptual / Definisi Operasional	19
1.8 Sistematika Laporan Penelitian	20
2. ASAS-ASAS HUKUM PERJANJIAN DAN PERJANJIAN JUAL BELI	22
2.1 Perjanjian Secara Umum	22
2.1.1 Istilah dan Pengertian Perjanjian	22
2.1.2 Jenis Perjanjian	25
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian	27
2.1.4 Wanprestasi dan Akibat-akibatnya	28
2.1.5 Overmacht dan Akibat-akibatnya	30
2.2 Asas-asas Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia	32
2.3 Perjanjian Jual Beli	42
2.3.1 Pengertian Jual Beli	42
2.3.2 Saat Terjadinya Jual Beli	43
3. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN	44

3.1	Tinjauan Singkat Mengenai Apartemen	44
3.1.1	Kepemilikan Apartemen	44
3.1.2	Perjanjian Jual Beli Apartemen sebagai Perjanjian yang Tidak Berimbang (<i>Unfair Contract</i>)	47
3.2	Perlindungan Melalui Peraturan Perundang-Undangan	49
3.2.1	Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)	49
3.2.2	Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun	55
3.3	Perlindungan Melalui Kontrak	58
3.3.1	Penerapan Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen di Indonesia	58
3.3.2	Lemahnya Kedudukan Pembeli dalam Posisi Tawar yang Tidak Seimbang	72
3.4	Klausula Penyelesaian Sengketa	76
4.	PENUTUP	80
4.1	Kesimpulan	80
4.2	Saran	82
	DAFTAR REFERENSI	84
	DAFTAR LAMPIRAN	88
	Perjanjian Perikatan Jual beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Di Sarusun Menara Kebon Jeruk	88

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia dan alam lingkungannya merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Keduanya saling berinteraksi. Interaksi mana akan berpengaruh pada tingkah laku manusia. Lingkungan ini dapat berupa lingkungan fisik, yaitu alam sekitar baik yang alamiah maupun yang dibuat oleh manusia, dan lingkungan sosial budaya. Melalui interaksinya dengan ketiga lingkungannya ini, barulah seorang manusia dapat disebut sebagai manusia yang lengkap.¹

Hubungan antara manusia dengan alam lingkungan ini dapat bersifat saling menolong atau saling menguasai. Kadang alam menguasai manusia dengan bencana yang ditimbulkannya, dan manusia pun tak jarang melakukan manipulasi terhadap alamnya. Di tengah alam, seorang manusia harus mampu mempertahankan diri terhadap kedahsyatan alam. Cara yang bisa dipergunakan yaitu berlindung dan membuat batas antara dirinya dengan alam, misalnya dengan tinggal dalam gua. Kemudian dengan adanya perubahan mata pencaharian, dari berburu menjadi bertani, maka manusia kemudian menetap di salah satu perlindungannya, mengambil jarak dengan manusia lain dan menguasai tempat berlindungnya. Karena manusia merupakan makhluk yang berakal budi, maka tempat berlindungnya semakin lama menjadi semakin kokoh karena ia dapat memperbaikinya dan kemudian juga membuat sendiri. Tempat inilah yang kemudian disebut dengan rumah atau tempat tinggal. Dan karena manusia juga merupakan makhluk sosial, ia selalu berada

¹ Endah Parwati Soebroto. *Aspek-aspek Sosial Psikologis Pada Pemukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota-kota Besar*. Makalah Seminar Habitat Nasional I Ikatan Arsitek Indonesia. Jakarta: 24-26 Maret 1983, dalam Eko Budihardjo. *Perumahan & Pemukiman di Indonesia*. Bandung: PT Alumni, 2009, hal. 49.

bersama dengan orang lain, maka muncullah suatu kelompok rumah-rumah yang kemudian disebut sebagai pemukiman.²

Disamping menjadi tempat berlindung, rumah juga memiliki fungsi lain, yaitu sebagai tempat berlangsungnya proses sosialisasi – proses dimana seorang individu diperkenalkan kepada nilai, adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakatnya, juga tempat manusia memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya. Kebutuhan hidup ini, sesuai dengan peradaban manusia yang semakin tinggi tidak saja terbatas pada kebutuhan untuk mempertahankan diri tetapi juga meningkat pada kebutuhan-kebutuhan yang lebih tinggi nilainya, misalkan kebutuhan untuk bergaul dengan manusia lain, seperti kebutuhan akan rasa cinta kasih, kebutuhan akan harga diri, kebutuhan akan rasa aman, dan juga kebutuhan untuk mengaktualisasikan diri.

Kebutuhan setiap manusia berbeda satu dengan yang lain, akan tetapi paling tidak sebuah rumah yang nyaman akan selalu diusahakan untuk dapat memenuhi kebutuhan dasar manusia, yaitu kebutuhan akan perlindungan.³ Rumah, biasa dimasukkan sebagai bagian dari kebutuhan dasar manusia disamping sandang dan pangan. Dalam hirarki motif-motif dari Abraham Maslow, kebutuhan akan papan ini masuk pada kebutuhan dasar pertama, yaitu kebutuhan untuk “*survive*”, tetapi ia pun bisa masuk dalam kebutuhan berikutnya, yakni untuk “*socuro*” (perlindungan).⁴ Seperti tadi telah disebutkan, bahwa manusia juga mempergunakan rumah sebagai tempat berlangsungnya proses sosialisasi dari nilai-nilai budaya yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan.

Rumah dan pemukiman tidak akan pernah berhenti sebagai sumber masalah dalam sejarah kehidupan manusia. Sejak jaman manusia purba hidup di gua-gua, kurang lebih sebelas ribu tahun yang lalu, sampai jaman orang masa kini hidup di

² *Ibid.*

³ *Ibid.*, hal. 50.

⁴ Darmanto Jatman. *Mendiami Rumah Susun*. Makalah Diskusi Panel “Rumah Susun” Jurusan Arsitektur Unika Sugijapranata. Semarang: 22 November 1983, dalam Eko Budihardjo, *Ibid.*, hal. 169.

udara, dalam kapsul gedung pencakar langit atau rumah-rumah susun, masalah pemukiman selalu muncul. Bahkan cenderung semakin rumit dan kompleks. Kalau pada era manusia-gua mereka tidak begitu peduli tentang pemilikan (lahan maupun hunian), *privacy*, jati-diri atau identitas hunian masing-masing, dewasa ini hal-hal tersebut semakin dirasakan sebagai tuntutan dasar manusia yang berbudaya.⁵

Perkembangan tuntutan manusia yang tak pernah terpuaskan inilah yang menyebabkan selalu munculnya berbagai masalah baru dalam proses pengadaan rumah. Terutama sekali di kota-kota besar yang pesat perkembangannya, tinggi laju penambahan penduduknya, dan sangat heterogen masyarakat penghuninya.⁶

Salah satu masalah utama yang menghambat pembangunan perumahan di daerah perkotaan ialah kurang tersedianya tanah yang siap dibangun dan terus meningkatnya harga tanah serta kesulitan-kesulitan dalam proses pembebasan tanah untuk perumahan. Kebijakan mengenai tata guna tanah di daerah perkotaan (*urban and policy*) masih belum didukung oleh peraturan perundangan yang memadai.⁷ Oleh karenanya, perumahan merupakan masalah kompleks yang menunjukkan kaitannya dengan segi-segi hukum, sosial, ekonomi, budaya, ekologi, dan sebagainya. Kompleksitas ini adalah wajar, mengingat hakekat dan fungsi perumahan yang begitu luas dalam kehidupan manusia, walaupun tidak dengan sendirinya berarti selalu diperhatikan ataupun diperhitungkan.⁸

Pada masa yang lalu, dimana penduduk masih jarang dan tanah yang dipergunakan untuk daerah tempat tinggal masih cukup luas, masyarakat dapat

⁵ *Ibid.*, hal. 3.

⁶ *Ibid.*

⁷ Cosmas Batubara. *Kebijaksanaan Pembangunan Perumahan Nasional: Sebuah Sumbangan Saran*. Dokumen Sebuah Sumbangan Saran dari Menteri Muda Urusan Perumahan Rakyat kepada MPR RI dalam rangka Penyusunan GBHN, menyongsong Pelita IV, Jakarta: Juni 1982, dalam Eko Budihardjo, *Ibid.*, hal. 95.

⁸ Soerjanto Poespowardojo. Beberapa Pokok Pemikiran Fundamental *Dalam Rangka Perencanaan Perumahan Flat & Maisonette*. Jurnal IAI (Ikatan Arsitek Indonesia) Nomor Perdana, Jakarta: Oktober, 1982, dalam Eko Budihardjo, *Ibid.*, hal. 134.

membangun tempat tinggalnya secara menyebar luas. Akan tetapi pada masa kini, terutama di kota-kota besar, dimana penduduknya sangat padat sedangkan tanah untuk menjadi daerah tempat tinggal semakin langka, perlu dipikirkan kemungkinan sistem perumahan baru. Salah satu sistem yang mungkin dapat menampung kebutuhan yang demikian besar akan perumahan dalam keadaan tanah yang terbatas, adalah *sistem flat*, yaitu membangun perumahan dengan sistem menumpuk ke atas, yang disebut rumah susun atau apartemen.⁹

Dengan sendirinya, perubahan pola permukiman dari menyebar ke samping menjadi menumpuk ke atas (dari pola horisontal menjadi pola vertikal) akan menimbulkan konsekuensi-konsekuensi tertentu, baik dari aspek hukum, sosial, ekonomi, maupun budaya. Di Singapura, menurut laporan Stephen Yeh (*"Housing Asia's Millions"*, IDRC, 1977), secara fisik dan kuantitatif *Public Housing Estate*-nya dinilai berhasil, tetapi dilihat dari kaca mata sosial budaya dinilai gagal. Salah satu sebabnya karena faktor manusianya agak lepas dari pengamatan.¹⁰

Membuat dan mendiami rumah susun merupakan pengalaman yang relatif baru bagi orang Indonesia. Dalam hal ini adalah penggunaan rumah susun oleh banyak orang dengan titel yang otonom. Dalam bahasa Inggris dikenal istilah *condominium*, yang mengandung arti suatu pemilikan bersama atas gedung-gedung yang bersifat "*multiple occupant*" yang masing-masing penghuninya memiliki titel yang menimbulkan pengakuan akan semacam hak yang terpisah dari para penghuni lainnya. Dengan demikian masing-masing penghuni diakui mempunyai

⁹ Sarlito Wirawan Sarwono, et.al. *Aspek-aspek Psikologi Sosial Pada Perumahan Flat, Makalah Lokakarya Permukiman Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Jakarta: 26-28 September 1978, dalam Eko Budihardjo, *Ibid.*, hal. 145.

¹⁰ Eko Budihardjo. *Rumah Susun Delapan Lantai, Betulkah Sudah Waktunya?*. Kompas, Jakarta: Rabu, 8 Juni 1983.

kepentingannya sendiri-sendiri atas ruang yang ditempatinya, yang harus dihormati oleh orang-orang dan pihak-pihak lain.¹¹

Namun perundang-undangan di Indonesia mengenai rumah susun masih dalam keadaan berkembang, padahal idealnya pembangunan hukum dapat berjalan beriringan dengan pembangunan nasional. Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan bathin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warganegara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Sebagai contoh, di Amerika Serikat, pemilikan secara bersama-sama dan individual, yang disebut sebagai *condominium* tersebut, telah muncul pada penghujung tahun 1950-an, yaitu pada saat Jawatan Perumahan Federal (*Federal Housing Administration/FHA*) mengadakan perubahan dalam peraturannya dengan mengizinkan asuransi FHA tersebut atas unit-unit apartemen *condominium*. Dari sini maka berkembanglah kebutuhan untuk mengatur secara lebih luas tentang legalisasi terhadap pemilikan secara *condominium* tersebut.¹²

Di Indonesia, hukum berperan sebagai sarana pembangunan. Oleh sebab itu, hukum harus mampu memenuhi kebutuhan sesuai dengan tingkat kemajuan serta tahapan pembangunan di segala bidang, sehingga dapat diciptakan ketertiban dan kepastian hukum untuk menjamin serta memperlancar pembangunan.

¹¹ Satjipto Rahardjo. *Rumah Susun Dan Persoalan-Persoalan Hukumnya: Suatu Orientasi*. Makalah Diskusi Panel tentang “Rumah Susun” Jurusan Arsitektur Unika Sugijapranata, Semarang: 22 November 1983, dalam Eko Budihardjo, *Perumahan & Pemukiman di Indonesia*. *Op.Cit.*, hal. 175.

¹² *Ibid.*, hal. 175-176.

Mengingat pembangunan hukum merupakan suatu proses yang dinamis, maka harus dilakukan terus-menerus, karena pembangunan hukum merupakan proses yang tidak akan pernah selesai (*never ending process*). Hal ini disebabkan karena setiap kemajuan akan menuntut perubahan yang lebih maju dalam masyarakat yang terus berubah.¹³

Pembaruan-pembaruan yang terjadi dalam masyarakat melalui jalur hukum, dilakukan terutama melalui perundang-undangannya. Hal ini berarti proses pembentukan undang-undang harus dapat menampung semua hal yang erat hubungannya (*relevant*) dengan bidang atau masalah yang hendak diatur dengan undang-undang tersebut, apabila perundangan itu diharapkan merupakan suatu pengaturan hukum yang efektif.

Maraknya pembangunan pemukiman dalam bentuk rumah susun dan apartemen, dewasa ini dapat dilihat secara nyata di daerah-daerah perkotaan. Menurut data dari Pusat Data Properti Indonesia, apartemen yang hadir pada periode 2002 – 2004 terdapat 64 proyek dengan jumlah unit mencapai 40.000 unit, jumlah mana menjadi dua kali lipat dari unit apartemen yang dibangun sebelumnya pada periode 1980 – 2000.¹⁴

Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dijadikan pedoman dalam pembangunan rumah susun dan apartemen, yang tentunya dimaksudkan untuk menjamin adanya suatu ketertiban dan kepastian dalam kelembagaan hukum. Unit apartemen tersebut oleh perusahaan pengembang ditawarkan kepada masyarakat dalam suatu bentuk hubungan hukum perjanjian jual beli. Biasanya perjanjian tersebut dibuat standar, dimana klausul-klausulnya telah disusun sebelumnya oleh perusahaan pengembang.

¹³ Sunaryati Hartono. “*Sejarah Perkembangan Hukum Indonesia Menuju Sistem Hukum*”. Makalah, Jakarta: 1999.

¹⁴ Tim Redaksi Properti Indonesia. “*Pembangunan Apartemen Terus Melaju*”. Majalah Properti Indonesia, Edisi 1129. Jakarta: Oktober, 2004, hal. 16.

Perjanjian ini sangatlah dibutuhkan mengingat bahwa dengan perjanjian yang telah dibuat itu menimbulkan suatu hubungan hukum yang mewajibkan kedua belah pihak untuk memenuhi isi perjanjian mengenai hak dan kewajibannya. Pengaturan yang digunakan dalam perjanjian tersebut selain tunduk kepada KUH Perdata Buku III, juga tunduk pada aturan khusus sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dalam hal ini juga termasuk apartemen, dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut diharapkan menciptakan suatu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, tetapi kadang-kadang muncul berbagai prasyarat yang senantiasa melekat pada suatu perjanjian sehingga terjadi suatu permasalahan yang terkait isi perjanjian tersebut.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, dapat diidentifikasi pokok-pokok permasalahan yang akan diteliti, yaitu sebagai berikut:

- a. Apakah perjanjian jual beli apartemen telah memenuhi asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian?
- b. Perlindungan hukum apakah yang dapat dilakukan untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian di dalam perjanjian jual beli apartemen?
- c. Apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian, apakah pihak pembeli bisa mendapatkan haknya kembali?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat dikemukakan tujuan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji sejauh mana pemenuhan asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian di dalam perjanjian jual beli apartemen.
- b. Untuk mengetahui dan mengkaji bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian di dalam perjanjian jual beli apartemen.
- c. Untuk mengetahui dan mengkaji sejauh mana pihak pembeli apartemen bisa mendapatkan haknya kembali, apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian mengenai analisa hukum dalam perjanjian jual beli apartemen sehubungan dengan asas-asas Hukum Perjanjian memberi sumbangan pemikiran sebagai berikut:

- a. Kegunaan Teoritis
Secara teoritis, penelitian dimaksudkan untuk memberi kontribusi pemikiran dan pengembangan dalam ilmu hukum ekonomi, khususnya ilmu Hukum Perjanjian.
- b. Kegunaan Praktis
Secara praktis, penelitian dimaksudkan untuk memberi informasi yang bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya, khususnya mahasiswa fakultas hukum, akademisi, maupun praktisi hukum dan bisnis, mengenai

perlindungan hukum yang dapat dilakukan untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian, serta perlindungan bagi pihak pembeli apartemen untuk mendapatkan haknya kembali apabila terjadi pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian tersebut.

1.5 Metode Penelitian

Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berbasis atau mengacu kepada kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.¹⁵ Soetandyo Wignyosoebroto menyebut istilah dimaksud sebagai penelitian doktrinal (*study about the norms*) yang cenderung bersifat kualitatif.¹⁶ Pada umumnya, penelitian yuridis normatif merupakan studi dokumentasi melalui penggunaan sumber-sumber data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan, teori-teori hukum, dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.¹⁷ Oleh karena itu, analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis normatif kualitatif karena semua data bersifat kualitatif.¹⁸ Penelitian hukum normatif dapat berupa inventarisasi hukum

¹⁵Sudikno Mertokusumo. *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*. Cet. II. Yogyakarta: Liberty, 2001, hal. 29.

¹⁶Di samping penelitian doktrinal, Soetandyo juga mengategorikan penelitian hukum empirik (*socio-legal research*) atau penelitian terhadap efektifitas hukum menurut Soerjono Soekanto sebagai penelitian non-doktrinal (penelitian atas bekerjanya norma tersebut dalam masyarakat / *study of the norms*) yang cenderung bersifat kuantitatif, dalam Yusuf Shofie. *Pelaku Usaha, Konsumen, dan Tindak Pidana Korporasi*. Cet. I. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002, hal. 100.

¹⁷Bandingkan dengan pendapat yang mengatakan bahwa penelitian hukum normatif untuk lengkapnya terkadang perlu didukung dengan penelitian lapangan. Dalam hal ini, yang merupakan sasaran penelitian bukanlah norma atau kaidah melainkan perilaku. Data primer yang dicari adalah data-data yang diperoleh langsung di lapangan berupa kebiasaan, *law enforcement*, kesadaran hukum, dan lain-lain, dalam Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 30. Lihat pula pendapat Soetandyo yang mengatakan bahwa di dalam penelitian hukum normatif selain norma dimaksud terdapat dalam UU, norma itu terdapat pula dalam masyarakat, dalam Shofie, *Op.Cit.*, hal. 101.

¹⁸Lihat juga pendapat Soetandyo yang mengatakan bahwa penelitian hukum doktrinal menekankan pada langkah-langkah spekulatif-kontemplatif dan analisis normatif-kualitatif. *Ibid.*

positif, usaha-usaha penemuan asas-asas dan dasar falsafah atau doktrin hukum positif, dan usaha-usaha penemuan hukum *in concreto* yang sesuai untuk penerapan penyelesaian suatu perkara tertentu.¹⁹

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), pendekatan analisis (*analytical approach*), dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Penggunaan pendekatan perundang-undangan terkait dengan peraturan hukum yang mengatur mengenai perlindungan hukum yang dapat dilakukan untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian di dalam perjanjian jual beli apartemen, sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Penggunaan pendekatan konsep terkait dengan konsep-konsep yuridis yang mengatur mengenai perlindungan bagi pihak pembeli apartemen untuk mendapatkan haknya kembali apabila terjadi pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian tersebut. Penggunaan pendekatan analisis merupakan cara untuk mengetahui makna yang terkandung dalam istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional dan mengetahui penerapan tersebut dalam praktek yang terkait dengan tema penelitian. Sedangkan pendekatan perbandingan merupakan salah satu cara yang digunakan dalam penelitian hukum normatif untuk membandingkan pemenuhan asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian pada sebuah perjanjian yang dibuat di suatu negara dengan perjanjian lainnya yang dibuat di negara yang lain. Melalui perbandingan dimaksud dapat ditemukan unsur-unsur persamaan dan perbedaan, baik dari sistem hukum maupun cara-cara yang digunakan oleh negara-negara tersebut. Persamaan-persamaan akan menunjukkan inti dari konsep penanganan dan pencegahan terjadinya pelanggaran terhadap asas

¹⁹Rianto Adi. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Cet. I. Jakarta: Granit, 2004, hal. 92. Bandingkan dengan pendapat yang mengatakan bahwa penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan melalui penelitian bahan pustaka atau data sekunder belaka. Hal tersebut mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horisontal, perbandingan hukum, dan sejarah hukum, dalam Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. II. Jakarta: CV Rajawali, 1986, hal. 15.

keseimbangan dalam Hukum Perjanjian dari masing-masing negara yang diselidiki, sedangkan perbedaan-perbedaan bisa disebabkan oleh terdapatnya perbedaan iklim, suasana, dan sejarah masing-masing bangsa yang bersangkutan dengan sistem hukum yang berbeda.²⁰ Sesuai dengan ruang lingkup penelitian, pendekatan komparasi yang digunakan merupakan pendekatan mikro (*microcomparison*), yaitu metode perbandingan yang membandingkan hal-hal spesifik dalam sistem hukum suatu negara,²¹ sebagaimana penelitian ini yang hanya memfokuskan pada perlindungan bagi pihak pembeli apartemen untuk mendapatkan haknya kembali apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian di dalam perjanjian jual beli apartemen. Adapun pertimbangan dalam memilih India dan Indonesia sebagai bahan perbandingan dalam penulisan tesis ini, *Pertama*, adalah karena India merupakan negara yang mempunyai pengalaman cukup panjang, dimana pemerintah India telah mengeluarkan *The Indian Contract Act 1872* (Undang-Undang tentang Kontrak di India tahun 1872) yang mewakili hukum perjanjian yang ortodoks dan melanjutkan seluruh peraturan-peraturan tradisionalnya. Undang-undang tersebut belum dirubah mengingat adanya kebutuhan untuk saat ini.²² *Kedua*, Indonesia merupakan wakil negara berkembang di Asia Tenggara yang oleh karena adanya reformasi dan globalisasi ekonomi yang terjadi saat ini menyebabkan terjadinya perkembangan dan pembangunan hukum yang memiliki dampak pada adanya pembaruan-pembaruan dalam masyarakat melalui jalur hukum, yang dilakukan terutama melalui perundang-undangannya.

²⁰Johnny Ibrahim. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Cet. I. Malang: Bayumedia Publishing, 2005, hal. 248-264.

²¹Konrad Zweigert and Hein Kotz. *Introduction to Comparative Law, The Institutional of Private Law*. Oxford Clarendon Press, 1987, hal 8-9, dalam Innosentius Samsul. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cet. I. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004, hal. 36.

²²Aduro Rajendra Prasad. *The Regulation of Unfair Contracts – An Indian Perspective*, dalam Innosentius Samsul. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cet. I. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004, hal. 298.

Dalam teknik pengumpulan data, penulisan tesis ini menggunakan metode wawancara²³ dengan para pelaku usaha di perusahaan properti/developer, praktisi hukum, pakar (pejabat/direktur utama di perusahaan properti/developer) sebagai data primer untuk mendukung data-data sekunder atau penelitian literatur (*library research*). Penggunaan bahan-bahan pustaka hukum tersebut dikelompokkan dalam 3 (tiga) bagian, yaitu:

- a. Bahan hukum primer berupa bahan-bahan yang memiliki kekuatan mengikat, seperti norma dasar, peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-undang tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 dan peraturan pelaksanaannya, serta beberapa peraturan perundang-undangan terkait.²⁴
- b. Bahan hukum sekunder yang menjelaskan bahan hukum primer dan isinya tidak mengikat, seperti literatur bahan hukum resmi dari instansi pemerintah, bahan hukum lain yang dipublikasi dalam bentuk pedoman, buku, jurnal, majalah, makalah, tesis, dan disertasi²⁵ yang diperoleh dari perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Perpustakaan Nasional. Di samping itu, penulis menggali pula data-data bahan penelitian melalui situs internet.²⁶

²³Berdasarkan sifat pertanyaannya, wawancara menggunakan metode bebas terpimpin. Dalam pelaksanaannya, pewawancara membawa pedoman yang hanya merupakan garis besar mengenai hal-hal yang akan ditanyakan, dalam Ridwan. *Metode & Teknik Menyusun Tesis*. Cet. I. Bandung: Alfabeta, 2004, hal. 102.

²⁴Peneliti hukum normatif tidak boleh membatasi kajiannya dalam satu Undang-undang saja. Peneliti harus pula melihat keterkaitan Undang-undang tersebut dengan peraturan perundang-undangan lain, dalam Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati. *Argumentasi Hukum*. Cet. II. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005, hal. 2. Di samping mempelajari peraturan perundang-undangan, kita juga harus mengikuti perkembangan *the living law in society*, serta *res cottidianae* berupa peristiwa yang terjadi sehari-hari dan perkembangan yurisprudensi, dalam Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 27.

²⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hal. 12.

²⁶Melihat dunia hukum melalui *web site* internet selain penting bagi penelitian hukum juga memberi andil bagi ilmuwan hukum Indonesia untuk meningkatkan kemampuannya, sehingga peneliti memiliki daya prediksi akurat dalam menciptakan hukum baru, dalam Ibrahim, *Op.Cit.*, hal. 291.

- c. Bahan hukum tersier yang sifatnya melengkapi kedua bahan hukum tersebut di atas, seperti kamus bahasa Indonesia, bahasa Inggris-Indonesia, bahasa Belanda-Indonesia, kamus terminologi dan aneka istilah hukum.²⁷

Obyek penelitian yang dikemukakan adalah perlindungan bagi pihak pembeli apartemen untuk mendapatkan haknya kembali apabila terjadi pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian di dalam perjanjian jual beli apartemen melalui penerapan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Sedangkan analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif berupa pengumpulan data-data yang ada dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yang berarti data-data tersebut dianalisis secara mendalam, holistik, dan komprehensif.

1.6 Landasan Teori

Sebelum masuk ke penelitian, pada sub bab ini dijabarkan landasan teori dengan menguraikan beberapa pengertian yang dipakai terkait dengan perumusan masalah guna menata kerangka penelitian.

Asas-asas umum dalam perjanjian diberikan oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) sebagai pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki para pihak sebelum menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak sehingga dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.²⁸ Dalam hal ini, perjanjian yang dimaksud disini adalah perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya:

²⁷Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Op.Cit.*, hal. 15.

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008, hal. 14.

- a. Kesepakatan mereka yang membuatnya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Asas-asas umum perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:²⁹

- a. Asas Personalia;
- b. Asas Konsensualitas;
- c. Asas Kebebasan Berkontrak; dan
- d. Asas Perjanjian yang Berlaku sebagai Undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*).

Hukum kontrak mengenal tiga asas pokok, dimana satu dengan lainnya saling berkaitan, yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikatnya kontrak, dan asas kebebasan berkontrak.³⁰

Asas kebebasan berkontrak yang dalam kepustakaan hukum yang berbahasa Inggris dikenal dengan istilah *freedom of contract* atau *party autonomy*, adalah asas esensial perjanjian yang menentukan adanya perjanjian dimana para pihak sepakat untuk mengikatkan diri satu sama lain tanpa campur tangan atau paksaan dari pihak lain. Campur tangan atau paksaan disini dimaksudkan dapat berasal dari negara melalui peraturan perundang-undangan, maupun dari pengadilan melalui putusan pengadilan yang membatalkan sesuatu, beberapa atau seluruh klausul dari perjanjian. Asas ini bersifat universal, dalam artian di negara manapun asas ini pasti ada.

Selain kedua istilah tersebut di atas, kebebasan berkontrak dalam kepustakaan sistem *civil law* dikenal pula istilah *private autonomy*. Heck menyatakan bahwa *private autonomy* terdiri dari hak orang secara individual untuk menentukan sesuatu

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M. Tillema. *Contract Law in The Netherlands*. Devender: Kluwer, 1993, hal. 71.

sesuai dengan keinginannya, dalam hubungan hukum mereka sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum.³¹

Kebebasan berkontrak berarti kebebasan untuk memilih dan membuat kontrak, kebebasan untuk membuat dan tidak membuat kontrak, dan kebebasan para pihak untuk membuat isi dari janji mereka, serta kebebasan untuk memilih subjek perjanjian.³² Ridwan Khairandy menyatakan bahwa, kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak memiliki makna kebebasan berkontrak yang *positive*, dimana para pihak memiliki kebebasan untuk membuat kontrak yang mengikat yang mencerminkan kehendak bebas para pihak, dan kebebasan berkontrak yang *negative*, yang bermakna bahwa para pihak bebas dari suatu kewajiban sepanjang kontrak yang mengikat itu tidak mengatur.³³

Seiring dengan makin berkembangnya aliran filsafat liberal individualisme pada abad kesembilan belas, kebebasan berkontrak menjadi paradigma baru dalam hukum kontrak. Kontrak sebagai hasil kesepakatan para pihak menjadi sesuatu yang harus dihormati dan dipatuhi oleh para pihak yang membuat kontrak tersebut. Asas kebebasan berkontrak dalam sistem hukum kontrak baik dalam sistem *civil law* dan *common law*, lahir dan berkembang seiring dengan pertumbuhan aliran filsafat yang menekankan semangat individualisme dan pasar bebas. Berkembangnya aliran tersebut akibat penentangan terhadap *mercantile system* yang paternalistik yang mengawasi dan mengatur semua bisnis demi keuntungan raja.³⁴

³¹ Arthur Taylor von Mehren. *The Civil Law System, Case and Materials for Comprehensive Study of Law*. Engenwood, N.J.: Prentice Hall, Inc. 1957, hal. 471, dalam Ridwan Khairandi. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, hal. 42.

³² Konrad Zweight dan Hein Kotz. *Op.Cit.*, hal. 8-9.

³³ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hal. 42-43.

³⁴ Sutan Remy Sjahdeiny. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 19.

Seorang pengikut terkemuka paham *utilitarian* adalah John Stuart Mill, yang dalam karangannya *On Liberty*, menggunakan konsep *freedom of action* dalam dua cara.³⁵ Pertama, menggunakan konsep itu sebagai pernyataan dari kebebasan manusia. Mill berpendapat bahwa campur tangan negara dalam masyarakat manapun juga harus diusahakan seminimal mungkin. Campur tangan tersebut merintangi kemajuan manusia dan merupakan campur tangan terhadap kebebasan dasar manusia, oleh karena itu harus dihentikan. Kedua, Mill berpendapat bahwa setiap orang di dalam masyarakat harus bebas mengejar kepentingannya dengan cara yang dipilihnya sendiri, dengan tidak mengacuhkan pendapat-pendapat anggota masyarakat lainnya terhadap kebijakan dari tindakan-tindakan itu sendiri. Oleh karena itu, ia bebas mengadakan setiap hubungan kontraktual yang merupakan bagian dari kebebasan umum untuk berbuat. Lebih jauh Mill berpendapat bahwa adalah fungsi hukum untuk menjamin dapat dilaksanakannya kehendak untuk mengadakan kontrak.

Perkembangan hukum kontrak baik di Inggris maupun di Perancis dengan paradigma kebebasan berkontrak, menunjukkan suatu kemajuan besar dalam peradaban rasional yang membebaskan dirinya dari tatanan sosial dan ekonomi pada tradisi dan status. Paradigma kebebasan berkontrak sangat mempengaruhi pembentukan peraturan perundang-undangan saat itu. Di Perancis diakui bahwa Kitab Undang-undang Hukum Perdata Perancis dikodifikasikan pada tahun 1804, dimana alam pikiran orang-orang di Perancis dipengaruhi paham individualisme dan liberalisme. Doktrin liberalisme-individualisme yang berkembang, berpengaruh langsung atas kebebasan berkontrak yang berimbas kepada lahirnya paradigma baru hukum kontrak yang timbul dari dua dalil, yaitu:³⁶

- a. setiap perjanjian kontraktual yang diadakan adalah sah; dan
- b. setiap perjanjian kontraktual yang diadakan secara bebas adalah adil dan memerlukan sanksi undang-undang.

³⁵ Sutan Remy Sjahdeiny, *Op.Cit.*, hal. 25.

³⁶ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hal. 81.

Sementara itu, diantara tahun 1770 – 1870, di Amerika Serikat telah muncul apa yang dinamakan konsep *formalism*, yang merupakan lawan dari konsep *realism*.³⁷ *Formalism* mewakili suatu sikap pikiran, yakni sikap dari hakim yang berpendirian bahwa semua hukum berdasarkan doktrin dan asas-asas hukum yang dapat disimpulkan dari *precedent*.

Berdasarkan konsep *formalism* itu, maka pemikiran yang berlaku pada masa itu adalah.³⁸

- a. Para pihak yang harus membuat perjanjian mereka sendiri, memilih syarat-syarat mereka sendiri, dan pengadilan tidak diperkenankan untuk campur tangan dalam proses tersebut;
- b. Bahwa akibat dari dibuatnya suatu kontrak, begitu kontrak tersebut telah dibuat, adalah bukan pengadilan yang harus menentukan. Fungsi dari pengadilan semata-mata pasif dan menafsirkan, pengadilan harus menentukan apa yang dimaksud oleh kontrak itu, tetapi harus bahwa dalam hal pengadilan berbuat demikian hanyalah sekedar memberikan akibat terhadap hal-hal yang dimaksud oleh para pihak.
- c. Pada umumnya paham *formalism* tercampur dengan *literalism* yang menolak penafsiran tersebut dalam hal para pihak tidak secara tegas telah menyebutkannya di dalam kontrak itu, dan bersiteguh bahwa implikasi-implikasi hanya dapat dibuat apabila memang benar-benar diperlukan supaya kontrak itu dapat berfungsi.
- d. *Formalism* berarti bahwa pengadilan menyangkal setiap kekuasaan atau hak untuk turut campur tangan dengan tujuan agar suatu hasil yang adil dapat tercapai. Keadilan suatu kontrak, keadilan suatu tawar-menawar, sama sekali

³⁷ Sutan Remy Sjahdeiny, *Op.Cit.*, hal. 27.

³⁸ P.S. Atiyah. *The Rise and Fall of Freedom of Contract*. Oxford: Clarendon Press, 1988, hal. 388-389.

bukan kepentingan pengadilan. Para pihak itu sendiri yang harus memilih syarat-syarat mereka dan melakukan sendiri tawar-menawar itu, dan apabila pihak yang satu memilih dengan pintar, sedangkan yang lain memilih dengan bodoh, hal itu semata-mata karena sistem bekerjanya pasar.

- e. Keistimewaan *formalism* adalah kecenderungan untuk menuangkan hak-hak ke dalam syarat-syarat yang mutlak. Pengadilan tidak bersedia meneliti apa yang telah memotivasi satu pihak untuk bertindak menurut cara tertentu. Bukan tugas pengadilan untuk mempertimbangkan mengapa seseorang telah menentukan hak-haknya menurut cara tertentu karena hal itu merupakan prerogatif pemegang hak itu sendiri.

Dalam kebebasan berkontrak, kontrak didasarkan pada kehendak bebas para pihak dalam membuat kontrak. Dalam doktrin klasik dari hukum kontrak Perancis, dianut paham bahwa kontrak berkaitan dengan kehendak bebas (*free will*). Kontrak merupakan penjelmaan dari kemauan bebas para pihak. Artinya para pihak memiliki otonomi kehendak, yakni kehendak untuk menentukan hukumnya sendiri. Dalam hal ini, kewajiban kontraktual bersumber dari kehendak para pihak sendiri. Dan kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak.³⁹ Kemauan bebas para pihak tersebut antara lain adalah kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu kontrak untuk mengadakan atau tidak mengadakan suatu perjanjian, kebebasan untuk menentukan dengan siapa mengadakan perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, dan kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian inilah yang disebut kebebasan berkontrak.

Namun, suatu perjanjian atau kontrak dikatakan adil apabila perjanjian tersebut yang dengan cara terbentuknya yang seimbang atau setara memunculkan kepentingan pihak-pihak yang terkait, telah melakukan tindakan hukum yang sesuai dengan kepatutan sosial. Di dalam jual beli tidak saja pertukaran yang absah yang

³⁹ Ridwan Khairandy. *Op.Cit.*, hal. 91.

penting, tetapi juga pertukaran prestasi yang saling diperjanjikan ditempatkan dalam sorotan tujuan subjektif masing-masing, dimana keadilan disini terletak di dalam tercapainya eksistensi imateriil (*immateriele zijnsmogelijkheid*). Oleh karena itu, asas keseimbangan merupakan tuntutan yang layak bagi keberlakuan dan kekuatan mengikat perjanjian.⁴⁰

1.7 Kerangka Konseptual / Definisi Operasional

Kerangka Konseptual dalam makalah ini selain menggunakan pengertian yang terdapat dalam buku dan artikel, juga menggunakan pengertian yang terdapat dalam suatu peraturan perundang-undangan. Tujuan dibuatnya kerangka konsepsi ini adalah untuk menghindari perbedaan penafsiran mengenai istilah atau definisi yang digunakan dalam penulisan tesis ini.

Definisi operasional ialah suatu definisi yang didasarkan pada karakteristik yang dapat diobservasi dari apa yang sedang didefinisikan atau “mengubah konsep-konsep yang berupa konstruksi dengan kata-kata yang menggambarkan perilaku atau gejala yang dapat diamati dan yang dapat diuji dan ditentukan kebenarannya oleh orang lain”. Definisi operasional dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:⁴¹

- a. Perjanjian adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis, yang menerbitkan suatu perikatan, yaitu suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari

⁴⁰ Herlien Budiono. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006, hal. 332.

⁴¹ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. III, Jakarta: UI-Press, 1986, hal. 137-141.

pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁴²

- b. Kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih yang tidak hanya memberikan kepercayaan, tetapi secara bersama-sama memiliki saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.⁴³ Hukum kontrak merupakan bagian hukum privat. Hukum ini memusatkan perhatian pada kewajiban untuk melaksanakan kewajiban sendiri (*self imposed obligation*). Dipandang sebagai hukum privat karena pelanggaran terhadap kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam kontrak, murni menjadi urusan pihak-pihak yang berkontrak.
- c. Hukum Perjanjian⁴⁴ adalah hukum yang mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang berkaitan dengan hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu, yang diatur dalam ketentuan hukum perjanjian dalam Buku III tentang Perikatan. Sedangkan menurut teori ilmu hukum, hukum perjanjian digolongkan kedalam hukum tentang Diri Seseorang dan Hukum Kekayaan, karena hal ini merupakan perpaduan antara kecakapan seseorang untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang.

⁴² Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. XII. Jakarta: PT. Intermasa, 1990, hal. 1.

⁴³ Salim H.S. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hal. 4.

⁴⁴ Prof. R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (terjemahan)*. Cet. 28, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996, hal. 323.

1.8 Sistematika Laporan Penelitian

Penyajian penulisan laporan penelitian ini berpedoman dengan sistematika penulisan yang memudahkan para pembaca memahaminya. Penulisan tesis ini dibagi dalam 4 bab dan masing-masing bab terdiri atas beberapa sub-bab sesuai dengan pembahasan dan materi yang diteliti.

Bab I sebagai Pendahuluan memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka / Landasan Teori, Definisi Operasional, dan Sistematika Laporan Penelitian.

Bab II menguraikan mengenai istilah dan pengertian perjanjian secara umum, termasuk mengenai syarat sahnya perjanjian, serta wanprestasi dan *overmacht* berikut akibat-akibatnya. Dalam Bab II ini juga diuraikan mengenai asas-asas Hukum Perjanjian serta pengertian jual beli secara umum menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

Bab III menguraikan dan menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan bagi pembeli dalam perjanjian jual beli apartemen untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian di dalam perjanjian tersebut melalui Peraturan Perundang-undangan dan melalui klausul-klausul di dalam perjanjian jual beli apartemen. Dalam Bab III ini juga diuraikan mengenai permasalahan hukum terkait dengan lemahnya kedudukan pembeli dalam posisi tawar yang tidak seimbang dalam perjanjian jual beli apartemen, serta mengenai klausul penyelesaian sengketa.

Bab IV merupakan bab penutup yang berisi Kesimpulan dan Saran.

BAB 2 ASAS-ASAS HUKUM PERJANJIAN DAN PERJANJIAN JUAL BELI

2.1 Perjanjian Secara Umum

2.1.1 Istilah dan Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan pengertian “perjanjian” sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Jika melihat definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut, di satu pihak dapat dikatakan bahwa definisi tersebut sangat kurang lengkap, tetapi di lain pihak menjadi terlalu luas. Dikatakan sangat kurang lengkap karena Pasal 1313 KUH Perdata seolah-olah mengisyaratkan bahwa perjanjian tersebut hanya merupakan perjanjian sepihak, dan dikatakan menjadi terlalu luas karena persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata diartikan sebagai suatu perbuatan, dimana dalam Pasal ini tidak disebutkan perbuatan mana yang dimaksud. Apabila setiap kontrak dikatakan sebagai suatu perbuatan, maka segala perbuatan, baik yang bersifat hukum atau tidak, dapat dimasukkan dalam pengertian perjanjian. Oleh karena itu, kata “perbuatan” perlu dilengkapi menjadi “perbuatan hukum”.⁴⁵ Sedangkan menurut Subekti, istilah persetujuan digunakan dalam suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau adanya dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara orang-orang yang membuatnya.⁴⁶ Jadi perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang menimbulkan perikatan dimana dua subyek hukum melakukan hubungan hukum yang bersifat mengikat, yaitu hubungan hukum di antara dua pihak dimana satu pihak berjanji atau

⁴⁵ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan. *Hukum Jaminan Di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1980, hal. 1.

⁴⁶ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 13-14.

dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴⁷

Subekti mengatakan, bahwa:

“suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut terjadi perhubungan hukum di antara mereka. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, sedangkan kontrak artinya lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau yang tertulis”.⁴⁸

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Suatu perjanjian didefinisikan sebagai hubungan hukum karena di dalam perjanjian itu terdapat dua perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yaitu perbuatan penawaran (*offer, aanbod*) dan perbuatan penerimaan (*acceptance, aanvarding*).⁴⁹

Di dalam melaksanakan hubungan hukum, seringkali orang melupakan betapa pentingnya perjanjian. Diketahui bahwa budaya (*culture*) tiap bangsa dalam melaksanakan suatu hubungan hukum memang diakui berbeda-beda. Ada bangsa yang suka melaksanakan hubungan hukum dengan lebih mempercayai bahasa secara lisan, tetapi ada pula bangsa yang lebih suka melaksanakannya dengan cara tertulis. Namun demikian, kecenderungan saat ini baik di Indonesia maupun di dunia internasional, hubungan hukum di antara para pihak dirasakan lebih mempunyai kepastian hukum apabila diadakan dengan suatu perjanjian yang dilakukan secara tertulis.

⁴⁷ Wirjono Prodjodikoro. *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2000, hal. 4.

⁴⁸ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 1.

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 1996, hal. 103.

Sebelum melaksanakan hubungan hukum, biasanya akan didahului dengan suatu pembicaraan pendahuluan serta pembicaraan-pembicaraan tingkat berikutnya (baik negosiasi maupun komunikasi) untuk mematangkan kesepakatan-kesepakatan atau kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi, sehingga kontrak yang akan ditandatangani menjadi betul-betul lengkap dan jelas karena telah mengakomodasi kepentingan-kepentingan para pihak. Meskipun demikian, selengkap-lengkapnya suatu perjanjian, selalu ada saja kekurangan-kekurangan di sana-sini. Layaknya ungkapan yang berkata “*nothing is perfect*” (tidak ada sesuatupun yang sempurna), demikian pula halnya dengan bentuk dan isi sebuah kontrak. Akan ada saja pihak yang beritikad tidak baik (*togoeder trouw*) yang melakukan sesuatu terhadap bentuk dan/atau isi sebuah kontrak yang akhirnya mengakibatkan timbulnya sengketa di antara para pihak yang mengadakan perjanjian.

Dalam pembuatan perjanjian, Van Dunne mengemukakan tahapan pembuatan perjanjian yang harus dilalui oleh para pihak, yaitu:⁵⁰

- a. *Pra Kontrak*. Di sini terjadi negosiasi atau perundingan. Dengan kata lain, pada tahap ini terjadi penawaran dan penerimaan. Apabila penawaran dan penerimaan ini bertemu, maka akan terjadi konsensus, sehingga perjanjian itu ada.
- b. *Kontraktual*. Disini dibicarakan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian, misalnya pembicaraan mengenai bentuk dan isi perjanjian, antara lain tentang obyek perjanjian, hak dan kewajiban yang dimiliki para pihak, serta resiko dan *overmacht* yang kemungkinan dapat terjadi.
- c. *Post kontraktual*. Disini dibicarakan mengenai berakhirnya atau hapusnya perjanjian.

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 2005, hal. 45.

2.1.2 Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan dalam berbagai cara. Para ahli tidak menyebutkan alasan secara khusus mengapa ada perbedaan tersebut, namun salah seorang ahli hukum, J. Satrio, memberikan kegunaan atau manfaat untuk setiap perbedaan yang diberikannya.⁵¹

J. Satrio membedakan perjanjian menjadi sebagai berikut.⁵²

a. Perjanjian atas beban dan perjanjian cuma-cuma.

Perjanjian atas beban adalah persetujuan dimana terhadap prestasi yang satu selalu ada kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum, dimana kontra prestasinya bukan semata-mata merupakan pembatasan atas prestasi yang satu atau sekedar menerima kembali prestasinya sendiri. Sedangkan persetujuan dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.⁵³

b. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja (terhadap lawan janjinya), sedangkan pada pihak yang lain hanya ada hak saja. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan

⁵¹ J. Satrio terkadang memberikan kegunaan atau manfaat dari setiap perbedaan yang diberikannya. Manfaat ini diberikan pada waktu membedakan antara perjanjian atas beban dan perjanjian cuma-cuma, untuk meminta pembatalan perjanjian yang merugikan kreditur, yang telah ditutup oleh debitur, kreditur cukup membuktikan, bahwa pada saat perjanjian tersebut ditutup, debitur tahu, bahwa hal itu merugikan kreditur, tidak peduli apakah orang mendapat keuntungan daripadanya atau tidak. Sedangkan pada perjanjian atas beban, kreditur wajib membuktikan lebih dahulu bahwa baik debitur maupun pihak ketiga yang mendapatkan keuntungan tahu, bahwa perjanjian yang dituntut pembatalannya merugikan kreditur. J. Satrio. *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 41.

⁵² *Ibid.*, hal. 37-63.

⁵³ M.D. Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeiny, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 67.

kewajiban-kewajiban (dan oleh karenanya menimbulkan hak juga), atau dengan kata lain yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.⁵⁴

c. Perjanjian konsensual, perjanjian riil, dan perjanjian formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat di antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya suatu perikatan, artinya di antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.⁵⁵ Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi jika barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan, sehingga perjanjian hanya berlaku setelah terjadi penyerahan barang.⁵⁶ Dan perjanjian formil adalah perjanjian yang bentuknya telah dipersyaratkan atau diperlukannya formalitas tertentu.

d. Perjanjian yang bersifat hukum kekeluargaan

Dikatakan bahwa perkawinan dapat digolongkan sebagai perjanjian karena didasarkan atas kata sepakat serta menimbulkan hak dan kewajiban, dengan ikatan lahir dan batin. Perjanjian ini hanya mempunyai akibat hukum dalam hukum keluarga saja, dimana hak dan kewajiban tersebut ada di luar hukum kekayaan, kecuali yang ada dalam lapangan Hukum Harta Perkawinan.

e. Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan ini dibuat untuk mengalihkan benda (hak atas benda), disamping untuk menimbulkan, mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan.⁵⁷

⁵⁴ *Ibid.*, hal. 66.

⁵⁵ *Ibid.*, hal. 68

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.* Menurut Prof. Mariam Darus Badruzaman, perjanjian jual beli benda tetap dan bergerak termasuk ke dalam kategori ini, hanya pembedaannya adalah bahwa dalam hal perjanjian jual beli tetap, perjanjian jual belinya disebutkan sebagai perjanjian jual beli sementara. Untuk perjanjian

f. Perjanjian pembuktian

Perjanjian pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menetapkan alat-alat bukti apa, yang dapat (atau dilarang) digunakan dalam hal terjadinya perselisihan di antara para pihak. Di dalamnya dapat pula ditetapkan kekuatan pembuktian yang bagaimana, yang akan diberikan oleh para pihak terhadap suatu alat bukti tertentu.

Selain jenis-jenis perjanjian yang telah diuraikan di atas, J. Satrio juga menambahkan adanya jenis perjanjian yang lain, yaitu perjanjian untuk menetapkan kedudukan hukum masing-masing pihak. Dalam hubungan hukum ini, tidak ada hak dan kewajiban baru yang terbentuk. Perjanjian ini hanya dimaksudkan untuk menghapuskan ketidakpastian mengenai adanya atau isinya suatu hubungan hukum. Perjanjian ini bersifat deklaratif. Oleh karena tidak diadakannya atau ditimbulkannya sesuatu yang baru, maka ada yang berpendapat bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah suatu perjanjian.

2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian lahir atau ada setelah tercapainya konsensus. Perjanjian yang telah lahir belum tentu merupakan sebuah perjanjian yang sah, karena sahnya sebuah perjanjian harus memenuhi beberapa persyaratan. Syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu.⁵⁸

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

jual beli benda-benda bergerak, maka perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaannya jatuh bersamaan.

⁵⁸ Prof. R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, Pasal 1320.

Keempat syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dibagi menjadi syarat subjektif dan objektif, yaitu sebagai berikut:⁵⁹

- a. Syarat subjektif, yaitu syarat yang harus dipenuhi oleh subjek dalam suatu kontrak.

Yang dimaksud dengan syarat subjektif adalah:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b) Kecakapan untuk membuat suatu kontrak.

- b. Syarat objektif, yaitu syarat yang harus dipenuhi oleh perjanjian itu sendiri.

Yang dimaksud dengan syarat objektif itu adalah:

- a) Suatu hal tertentu.
- b) Suatu sebab yang halal.

Perbedaan antara kedua syarat itu penting artinya berkenaan dengan akibat yang terjadi apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi. Akibat tidak dipenuhinya syarat subjektif berbeda dengan tidak dipenuhinya syarat objektif. Apabila syarat subjektif itu tidak dipenuhi, maka dapat dimintakan pembatalan, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian itu batal demi hukum.

2.1.4 Wanprestasi dan Akibat-akibatnya

Seorang yang tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi yang merupakan kewajiban di dalam suatu kontrak yang telah diadakannya, maka seseorang tersebut dikatakan melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi samasekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal demikian

⁵⁹ *Ibid.*

inilah seorang debitur dikatakan melakukan wanprestasi. Menurut Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:⁶⁰

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi atau cidera janji itu ada apabila seorang debitur dapat membuktikan bahwa tidak dapatnya ia melakukan prestasi adalah diluar kesalahannya atau dengan kata lain debitur tidak dapat membuktikan adanya *overmacht*, jadi dalam hal ini debitur jelas terbukti bersalah.

Seorang debitur dikatakan ada dalam keadaan wanprestasi tergantung dari kontrak yang diadakannya. Apabila dalam kontrak yang diadakan ditentukan tenggang waktu pelaksanaan kontrak, menurut Pasal 1238 KUH Perdata, debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Jika waktu tidak ditentukan, maka untuk adanya wanprestasi tersebut perlu diberitahukan kepada debitur dalam bentuk peringatan tertulis berupa surat peringatan atau kata sejenis itu.

Akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi tersebut, kreditur dapat memilih untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Debitur harus membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur.
- b. Debitur meminta pembatalan melalui putusan hakim.
- c. Resiko beralih pada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi.
- d. Debitur membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di depan hakim.
- e. Debitur harus memenuhi kontrak atau kontrak dibatalkan disertai ganti rugi.

⁶⁰ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 45.

Ganti rugi yang dapat dituntut atas dasar wanprestasi dapat berupa biaya, rugi dan bunga yang dalam bahasa Belanda disebut *konsten, schaden en enteresten*.⁶¹ Yang dimaksud dengan biaya atau *konsten* adalah segala pengeluaran atau biaya konkrit yang telah dikeluarkan, dan yang dimaksud dengan rugi atau *schaden* yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda kepunyaan kreditur. Sedangkan bunga atau *interesten* adalah kerugian berupa kehilangan keuntungan yang akan diperoleh seandainya pihak debitur tidak lalai.

Menurut undang-undang, tidak semua wujud kerugian dapat dimintakan penggantian, jadi kerugian yang dapat dimintakan penggantian adalah kerugian yang diperkirakan dapat ditaksir pada saat kontrak dibuat dan yang benar-benar dapat dianggap sebagai akibat langsung dari wanprestasi pihak debitur.

2. *Overmacht* dan Akibat-akibatnya

Overmacht atau keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi yang disebabkan oleh terjadinya suatu peristiwa yang bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga pada waktu membuat perjanjian.⁶²

Overmacht dapat digolongkan menjadi dua bagian, yaitu.⁶³

a. *Overmacht* Mutlak

Terjadinya *overmacht* mutlak apabila prestasi tersebut samasekali tidak mungkin dapat dilaksanakan oleh siapapun juga, misalnya benda dari objek perikatan tersebut musnah terbakar diluar kesalahan salah satu pihak. Dasar ajaran ini adalah ketidak-mungkinan yang nyata.

⁶¹ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 47.

⁶² Abdul Kadir Muhammad. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992, hal. 27.

⁶³ *Ibid.*

b. *Overmacht* Relatif

Terjadi apabila pelaksanaan kontrak tersebut sebenarnya masih memungkinkan untuk dilaksanakan, tetapi memerlukan pengorbanan yang besar bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Keadaan memaksa ini disebut juga *overmacht* subjektif karena menyangkut perbuatan dan kemampuan para pihak. Dasar ajaran ini adalah kesulitan-kesulitan, yang apabila dilaksanakan akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Keadaan ini tidak mutlak atau tidak tetap melainkan hanya bersifat sementara, dengan demikian kontrak tidak batal karena hanya pemenuhan prestasi yang tertunda. Apabila kesulitan tersebut sudah berakhir, maka kontrak harus dipenuhi.

Akibat hukum dari keadaan memaksa dalam hal terjadinya *overmacht* objektif, maka kontrak menjadi batal, dan konsekuensinya adalah segala sesuatu harus dipulihkan kembali seperti keadaan semula seolah-olah kontrak tersebut tidak pernah ada. Jika salah satu pihak telah melaksanakan pembayaran, maka pembayaran tersebut harus dikembalikan dan pembayaran yang lain dihentikan.

Akibat hukum dari *overmacht* subjektif adalah kontrak tidak menjadi batal, melainkan ditangguhkan sampai keadaan memaksa tersebut berakhir, dan debitur harus tetap memenuhi prestasinya. Jika prestasi tersebut sudah tidak mempunyai arti lagi, maka kontrak tersebut gugur.

2.2 Asas-asas Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia

Asas-asas hukum yang penting diperhatikan pada waktu membuat perjanjian maupun melaksanakannya adalah sebagai berikut:

a. *Asas Konsensualisme*⁶⁴

Asas ini dikenal sebagai asas terjadinya perjanjian. Perkataan konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang berarti sepakat. Maksud asas konsensualisme tersebut adalah bahwa perjanjian telah terjadi atau telah dilahirkan pada saat tercapainya kata sepakat di antara para pihak tanpa disertai perbuatan hukum lain. Atau dengan kata lain, dapat disebutkan bahwa asas konsensualisme adalah suatu asas yang menunjukkan bahwa sepanjang para pihak telah mencapai kesepakatan atau *consensus*, maka perjanjian tersebut telah melahirkan ikatan dan kewajiban bagi satu pihak atau beberapa pihak dalam perjanjian yang dibuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Jadi perjanjian telah ada dan mempunyai akibat hukum apabila telah ada kata sepakat mengenai hal-hal pokok yang diatur dalam perjanjian tersebut, dan untuk itu tidak diperlukan formalitas-formalitas tertentu.⁶⁵ Kecuali apabila tegas-tegas ditentukan bahwa untuk beberapa macam perjanjian harus dituangkan dalam formalitas tertentu, misalnya perjanjian penghibahan benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian, dan perjanjian pertanggungangan harus diadakan secara tertulis. Perjanjian-perjanjian tersebut disebut perjanjian formal, karena harus dituangkan dalam formalitas tertentu. Keharusan dibuat secara tertulis tersebut sebenarnya bersifat sebagai pembuktian saja.

b. *Asas Kebebasan Berkontrak*

Asas ini dikenal sebagai asas pembuatan perjanjian atau kekuatan mengikatnya perjanjian, maksudnya bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur oleh undang-undang maupun yang belum diatur di dalam atau oleh undang-undang.

⁶⁴ Konsensualisme menjadi inti (*core*) dan dasar (*basic*) dari konsep hukum kontrak modern. Lahirnya prinsip konsensualisme berpangkal pada kontrak yang merupakan hasil kehendak bebas para pihak, dan kontrak diciptakan atas pertemuan kehendak para pihak. Lihat Ridwan Khairandi, *Op.Cit.*, hal. 92.

⁶⁵ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 15.

Asas Kebebasan Berkontrak, menurut Kartini Mulyadi mempunyai dasar hukumnya di angka 4 Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga dengan asas ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang tidak merupakan suatu prestasi terlarang.⁶⁶

Kebebasan tersebut meliputi kebebasan dalam hal bentuk maupun isi perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan jaminan kebebasan tersebut, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi setiap orang dapat membuat perjanjian yang berupa atau berbentuk dan berisi apa saja, asalkan syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut dipenuhi, dan kontrak yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Namun kebebasan tersebut bukanlah bebas yang sebebas-bebasnya, karena undang-undang memberikan batasan, yaitu ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1337 KUH Perdata, bahwa perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, serta tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*⁶⁷

Asas ini berkenaan dengan asas berlakunya kontrak. Maksudnya adalah bahwa semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, atau dengan kata lain secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Jadi para pihak harus menghormati kontrak tersebut sebagaimana menghormati undang-undang. Apabila para pihak tidak melaksanakan kontrak, maka akan menimbulkan akibat seperti apabila para pihak tidak melaksanakan undang-undang, yaitu adanya sanksi tertentu.

⁶⁶ Pasal 1337 KUH Perdata mengatakan bahwa, "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum". R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, hal. 342.

⁶⁷ *Pacta Sunt Servanda* merupakan inti hukum kontrak Romawi, yang dijadikan ketentuan dasar itikad baik, dimana para pihak tidak hanya terikat kepada isi perjanjian yang secara jelas disepakati, tetapi juga kepada semua isi yang *naturally implied* dalam perjanjian mereka. Lihat Ridwan Khairandi, *Op.Cit.*, hal. 135.

Asas inipun dijumpai dalam Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga perjanjian tidak dapat ditarik kembali begitu saja secara sepihak. Tujuan asas ini adalah memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuat kontrak.

Kartini Muljadi menyebutkan bahwa Pasal 1338 KUH Perdata adalah dasar dari penerapan perjanjian sebagai undang-undang, dimana beliau menegaskan bahwa Pasal 1338 KUH Perdata merupakan konsekuensi logis dari Pasal 1233 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa perikatan lahir karena adanya perjanjian dan undang-undang.⁶⁸

d. *Asas Itikad Baik*

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menentukan bahwa semua kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya harus sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta kejujuran, agar sesuai dengan tuntutan keadilan.

Tetapi sebenarnya itikad baik tersebut sebaiknya tidak hanya ada pada waktu melaksanakan kontrak, pada waktu membuat kontrakpun para pihak tersebut sudah harus mempunyai itikad baik, artinya harus jujur, dan tidak ada maksud menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dapat merugikan pihak lain.

Pada waktu melaksanakan kontrak harus pula diingat ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam kontrak, tetapi juga harus memperhatikan undang-undang, kebiasaan, dan kepatutan. Hal ini dipertegas lagi dengan Pasal 1347 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam persetujuan atau kesepakatan, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.

⁶⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi. *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Op.Cit.*, hal. 59.

Selain asas-asas pokok tersebut di atas yang dipandang sebagai tiang penyangga hukum perjanjian yang akan mengungkap latar belakang pola pikir yang melandasi Hukum Perjanjian, menurut Prof. Mariam Darus Badruzaman, di dalam hukum perikatan terdapat asas-asas sebagai berikut.⁶⁹

- a. Asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partijotonomi*);
- b. Asas konsensualisme;
- c. Asas kepercayaan;
- d. Asas kekuatan mengikat;
- e. Asas persamaan hukum;
- f. Asas keseimbangan;
- g. Asas kepastian hukum;
- h. Asas moral;
- i. Asas kepatutan;
- j. Asas kebiasaan.

Asas kebebasan mengadakan perjanjian atau asas kebebasan berkontrak, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, adalah asas esensial perjanjian yang menentukan adanya perjanjian.⁷⁰ Asas ini bersifat universal, dalam artian di negara manapun asas ini pasti ada.⁷¹ Menurut Prof. Sutan Remy Sjahdeiny, kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausul-klausul dari perjanjian tersebut tanpa campur tangan atau pengaruh dari pihak lain. Campur tangan atau pengaruh disini dimaksudkan dapat berasal dari negara melalui peraturan perundang-undangan,

⁶⁹ Mariam Darus Badruzaman. *Aneka Hukum Bisnis, Op.Cit.*, hal. 42-44.

⁷⁰ Mariam Darus Badruzaman. *Menuju Hukum Perikatan Indonesia*. Medan: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Republik Indonesia, 1986, hal. 103.

⁷¹ Sutan Remy Sjahdeiny, *Op.Cit.*, hal. 11.

pengadilan melalui putusan pengadilan yang membatalkan suatu, atau beberapa, atau seluruh klausul dari perjanjian.⁷²

Selain itu asas kebebasan berkontrak merupakan cerminan dari suatu kepercayaan bahwa individualisme dianggap sebagai suatu nilai dan kepercayaan, dimana manusia dipandang mengetahui kepentingan-kepentingan mereka sendiri yang terbaik, dimana kedua paham itu menaruh perhatian utama terhadap maksimalisasi dari kekayaan seseorang yang satu dan kebahagiaan seseorang yang lain tanpa memperdulikan bagaimana kekayaan atau kebahagiaan itu didistribusikan.⁷³

Asas konsensualisme tercermin dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengandung arti adanya “kemauan” atau “*will*” dari para pihak yang saling mengikatkan diri.⁷⁴ Menurut Munir Fuady, maksud dari asas konsensual dari kontrak adalah bahwa sahnya suatu kontrak terjadi pada saat tercapainya kata sepakat dan syarat-syarat sahnya kontrak tersebut terpenuhi.⁷⁵ Sedangkan menurut Prof. Sutan Remy Sjahdeiny, asas konsensual ini membatasi asas kebebasan berkontrak, atau dibatasi oleh kesepakatan pihak lain.⁷⁶

Menurut Prof. Mariam Darus Badruzaman, asas kepercayaan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, sehingga para pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.⁷⁷

Berdasarkan asas kekuatan mengikat, bahwa perjanjian harus dipandang mengandung suatu asas kekuatan mengikat, tidak hanya pada apa yang diperjanjikan

⁷² *Ibid.*

⁷³ *Ibid.*, hal. 23.

⁷⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Menuju Hukum Perikatan Indonesia*, *Op.Cit.*, hal. 29.

⁷⁵ Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 30.

⁷⁶ Sutan Remy Sjahdeiny, *Op.Cit.*, hal. 8.

⁷⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, *Op.Cit.*, hal. 42.

tetapi juga sebagaimana yang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.⁷⁸ Asas ini menurut Munir Fuady adalah asas *pacta sunt servanda* (yang artinya adalah bahwa janji itu mengikat), yang mengacu kepada Pasal 1338 KUH Perdata.

Mengenai asas persamaan hukum, hak ini menempatkan para pihak dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, sehingga mewajibkan para pihak untuk menghormati satu sama lain.⁷⁹

Asas keseimbangan, dalam hal ini diartikan sebagai adanya penyeimbangan kedudukan kreditur yang kuat sehingga kedudukan debitur dan kreditur menjadi seimbang. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun juga memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.⁸⁰

Asas keseimbangan, dikaitkan dengan asas dalam perjanjian, dikatakan lahir sebagai suatu penolakan terhadap asas kebebasan berkontrak.⁸¹ Asas kebebasan berkontrak pada kenyataannya dikatakan telah membawa ketidak-adilan, karena didasarkan pada asumsi bahwa para pihak dalam kontrak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang, namun pada kenyataannya para pihak tidak selalu dalam posisi tawar yang seimbang.⁸²

Jadi jika dilihat dari latar belakang dan pengertian asas keseimbangan di atas, maka dapat disebutkan bahwa ciri khas dari asas keseimbangan adalah:

1. Penyeimbangan kedudukan kreditur yang kuat sehingga kedudukan debitur dan kreditur seimbang. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut pelunasan

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ Sutan Remy Sjahdeiny, *Op.Cit.*, hal. 17.

⁸² Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hal. 1-2.

prestasi melalui kekayaan debitur, namun juga memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik;

2. Dalam hal ini terdapat hak dan kewajiban, sehingga kedua-duanya harus dilaksanakan dengan tidak berat sebelah atau seimbang.

Asas keseimbangan mencakup tiga aspek, yaitu yang difungsikan sebagai faktor penguji dalam rangka menetapkan akibat-akibat yang muncul apabila terjadi ketidakseimbangan. Aspek-aspek tersebut adalah sebagai berikut.⁸³

1. Perbuatan para pihak.

Perbuatan para pihak yang dapat memunculkan akibat hukum dikatakan dimunculkan dalam dua kategori perbuatan, yaitu pernyataan kehendak dan kewenangan bertindak yang mempengaruhi perbuatan para pihak, dalam hal ini adalah ketidak-cakapan bertindak, dimana termasuk di dalamnya ancaman (*bedreiging*),⁸⁴ penipuan (*bedrog*),⁸⁵ atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik*

⁸³ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 335-338.

⁸⁴ Pengaturan ini dapat dilihat pada Pasal 3:44 (2) kalimat pertama dan 3:44 (3) *Burgerlijke Wetboek* (BW) atau KUH Perdata Belanda, yang mengatakan bahwa pengancaman terjadi bila seseorang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu tindakan hukum, yaitu dengan secara melawan hukum mengancam (akan) menimbulkan kerugian pada diri orang tersebut atau kebendaan miliknya atau terhadap pihak ketiga dan kebendaan milik pihak ketiga tersebut. Ancaman demikian menimbulkan ketakutan sehingga kehendak seseorang terbentuk secara cacat. Kehendak orang tersebut betul telah dinyatakan, namun kehendak tersebut muncul sekedar sebagai akibat adanya ancaman. Tanpa ancaman tentunya kehendak demikian tidak akan terwujud. Ancaman juga dapat terjadi atau dilakukan dengan menggunakan cara atau sarana, baik yang legal maupun ilegal. Lihat *Ibid.*, hal 441-442. Lihat juga Henry P. Panggabean. *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*. Yogyakarta: Liberty, 1991, hal. 39. Menurut Henry, ada dua pandangan untuk menyatakan bahwa ancaman tersebut bersifat melawan hukum, yaitu adanya ancaman itu sendiri sudah merupakan perbuatan melawan hukum dan adanya ancaman itu bukan merupakan perbuatan melawan hukum melainkan ancaman itu dimaksudkan untuk tercapainya kehendak orang yang bersangkutan.

⁸⁵ Penipuan adalah suatu tindakan yang disengaja (dengan kehendak dan pengetahuan) memunculkan kesesatan pada orang lain. Penipuan bisa saja telah terjadi jika suatu fakta dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, atau suatu informasi yang salah dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lainnya. Menurut Herlien Budiono, perbedaan antara penipuan dan kesesatan adalah dalam hal unsur perbuatan melawan hukum dari pihak yang menipu dan juga tanggung gugatnya sudah jelas, sedangkan dalam hal kesesatan tidak jelas. Dalam hal penipuan, perubahan dalam perjanjian tidak dimungkinkan, sedangkan dalam kesesatan hal ini dimungkinkan. Lihat Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 440. Menurut J. Satrio, penipuan merupakan alasan pembatalan berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata. Lihat J. Satrio, *Op.Cit.*, hal 350. Menurut J. Satrio, dalam penipuan, kehendak yang ditipu diarahkan ke sesuatu yang bertentangan dengan

van omstandigheden), yaitu apabila seseorang yang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa orang lain karena keadaan atau kondisi khusus, misalnya keadaan kejiwaan (kondisi kejiwaan yang menyebabkan seseorang tidak mampu untuk mengambil keputusan yang telah dipertimbangkan dengan matang), atau dalam hal adanya ketergantungan psikis atau praktikal lainnya, kurang pengalaman atau karena keadaan terpaksa, ternyata telah tergerak untuk melakukan atau mendorong (atau melanjutkan) suatu perbuatan hukum tertentu.

2. Isi kontrak.

Bahwa kebebasan untuk menentukan isi kontrak dibatasi oleh undang-undang, kesusilaan yang baik, atau ketertiban umum. Oleh karena bertentangan dengan hal-hal tersebut akan mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum, atau dapat dibatalkan. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, dikatakan dapat mengakibatkan keadaan menjadi tidak seimbang.

3. Pelaksanaan dari apa yang telah disepakati.

Pelaksanaan kontrak harus dipenuhi oleh faktor-faktor itikad baik, kepatutan, dan kelayakan.

Asas kepastian hukum menunjukkan bahwa perjanjian yang mengikat para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁸⁶

Asas kepatutan dituangkan di dalam Pasal 1339 KUH Perdata.⁸⁷ Asas ini dikaitkan dengan rasa keadilan di dalam masyarakat,⁸⁸ contohnya yaitu rasa keadilan

kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan merupakan kehendak yang benar; jadi disini kehendaknya didasarkan.

⁸⁶ *Ibid*, hal. 44.

⁸⁷ Pasal 1339 KUH Perdata: “suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hal. 342.

yang berlaku di Lhokseumawe, dimana situsasi dan kondisi masyarakat di sana umumnya beragama Islam, dan dalam konteks agama Islam setiap orang dilarang untuk membungakan uang karena termasuk ke dalam perbuatan *riba*, sehingga haram hukumnya. Dalam hal ini, pengadilan mengaitkannya dengan nilai-nilai keadilan yang berkembang di dalam masyarakat.⁸⁹ Asas kepatutan juga dianggap berfungsi sebagai suatu sumber perikatan dan sebagai pedoman jika ada pertentangan antara undang-undang yang bersifat menambah dengan kebiasaan atau janji yang selalu diperjanjikan.⁹⁰ Dengan demikian, kepatutan turut menambah atau memperluas kewajiban para pihak tetapi dibatasi oleh sifat dari perjanjiannya, seperti yang dalam disebutkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, dan hanya dipergunakan sepanjang diperlukan agar perjanjian itu mencapai tujuan seperti yang diharapkan oleh para pihak.

Mengenai asas kebiasaan, dikatakan bahwa adat kebiasaan dijadikan sebagai sebuah sumber norma disamping undang-undang yang menentukan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Jika terdapat suatu adat kebiasaan yang menyimpang atau berlainan dari undang-undang, maka pasal peraturan perundang-undangan itu masih berlaku, meskipun adat kebiasaan yang menyimpang tersebut ada.⁹¹ Scholten, sebagaimana dikutip oleh J. Satrio, berpendapat bahwa penafsiran suatu janji menurut kebiasaan bahasa (dalam artian bahasa yang berlaku sehari-hari), membawa kita kepada pengakuan akan kebiasaan sebagai unsur yang turut menetapkan luasnya kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian, bahkan jika perlu dengan menyingkirkan undang-undang yang bersifat menambah.⁹²

Dari sekian banyak asas hukum yang ada, menurut Herlien Budiono, fokus perhatian harus diberikan pada tiga asas pokok, yang merupakan asas fundamental

⁸⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Menuju Hukum Perikatan Indonesia*, *Op.Cit.*, hal. 31.

⁸⁹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hal. 309.

⁹⁰ J. Satrio, *Op.Cit.*, hal. 41.

⁹¹ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 39.

⁹² J. Satrio, *Op.Cit.*, hal. 249.

yang melingkupi hukum perjanjian, yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat perjanjian, dan asas kebebasan berkontrak.⁹³ Mengingat sifat dasarnya dari asas-asas pokok tersebut, maka sering juga dinamakan sebagai asas-asas dasar (*grondbeginselen*).⁹⁴ Asas-asas tersebut dikatakan mempunyai pengaruh dalam menafsirkan aturan-aturan hukum, yang juga berfungsi sebagai pedoman perilaku dan sekaligus memaksakan perilaku tertentu. Asas-asas hukum dengan sendirinya berlaku dalam suatu tatanan hukum, terlepas dari soal apakah asas-asas tersebut diterapkan dalam hukum positif atau tidak.⁹⁵ Namun demikian, H.R., dalam keputusannya tertanggal 26 Juni 1908 menetapkan bahwa kebiasaan tidak dapat menyingkirkan ketentuan hukum yang menambah.⁹⁶

2.3 Perjanjian Jual Beli

2.3.1 Pengertian Jual Beli

Jual Beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yang menentukan 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”.

Berdasarkan rumusan tersebut dapat kita lihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan

⁹³ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 95.

⁹⁴ Sebagai asas di dalam hukum kontrak, Nieuwehuis menyebutkan: asas otonomi (*het autonomie-*), kepercayaan (*vertrouwens-*), dan causa, J.H. Nieuwehuis, *Drie beginselen van contractenrecht*, diss. RUL 1979, *hoofdstuck* 6, dalam Herlien Budiono, *Ibid*.

⁹⁵ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 89-90.

⁹⁶ J. Satrio mengutip Hoffman, yang mengatakan bawa: “...kecuali yang ditentukan lain bagi orang-orang Indonesia dan orang-orang yang dipersamakan dengan mereka, maka kebiasaan bukan merupakan hukum, kecuali undang-undang menunjuknya sebagai demikian. J. Satrio, *Op.Cit.*, hal. 250.

sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁹⁷

Dengan demikian, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan antara pihak penjual dan pihak pembeli, pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pihak yang lain mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut dengan sejumlah uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka. Harga ini harus berupa sejumlah uang, sebab kalau harga itu berupa suatu barang, maka yang terjadi bukanlah jual beli, melainkan tukar-menukar.⁹⁸

Pengertian jual beli menurut Prof. R. Subekti, SH, yaitu:⁹⁹

“Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.”

2.3.2 Saat Terjadinya Jual Beli

Terjadinya perjanjian jual beli pada dasarnya bersifat kontan atau seketika. Perjanjian jual beli terjadi sejak adanya kesepakatan mengenai barang dan sekaligus pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban secara timbal balik. Oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut perjanjian *obligatoir*. Menurut KUH Perdata, perjanjian jual beli hanya merupakan “obligator” saja, artinya dalam jual beli belum ada pemindahan hak milik. Jual beli hanya memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut

⁹⁷ Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi. *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 7.

⁹⁸ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 20.

⁹⁹ *Ibid.*

diserhakkannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan.¹⁰⁰

Pengertian yang lazim dalam praktek jual beli adalah, bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian, setelah lahirnya hak dan kewajiban, menganggap dirinya sudah mempunyai status yang lain, artinya sudah menganggap dirinya sebagai pemilik atas barang yang diperjanjikan, meskipun sebenarnya secara yuridis belum berpindah. Pembeli baru menjadi pemilik atas barang semenjak diadakannya penyerahan (*levering*) atau setelah diadakannya penyerahan. Sebelum ada penyerahan, maka pembeli belum menjadi pemilik barang tersebut. Pemilikan baru berganti setelah adanya pemindahan hak milik atas barang yang dibeli tersebut. Berarti walaupun pembeli telah membayar harga barang dan pembayarannya telah diterima penjual, pembeli belum menjadi pemilik barang sebelum diadakannya penyerahan atau *levering*.

¹⁰⁰ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 80.

BAB 3

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN

3.1 Tinjauan Singkat Mengenai Apartemen

3.1.1 Kepemilikan Apartemen

Selaras dengan arti istilahnya yakni “*apart*”, yang artinya terpisah, maka kata “*apartment*” atau apartemen, secara harfiah atau nominalis berarti ruang-ruang yang terpisah-pisah.¹⁰¹ Boedi Harsono menyatakan bahwa yang dimaksud dengan apartemen adalah bagian-bagian yang merupakan kesatuan, dan dapat digunakan atau dihuni secara terpisah.¹⁰² Sedangkan Arie S. Hutagalung mempersamakan antara istilah apartemen dengan *condominium* yang mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian secara individual tersebut di atas.¹⁰³

Baik *condominium* maupun apartemen dalam perundang-undangan disebut Rumah Susun, yang diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Yang dimaksud dengan Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan

¹⁰¹ Ridwan Halim. *Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun, dan Sari-sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*. Jakarta: Puncak Karma, 2000, hal. 203, dikutip dari Soedarsono, SH. *Kuliah Hukum Kondominium Semester VI*. Jakarta: Fakultas Hukum Unika Atma Jaya, 1987.

¹⁰² Boedi Harsono. *Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan dengan Rumah Susun dan Pemilikan Suatu Rumah Susun*. *Majalah Hukum dan Pembangunan* No. 6 Tahun XVI, Desember 1986, hal. 617.

¹⁰³ Arie S. Hutagalung. *Sistem Condominium Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya Bagi Developer/Properti Owner*. Jakarta: Makalah Program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum dan Kepengacaraan, FH-UI, hal. 1.

yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Rumah Susun yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemikiran perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri atau secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Secara teknologi, sistem gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di beberapa kota-kota besar di Indonesia. Sistem pemilikan gedung bertingkat tersebut adalah sistem pemilikan tunggal, dimana pemegang hak atas tanah sekaligus merupakan pemilik gedung. Pemakaian pada sistem pemilikan sebagaimana tersebut di atas hanya terikat dalam bentuk hubungan hukum sewa-menyewa, yang tidak memberikan hak kebendaan atas objek perjanjian sehingga pemanfaatannya bagi yang bersangkutan sangat terbatas.

Konsep dasar yang melandasi Hak Milik Satuan Rumah Susun itu sendiri terpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda. Menurut hukum, suatu benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Dalam pemilikan bersama atas suatu benda atau bangunan pada pokoknya dikenal 2 (dua) bentuk pemilikan, yaitu:¹⁰⁴

- a. Kepemilikan bersama yang terikat (*gerbonden mede eigendom*)

Dasar utamanya adalah ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersamanya. Misalnya, pemilikan bersama yang terdapat pada

¹⁰⁴ Badan Pertanahan Nasional. *Kebijaksanaan Pertanahan dalam Pembangunan Rumah Susun*. Jakarta: 1989, hal. 58-60, dalam Prof. Ny. Arie S. Hutagalung. *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2003, hal. 11.

harta perkawinan, atau harta peninggalan. Para pemilik bersama (*mede eigendom*) tidak dapat bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan *mede eigenaar* lainnya, atau selama suami isteri yang masih berada dalam ikatan perkawinan tidak dimungkinkan mengadakan pemisahan dan pembagian harta perkawinan.

b. Kepemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*)

Antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Disini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama. Bentuk kepemilikan bersama yang bebas inilah yang menurut Hukum Romawi disebut dengan "*condominium*", yang penerapannya diatur dengan undang-undang.

Berdasarkan konsep tersebut, maka dalam Undang-undang Rumah Susun dirumuskan suatu jenis pemilikan perseorangan dan pemilikan bersama dalam satu paket jenis pemilikan yang baru yang disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dengan pengertian sebagaimana diuraikan di atas yaitu hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) Rumah Susun, meliputi pula hak bersama atas bangunan, benda, dan tanahnya.¹⁰⁵

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun salah satu cara yang paling banyak terjadi dalam pengalihan hak atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah pengalihan hak dengan melakukan jual beli.

¹⁰⁵ *Ibid.*, hal. 12

3.1.2 Perjanjian Jual Beli Apartemen sebagai Perjanjian yang Tidak Berimbang (*Unfair Contract*)

Ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menentukan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Untuk mendapatkan izin layak huni, perusahaan pengembang (*developer*) harus telah menyelesaikan bangunan dan sudah harus bersertifikat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk dapat menjual satuan-satuan rumah susun, perusahaan pengembang pembangunan rumah susun harus mendapat izin layak huni dari Pemerintah Daerah, sedangkan untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun oleh Kantor Pertanahan setempat.

Dalam prakteknya, banyak apartemen-apartemen yang belum selesai dibangun oleh perusahaan pengembang tetapi telah dipasarkan untuk dijual kepada konsumen. Ini dilakukan oleh perusahaan pengembang apartemen untuk memperoleh dana murah dan menjajaki kepastian pasar. Bagi konsumen, dengan membeli apartemen pada saat apartemen tersebut belum dibangun adalah untuk mendapatkan harga yang relatif lebih murah, karena pada kenyataannya harga apartemen akan melonjak naik setelah bangunannya selesai.

Bentuk hubungan hukum antara perusahaan pengembang dengan konsumen tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian. Biasanya perjanjian tersebut telah disiapkan oleh perusahaan pengembang apartemen secara sepihak dalam suatu bentuk dan klausul-klausul tertentu yang kemudian diajukan kepada konsumen. Perjanjian jual beli tersebut baik dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun dalam bentuk akta notaris.

Oleh karena perjanjian tersebut dipersiapkan secara sepihak, dimana seluruh klausul-klausul sudah dibakukan oleh salah satu pihak dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan, maka perjanjian ini disebut sebagai perjanjian baku atau perjanjian yang tidak berimbang (*unfair contract*).¹⁰⁶ Klausul-klausulnya yang baku merupakan aturan atau ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.¹⁰⁷

Sebagaimana diketahui bahwa dalam suatu perjanjian, hukum Indonesia tidak hanya memberikan perlindungan kepada penjual, tetapi juga memberikan perlindungan kepada pembeli terhadap penjual yang tidak jarang menyalahgunakan kedudukannya yang kuat dalam menghadapi pihak-pihak yang ingin membeli, yaitu dengan memaksakan syarat-syarat yang melampaui batas-batas kewajaran dan pertimbangan keadilan. Kenyataan tersebut mengimplementasikan bahwa perjanjian jual beli dalam bentuk baku, di dalamnya banyak terdapat klausul-klausul yang cukup memberatkan pembeli, dimana pihak penjual dalam menjalankan usahanya tidak memperhatikan pemenuhan hak-hak dan kepentingan pembeli, termasuk di dalamnya pencantuman klausul-klausul tertentu yang memberatkan salah satu pihak.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa, Hukum Perjanjian yang rasional dan masuk akal merupakan aspek penting dan pelindung dalam sistem usaha yang bebas dan bertanggung jawab. Pada umumnya, untuk menjadi kontrak atau perjanjian yang diberlakukan secara legal, sebuah kontrak harus berimbang, tepat sasaran, dan masuk akal. Dalam hal tidak adanya rasionalitas dan tidak masuk akal, maka dapat menyebabkan terjadinya hal-hal yang membahayakan sebagai akibat adanya kontrak yang tidak berimbang. Kontrak yang tidak berimbang terdiri dari 2 (dua) kategori, yaitu: kontrak yang secara keseluruhan berisi klausul-klausul yang tidak berimbang

¹⁰⁶ Aduru Rajendra Prasad, *Op.Cit.*, hal. 300.

¹⁰⁷ Indonesia. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 ayat (10).

bagi para pihak; dan kontrak yang hanya sebagian saja dari isinya yang mencantumkan klausul-klausul yang tidak berimbang. Untuk menguji adanya kesetaraan dapat dilakukan pada para pihak dengan melakukan pembatasan terhadap perlindungan kepentingan yang tidak perlu yang dilegitimasi oleh pihak yang lebih kuat, dan adanya kesetaraan bagi para pihak dalam penerimaan keuntungan yang didapat dari pemberi janji berdasarkan kontrak dimaksud.

Masalahnya, kita tidak selalu bisa mencegah bentuk-bentuk ketidak-setaraan yang terjadi dalam transaksi-transaksi yang dilakukan sehari-hari. Kemampuan dalam melakukan pemasaran, produksi barang dalam jumlah besar maupun monopoli usaha-usaha tertentu tidak mengijinkan kita membuat pilihan-pilihan yang berarti dan mau atau tidak mau kita menjadi target dari 'ketidak-setaraan' tersebut. Ketidak-adilan bisa terjadi dalam penetapan harga, penempatan pembatasan, harapan terhadap keuntungan-keuntungan yang tidak wajar, perlakuan atau pelayanan yang tidak baik, dan tekanan untuk melakukan perjanjian.

3.2 Perlindungan Melalui Peraturan Perundang-Undangan

3.2.1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Dewasa ini pembeli tidak memiliki banyak peluang untuk memilih barang atau jasa yang akan dikonsumsi sesuai dengan selera, daya beli, dan kebutuhannya. Pembeli lebih banyak dalam posisi didikte oleh pelaku usaha. Pola konsumsi masyarakat justru banyak ditentukan oleh pelaku usaha dan bukan oleh pembeli yang bersangkutan. Seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta meningkatnya tingkat pendidikan, maka meningkat pula daya kritis masyarakat. Dalam masa yang demikian, pelaku usaha tidak mungkin lagi mempertahankan strategi bisnisnya yang lama, dengan resiko barang atau jasa yang ditawarkan tidak

akan laku di pasaran. Pelaku usaha kemudian mengubah strategi bisnisnya ke arah pemenuhan kebutuhan, selera, dan daya beli pasar (*market oriented*).

Oleh karena itu, untuk memberikan perlindungan kepada pembeli terhadap penjual yang tidak jarang menyalahgunakan kedudukannya yang kuat dalam menghadapi pembeli, dibutuhkan perlindungan hukum sehingga tercipta kepastian hukum yang juga harus memenuhi kebutuhan akan keadilan. Perlindungan hukum terhadap hubungan antar orang atau orang dengan perusahaan dapat dilakukan secara publik maupun privat. Perlindungan secara publik dilakukan dengan cara memanfaatkan fasilitas perlindungan yang disediakan oleh ketentuan-ketentuan yang bersifat publik, seperti peraturan perundang-undangan. Sedangkan perlindungan secara privat dapat dilakukan dengan cara memanfaatkan fasilitas perlindungan hukum yang bersifat privat, yaitu dengan cara berkontrak dengan cermat.¹⁰⁸

Dalam hal perlindungan bagi pembeli dalam perjanjian jual beli apartemen, pada prinsipnya diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu: 1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya (*toestemming van denegen die zich verbiden*); 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om een verbintenis aan te gaan*); 3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*); dan 4. Suatu sebab yang halal (*een geloofde oorzaak*). Sedangkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata diatur syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melanggar hukum yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain,

¹⁰⁸ Imran Nating, SH. *Pemahaman Tentang Kontrak (Dimensi Nasional dan Internasional)*. <http://imrannatingnews.wordpress.com/2009/07/31/pemahaman-tentang-k-o-n-t-r-a-k-dimensi-nasional-dan-internasional/>, diunduh pada tanggal 31 Juli 2009.

mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Dari sisi kepentingan perlindungan bagi pembeli, terutama untuk syarat 'kesepakatan' perlu mendapat perhatian, sebab banyak transaksi antara pelaku usaha dengan pembeli yang cenderung tidak seimbang. Banyak pembeli ketika melakukan transaksi berada pada posisi yang lemah. Suatu kesepakatan menjadi tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan, karena berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) ditentukan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya kebebasan ini. Tanpa adanya kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka tentunya perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah, dimana seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakatnya. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya kata sepakat. Yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak adalah memberikan pilihan kepada pihak lainnya, yaitu untuk setuju atau tidak setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, dengan adanya akibat dimana transaksi yang diinginkan menjadi tidak dapat dilangsungkan.

KUH Perdata maupun ketentuan perundang-undangan lainnya tidak memberikan larangan kepada seseorang untuk membuat perjanjian dalam bentuk tertentu yang dikehendakinya. Dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata ditentukan 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. Jadi suatu properti, atau dalam hal ini adalah apartemen atau satuan rumah susun, dapat diperjual-belikan dengan membuat perjanjian jual beli antara penjual dengan pembeli, dimana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajibannya.

Pembeli sebagai orang yang membeli unit apartemen memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:¹⁰⁹

- a. Hak
 - a) Mendapatkan unit apartemen yang dibeli dari penjual sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam perjanjian jual beli.
 - b) Mendapatkan jaminan dari penjual mengenai keabsahan atas dokumen unit apartemen yang dibelinya dari penjual.
 - c) Meminta penjual untuk membantu dalam proses balik nama atas unit apartemen tersebut.
- b. Kewajiban
 - a) Membayar harga jual kepada penjual sesuai dengan perjanjian jual beli.
 - b) Membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas unit apartemen yang dibelinya kepada pemerintah sebesar 5% (lima persen).

Sedangkan penjual sebagai orang yang menjual unit apartemen memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:¹¹⁰

- a. Hak

Menerima pembayaran atas unit apartemen yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban
 - a) Menyerahkan unit apartemen yang dijual kepada pembeli tepat pada waktunya.

¹⁰⁹ *Daily Tips: Hak dan Kewajiban Pembeli Properti*. <http://hukumproperti.com/?paged=2>, diunduh pada hari Senin, tanggal 17 Mei 2010.

¹¹⁰ *Daily Tips: Hak dan Kewajiban Penjual Properti*. <http://hukumproperti.com/?paged=2>, diunduh pada hari Senin, tanggal 17 Mei 2010.

- b) Memastikan segala hal yang berkaitan dengan dokumen unit apartemen yang bersangkutan adalah benar dan sah menurut hukum.
- c) Membayar Pajak Penghasilan (PPh) atas unit apartemen yang dijualnya kepada Pemerintah sebesar 5% (lima persen).

Dalam KUH Perdata, terdapat ketentuan bahwa untuk perjanjian tertentu, termasuk perjanjian jual beli harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan, misalnya dibuat dalam bentuk akta otentik. Dengan demikian, sepanjang ketentuan perundang-undangan tidak menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertentu, maka para pihak bebas untuk memilih bentuk perjanjian yang dikehendaknya, yaitu baik perjanjian yang dibuat secara lisan atau tertulis maupun perjanjian yang dibuat dengan akta di bawah tangan atau dengan akta otentik.

Pada umumnya, jual beli properti antara pelaku usaha (perusahaan pengembang) dengan konsumen, didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/standar). Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal) dan pembeli hanya memiliki dua pilihan, yaitu menyetujui atau menolak. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli properti adalah karena dicantulkannya klausul eksonerasi (*exception clause*). Klausul eksonerasi adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang seharusnya dibebankan kepada pelaku usaha. Di dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur mengenai larangan pencantuman klausula baku pada setiap dokumen atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Masalah tanggung jawab hukum perdata (*civielrechtelijke aansprakelijkheid*) dapat dilihat dari formulasi Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur adanya pertanggungjawaban pribadi si pelaku atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya (*persoonlijke aansprakelijkheid*). Di samping itu, undang-undang mengenal pula pertanggungjawaban oleh bukan si pelaku perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1367 KUH Perdata. Pasal ini menegaskan bahwa setiap orang

tidak saja bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Dari pasal ini nampak adanya pertanggungjawaban seseorang dalam kualitas tertentu (*kwalitatieve aansprakelijkheid*). Dan apabila dikaitkan dengan pertanggungjawaban dari pemilik sebuah gedung apartemen, dalam hal ini adalah si pelaku usaha atau perusahaan pengembang, Pasal 1369 dengan tegas menentukan, bahwa pemilik sebuah gedung adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang disebabkan karena ambruknya gedung itu untuk seluruhnya atau sebagian, jika ini terjadi karena kelalaian dalam pemeliharannya, atau karena sesuatu cacat dalam pembangunan maupun tataannya.

Pada dasarnya kewajiban untuk memberikan ganti rugi hanya timbul bilamana ada unsur kesalahan pada si pelaku perbuatan melawan hukum dan perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi harus ada unsur kesalahan pada si pelaku dan perbuatan itu harus dapat dipertanggungjawabkan kepadanya (*schuld aansprakelijkheid*). Dari segi hukum perdata, tanggung jawab tersebut dapat ditimbulkan karena wanprestasi, perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), dan dapat juga karena kurang hati-hatinya mengakibatkan cacat badan (*het verroozaken van lichamelijke letsel*).

Oleh sebab itu, dalam mengikatkan diri secara sah menurut hukum melalui suatu perjanjian atau perikatan, ia harus cakap untuk berbuat menurut undang-undang, dan oleh karenanya maka ia bertanggung jawab atas apa yang dilakukan. Akibatnya apabila syarat-syarat atau salah satu syarat sebagaimana disebut di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut tidak dipenuhi, maka berakibat batalnya perikatan yang ada atau bahkan mengakibatkan tuntutan penggantian kerugian bagi pihak yang tidak memenuhi persyaratan tersebut.

KUH Perdata juga menentukan bahwa terdapat orang-orang tertentu yang tidak cakap dalam membuat perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1330

KUH Perdata. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa setiap orang dapat memilih pihak-pihak dengan siapa ia menginginkan untuk membuat perjanjian asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap dalam membuat perjanjian. Bahkan menurut Pasal 1331 KUH Perdata, apabila seseorang membuat perjanjian dengan orang lain yang menurut undang-undang tidak cakap dalam membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.

3.2.2 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun

Perundang-undangan mencoba memberikan jawaban atas kebutuhan konkret masyarakat dan sekaligus ditujukan untuk mengupayakan kepastian dan ketertiban. Namun demikian, harus diperhatikan bahwa kepastian dari perundang-undangan dapat dilemahkan baik oleh kekaburan hukum maupun oleh perubahan hukum itu sendiri.¹¹¹ Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya. Adalah kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dikaitkan individu berkenaan dengan apa yang dapat diharapkan individu akan dilakukan penguasa, termasuk juga kepercayaan akan konsistensi putusan-putusan hakim atau administrasi (pemerintah). Sedangkan aspek lainnya dari konsep kepastian hukum ialah fakta bahwa seorang individu harus dapat menilai akibat-akibat dari perbuatannya, baik akibat dari tindakan maupun kelalaian.¹¹² Aspek ini memberikan jaminan bagi dapat diduganya serta terpenuhinya perjanjian dan dapat dituntutnya pertanggung-jawaban atas pemenuhan perjanjian.

¹¹¹ H. Drion. *Het rechtszekerheidsargument, in; Hanteerbaarheid van het recht*. Bundel opstellen opgedragen aan mr. L.D. Pels Rijcken, Boekenreeks NJB 7, Zwolle, 1981, hal. 3, dalam Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 208.

¹¹² *Ibid.*

Di dalam bidang Hukum Perjanjian, tatkala dua orang atau lebih orang saling mengikatkan diri, apa yang disepakati di antara mereka dituangkan ke dalam suatu perjanjian. Disini undang-undang membuka kembangkinan untuk menentukan sendiri muatan isi suatu perjanjian sepanjang ketentuan-ketentuan yang termuat di dalamnya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tertentu. Oleh karena itu, perjanjian menjadi sumber kepastian berkenaan dengan kegiatan tukar menukar. Kedua belah atau masing-masing pihak harus memiliki kepastian hukum berkenaan dengan aspek-aspek tersebut di atas, yakni dalam hal perjanjian terbentuk, maka dapat dituntut (di muka hukum) pemenuhan dan akibat hukum dari perjanjian tersebut. Itu sebabnya, penguasa tidak saja melekatkan sanksi hukum berkenaan dengan pelaksanaan perundang-undangan, tetapi juga berkenaan dengan pemenuhan perjanjian. Nieuwenhuis menyatakan bahwa:¹¹³

“mekanisme kontrak menciptakan jaringan, relasi kepercayaan (*vertrouwensrelaties*) yang memiliki pengaruh stabilisasi hubungan antar manusia tidak jauh berbeda dibandingkan dengan perundang-undangan”.

Oleh karena aturan-aturan hukum di dalam bidang hukum privat terutama ditujukan untuk mengatur hubungan antar warga satu sama lain, maka menjadi sangat penting bagi jaminan kepastian hukum bagaimana aturan-aturan tersebut selanjutnya diuraikan dan dikembangkan.

Dalam hal jaminan kepastian hukum melalui peraturan perundang-undangan tentang perlindungan pembeli dalam perjanjian jual beli apartemen ditentukan dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Dengan undang-undang ini, diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi:¹¹⁴

¹¹³ J.H. Nieuwenhuis. *Drie beginselen van contractenrecht*. RUL 1979, Deventer, 1979, hal. 61, dalam Herlien Budiono, *Ibid.*, hal. 209-210.

¹¹⁴ Indonesia. *Penjelasan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun*. Bagian I, Penjelasan Umum.

- a. hak pemilikan perseorangan atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b. hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c. hak bersama atas benda-benda;
- d. hak bersama atas tanah,

yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan. Dan sebagai tanda bukti hak milik yang sah atas satuan rumah susun sebagaimana telah diuraikan di atas, maka diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.¹¹⁵

Hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dengan undang-undang, dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia, seperti ditentukan dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, bahwa pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umur keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Disamping itu, pengaturan dan pembinaan rumah susun merupakan tanggung jawab dan wewenang Pemerintah, sebagaimana disebut dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan, karena sesuai Pasal 6 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif. Dan untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang setinggi-tingginya, berdasarkan Pasal 18 ayat (1) di atas, sebagian urusan tersebut dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan asas pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah.

¹¹⁵ Indonesia. *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun*. Pasal 9 ayat (1).

Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun ini memang hanya mengatur hal-hal yang bersifat pokok-pokok saja, sedangkan ketentuan pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur mengenai persyaratan teknis dan persyaratan administratif. Yang dimaksud dengan persyaratan teknis disini adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.¹¹⁶ Sedangkan persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.¹¹⁷

3.3 Perlindungan Melalui Kontrak

3.3.1 Penerapan Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen di Indonesia

Berdasarkan penelitian penulis, bahwa dalam prakteknya pihak penjual, dalam hal ini adalah PT Anggana Development, membuat perjanjian jual beli apartemen dalam bentuk baku atau standar kontrak yang klausul-klausulnya telah disusun sebelumnya oleh pihak penjual. Dalam pembuatan perjanjian, pihak penjual cenderung lebih dominan sebab dalam tahap awal ini posisi demikian memang berada pada sisi penjual, namun hal ini tidak berarti pihak pembeli tidak diberi hak atau kesempatan untuk merubah atau menegosiasikan klausul-klausul dan substansi

¹¹⁶ Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun*. Pasal 1 ayat (5).

¹¹⁷ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (6).

perjanjian tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

PT Anggana Development yang mengembangkan proyek apartemen Menara Kebon Jeruk, dalam membuat perjanjian jual beli yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli, berusaha mengakomodasikan hak-hak konsumen sebagai Pihak Kedua dalam perjanjian secara wajar. Hal ini dapat dilihat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, yaitu seperti klausul-klausul sebagai berikut:

Pasal 2 ayat 2.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli:

Dalam hal luas Unit Sarusun sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian ini berbeda dengan hasil pengukuran dari instansi yang berwenang, Para Pihak bersama-sama, maka:

- a. Apabila perbedaan luas tersebut mengakibatkan kelebihan atau kekurangan luas sebanyak maksimal 5% (lima persen), masing-masing dari Para Pihak dibebaskan dari kewajiban untuk membayar kelebihan atau kekurangan luas tersebut.
- b. Apabila perbedaan luas tersebut mengakibatkan kelebihan luas sebanyak lebih dari 5% (lima persen), Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama atas kelebihan luas tersebut sebesar prosentase kelebihan luas sebenarnya dikurang dengan 5% (lima persen), dikalikan dengan harga jual.
- c. Apabila perbedaan luas tersebut mengakibatkan kekurangan luas sebanyak lebih dari 5% (lima persen), Pihak Pertama wajib membayar kepada Pihak Kedua atas kekurangan luas tersebut sebesar prosentase kekurangan luas sebenarnya dikurang dengan 5% (lima persen), dikalikan dengan harga jual.

Namun wanprestasi atau ingkar janji dapat saja terjadi apabila salah satu pihak tidak melakukan samasekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi. Dari batasan di atas, dapat diketahui bentuk-bentuk wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan prestasi samasekali;
- b. Melakukan prestasi yang keliru;

- c. Terlambat melakukan prestasi;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam praktek pelaksanaan perjanjian jual beli satuan rumah susun, ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasal 10 ayat 2 (a) dan (b) tentang Sanksi-sanksi, serta Pasal 11 ayat 2 dan ayat 3 tentang Cidera Janji dan Berakhirnya Perjanjian. Pasal-pasal tersebut memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 10 ayat 10.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli:

Keterlambatan Pembayaran dan Denda:

- a. Jika Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar Uang Muka, maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) per hari dari jumlah kewajiban maksimal 7 (tujuh) per mil atau 7 (tujuh) hari.
- b. Apabila keterlambatan pembayaran lebih dari 7 (tujuh) hari maka dianggap batal/mengundurkan diri dan pembayaran tidak dapat dikembalikan.

Pasal 11 ayat 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli:

“Apabila Pihak Kedua dengan alasan apapun ternyata tidak dapat atau terlambat melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada Pihak Pertama, maka terhadap Pihak Kedua akan dikenakan denda keterlambatan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 10 ayat 10.2 (a) Perjanjian ini”.

Pasal 11 ayat 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli:

Keterlambatan sebagaimana pada ayat 11.2 di atas melebihi 30 (tiga puluh) hari kalender, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya dan Pihak Pertama berhak untuk membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dengan melepaskan ketentuan dalam Pasal 1267 KUH Perdata, dan Pihak Pertama hanya mengembalikan 50% dari uang yang telah diterima Pihak Pertama setelah dikurangi dengan:

- a. Biaya administrasi sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah);
- b. Biaya Pemasaran (*Marketing Fee*) Unit Sarusun sebesar 3% (tiga persen) dari Harga Jual;
- c. Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) menjadi milik Pihak Pertama.

Ketentuan-ketentuan tersebut di atas merupakan ketentuan tentang wanprestasi dari Pihak Kedua yang melalaikan kewajibannya untuk membayar harga yang telah disepakati yang bukan disebabkan karena *force majeure*, dan menurut Marketing Manager PT Anggana Development, kelalaian biasanya dilakukan oleh pembeli yang tentunya merugikan penjual. Kelalaian pihak pembeli tersebut dapat terjadi terutama jika yang diperjanjikan terlambat pemenuhannya. Akibat dari kelalaian pembeli itu, maka berdasarkan waktu yang telah jatuh tempo, perjanjian tersebut batal dengan sendirinya.

Sedangkan ketentuan wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Pertama adalah keterlambatan pembangunan dan penyerahan satuan rumah susun, yang diatur dalam Pasal 10 ayat 10.1 (a) dan Pasal 11 ayat 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu:

Pasal 10 ayat 10.1 (a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli:

Keterlambatan penyelesaian pembangunan dan penyerahan:

Jika Pihak pertama tidak menyerahkan Unit dalam jangka waktu 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung dari tanggal Penyerahan, kecuali yang disebabkan oleh peristiwa-peristiwa akibat adanya *force majeure*, maka Pihak Pertama dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan atau setinggi-tingginya 3% (tiga persen) dari jumlah uang yang diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua.”

- Pasal 11 ayat 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli:

Apabila Pihak Pertama melalaikan kewajibannya melakukan penyerahan sesuai perjanjian ini dan telah ditegur secara tertulis oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama tetap tidak memenuhi kewajibannya dalam waktu selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak surat teguran diberikan oleh Pihak Kedua, maka ketentuan dalam Pasal 10 ayat 10.1 (a) akan diberlakukan kepada Pihak Pertama.

Apabila dibandingkan antara Pasal 10 ayat 10.2 (a) dan Pasal 11 ayat 11.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menentukan tentang tanggung jawab pembeli mengenai Keterlambatan Pembayaran dan Denda, dengan Pasal 10 ayat 10.1 (a) dan Pasal 11 ayat 11.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berisi ketentuan tentang tanggung jawab penjual mengenai Keterlambatan Penyelesaian Pembangunan dan Penyerahan, maka terlihat jelas adanya ketidakseimbangan beban tanggung jawab yang dikenakan kepada pembeli dibandingkan kepada penjual, karena menurut Pasal 10 ayat 10.2 (a), jika pembeli lalai akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) per hari dari jumlah kewajiban maksimal 7 (tujuh) per mil atau 7 (tujuh) hari, sedangkan apabila penjual yang lalai maka penjual hanya dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan atau setinggi-tingginya 3% (tiga persen) dari jumlah uang yang diterima penjual dari pembeli. Padahal di dalam suatu perjanjian, kenikmatan hak dan beban tanggungjawab (*lusten en lasten*) harus dibagi secara merata dimana dasar pembenaran bagi kewajiban salah satu pihak dapat ditemukan dalam kewajiban sebaliknya yang dibebankan pada pihak lainnya. Dalam hal ini seharusnya besaran tanggung jawab yang dibebankan kepada pihak pembeli dan pihak penjual memiliki jumlah prosentase denda dan standar waktu yang sama, sehingga dibalik “kehendak untuk terikat”, dapat ditemukan elemen yang sejatinya menjadi dasar pembenar bagi kekuatan mengikat, yaitu pencapaian tujuan bersama.

Selain adanya wanprestasi sebagaimana telah diuraikan di atas, dalam praktek pelaksanaan perjanjian jual beli satuan rumah susun, dapat juga terjadi kejadian yang tidak terduga sebelumnya sehingga menghalangi salah satu pihak melakukan prestasinya sebelum ia lalai dimana kondisi tersebut tidak dapat dipersalahkan kepadanya, dan kondisi seperti ini disebut dengan *overmacht* atau keadaan memaksa. Dari batasan tersebut di atas, terlihat adanya beberapa unsur *overmacht* atau *force majeure*, yaitu sebagai berikut:

- a. Tidak dapat diduga-duga sebelumnya;
- b. Diluar kesalahan salah satu pihak;

- c. Menghalangi salah satu pihak untuk berprestasi;
- d. Salah satu pihak belum lalai.

Overmacht ini ada yang mutlak dan yang tidak mutlak. *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi samasekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun juga, sedangkan *overmacht* tidak mutlak pelaksanaannya masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengorbanan yang besar dari salah satu pihak.

Jika kembali kepada perjanjian jual beli satuan rumah susun, maka akan berakhir dengan sendirinya apabila terjadi *force majeure*, misalnya gempa bumi, bencana alam, kebakaran, huru-hara, wabah, perang, dan lain-lain, yang kesemuanya langsung berhubungan dengan perjanjian tersebut sehingga masing-masing pihak dapat dibebaskan dari kewajibannya.

Syarat-syarat untuk dapat dikatakan telah terjadi *force majeure* adalah sebagai berikut:

- a. Harus diketahui oleh pejabat yang berwenang di tempat terjadinya *force majeure* tersebut.
- b. Harus diberitahukan secara tertulis oleh satu pihak kepada pihak lainnya tentang terjadinya *force majeure*.

Apabila perjanjian jual beli satuan rumah susun tersebut berakhir karena adanya *force majeure*, maka para pihak kembali kepada keadaan semula. Kemudian jika para pihak akan membuat suatu perjanjian yang baru, maka mengacu kepada ketentuan Pasal 1414 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pembaharuan hanya dapat dilaksanakan antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perikatan. Dalam hal ini, *overmacht* yang terjadi adalah *force majeure* yang bersifat mutlak, yaitu peristiwa tersebut samasekali tidak dapat dilaksanakan baik karena musnahnya objek perjanjian karena gempa, atau huru hara, perang, maupun terbitnya Peraturan

Pemerintah yang tidak memungkinkan objek perjanjian kembali dalam waktu dekat atau samasekali tidak dapat dilaksanakan lagi.

Overmacht atau *force majeure* ini secara khusus diatur dalam Pasal 14 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang menentukan bahwa:

- 14.1 Yang dimaksud dengan *force majeure* ialah hal-hal yang dapat mempengaruhi jalannya pelaksanaan kewajiban Para Pihak berdasarkan Perjanjian ini, keadaan mana berada diluar kemampuan Para Pihak untuk mencegahnya, antara lain termasuk tetapi tidak terbatas pada gempa bumi, huru hara yang bersifat massal, perang, pemogokan, kebijakan Pemerintah Republik Indonesia di bidang moneter dan situasi pasar yang ekstrim, keterbatasan pasokan listrik, kelangkaan material dan bahan baku, kebakaran, banjir, peristiwa alam/keadaan cuaca lainnya, serta perubahan Peraturan Pemerintah, sehingga salah satu pihak tidak dapat melaksanakan/menyelesaikan kewajibannya.
- 14.2 Pihak yang mengalami *force majeure* tersebut harus memberitahukannya kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak terjadinya *force majeure* tersebut, dengan dilampirkan surat keterangan dari instansi terkait atau bukti-bukti lain yang riil/nyata yang menerangkan peristiwa tersebut. Apabila pihak tersebut tidak memberitahukan kejadian tersebut secara tertulis dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka pihak yang mengalami kejadian *force majeure* tersebut tidak dapat lagi untuk menggunakan peristiwa *force majeure* sebagai alasan keterlambatan pelaksanaan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.
- 14.3 Apabila keadaan *force majeure* mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya samasekali, maka terhadap kelanjutan dari Perjanjian ini, Para Pihak akan membicarakan dan menyelesaikannya secara musyawarah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 di atas, dapat disimpulkan bahwa jika terjadi *overmacht* atau *force majeure* yang bersifat mutlak, maka berlakunya perjanjian terhenti samasekali karena prestasi yang tidak mungkin dilakukan sehingga para pihak kembali pada keadaan semula. Namun, dalam pasal ini terlihat jelas adanya ketidakseimbangan atau ketidaksetaraan antara posisi tawar pembeli dengan penjual, sehingga tidak terdapat aspek kepastian hukum apabila *force majeure* tersebut benar-benar terjadi.

Seharusnya dalam Pasal 14 tersebut terdapat klausul atau ayat yang menyatakan bahwa dalam keadaan *force majeure*, dimana Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, maka Pihak Kedua dapat meminta kembali uang yang telah dibayarkan kepada Pihak Pertama setelah dipotong pajak-pajak yang telah disetor ke kas negara dan tanpa kewajiban Pihak Pertama untuk membayar bunga atau ganti rugi bersifat apapun kepada Pihak Kedua. Demikian pula harus ditentukan mengenai waktu atau jadwal pembayaran kembali uang milik Pihak Kedua setelah kondisi normal kembali, yang cara pembayarannya akan dinegosiasikan oleh kedua belah pihak. Sehingga dalam hal ini, tidak cukup hanya ditentukan dengan pembicaraan dan penyelesaian secara musyawarah saja sebagaimana disebutkan dalam Pasal 14.3 di atas.

Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa sebenarnya apabila para pihak berada dalam situasi normal dan melalui janji-janji yang mereka ajukan dalam membentuk perjanjian, maka pihak-pihak tersebut dalam perundingan dapat menetapkan sendiri prestasi masing-masing pihak. Tentunya dalam perbuatan hukum demikian bukanlah berbentuk perbuatan hukum yang melawan undang-undang, kesusilaan yang baik, atau ketertiban umum. Para pihak sepenuhnya bebas mencari keuntungan sendiri, asalkan tidak memunculkan situasi yang tidak dapat ditenggang oleh para pihak. Posisi tawar yang setara tentunya mengakibatkan para pihak berada dalam situasi yang kurang lebih seimbang. Bila keadaannya seimbang, tidak seorangpun akan merasa dirugikan. Namun demikian, tentu bisa terjadi situasi abnormal dan muncul ketidakseimbangan seperti yang terjadi bila salah satu pihak yang lebih kuat mengambil keuntungan dari situasi yang lebih menguntungkannya. Akan tetapi situasi ini tentunya akan dapat diterima sepanjang tidak menimbulkan suatu keadaan dimana dengan adanya klausul yang tidak wajar yang hanya menguntungkan salah satu pihak, yang oleh pihak lawan, karena posisi tawar yang rendah, terpaksa diterima. Situasi demikian merupakan konsekuensi kebebasan yang dapat memuaskan

semua pihak sepanjang pihak lawan tidak mengabaikan hak-hak dan peluang-peluangnya sendiri.¹¹⁸

Asas keseimbangan dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan, dalam konteks asas keseimbangan, bukan semata menegaskan fakta dan keadaan, melainkan lebih dari itu berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian dimaksud. Dalam tercipta atau terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan bisa muncul sebagai akibat perilaku para pihak sendiri ataupun sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian.¹¹⁹

Dalam pembentukan perjanjian, pembentukan kehendak orang yang berbuat sebagaimana terpenuhi melalui pembentukan pengharapan mempunyai peran penting. Bahkan dapat disimpulkan bahwa walaupun kehendak tersebut merupakan “kehendak subyektif”, namun kehendak ini tidak niscaya merupakan kehendak dengan maksud-maksud egois.¹²⁰

Sebagai bahan perbandingan dalam pemenuhan atau penerapan asas-asas Hukum Perjanjian pada sebuah perjanjian yang dibuat di suatu negara dengan perjanjian lainnya yang dibuat di negara yang lain, maka disini Peneliti mencoba membandingkannya dengan ketentuan pembuatan kontrak di India. Dalam *The Indian Contract Act 1872* (Undang-undang tentang Kontrak di India Tahun 1872) yang mewakili hukum perjanjian yang ortodoks, ketentuan-ketentuannya melanjutkan seluruh peraturan-peraturan tradisionalnya, atau dengan perkataan lain bahwa undang-undang tersebut belum dirubah mengingat adanya kebutuhan untuk saat ini. Keberatan badan legislatif untuk mengubahnya terlihat dari 2 (dua) alasan, yaitu:

¹¹⁸ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 322.

¹¹⁹ *Ibid.*, hal. 317.

¹²⁰ *Ibid.*

pendapat umum bahwa hukum yang berlaku dapat secara efektif digunakan untuk jenis kasus baru apapun; dan ketidak-inginan untuk merubah alur yang ada dalam perilaku ekonomi. Bagaimanapun, hal ini tidak berarti bahwa perkembangan modern pada Hukum Perjanjian tidak diadopsi di India. Pengadilan telah memberikan kontribusi besar dalam meratifikasi secara legal doktrin-doktrin modern hukum perjanjian. Salah satu contoh adalah dengan memperhatikan kontrak-kontrak yang tidak berimbang (*unfair contracts*). Meskipun *The Indian Contract Act* tidak mendefinisikan istilah “kontrak yang tidak berimbang”, pengadilan di India telah menggunakan ketentuan-ketentuan yang beragam dari Undang-undang ini untuk mengatur kontrak-kontrak tersebut.¹²¹

Tiga aspek yang dapat dicatat untuk menentukan apakah sebuah kontrak dapat disebut tidak berimbang adalah sebagai berikut:¹²²

a. Ketidaksetaraan dalam Posisi Tawar

Bentuk dari kondisi yang setara adalah: ‘kesetaraan berjalan lebih maju dibandingkan ketentuan *common law* dalam rangka menyadarkan pihak-pihak yang lemah dalam rangka menjalankan kewajiban mereka sesuai kontrak. Kesenjangan ekonomi dan ketidakmampuan secara sosial merupakan bagian yang penting dalam proses tawar-menawar. Jebakan, desakan, dan tekanan, dapat melemahkan perjanjian menjadi kontrak yang tidak berimbang. Amerika Serikat dan Inggris memiliki ketentuan-ketentuan yang diwajibkan untuk mencegah hal-hal yang tidak masuk akal dimasukkan dalam sebuah kontrak atau klausulnya dimana ada ketidaksetaraan dalam posisi tawar di antara para pihak meskipun ‘apabila tetap terjadi diluar kontrol mereka atau merupakan hasil dari situasi yang ada, ketidaksetaraan tidak dapat dianggap sebagai hasil kerja para pihak’.

¹²¹ Aduru Rajendra Prasad, *Op.Cit.*, hal. 298.

¹²² *Ibid.*, hal. 301.

Mahkamah Agung di India, pada putusan akhirnya, telah secara jelas memaparkan tentang ketidaksetaraan dalam kontrak yang merupakan akibat dari ketidaksetaraan dalam posisi tawar. Mahkamah Agung telah mengobservasi sebagai berikut:¹²³

Pengadilan tidak akan memaksakan, dan akan memaksa ketika memang diharuskan untuk bertindak demikian, mengakhiri sebuah kontrak yang tidak berimbang dan tidak masuk akal, yang dihadapi di antara para pihak yang kedudukannya tidak setara dalam posisi tawar. Sulit untuk menyebutkan daftar yang begitu banyak mengenai bentuk tawar-menawar yang ada. Tidak ada satupun pengadilan yang dapat memvisualisasikan situasi yang berbeda yang dapat timbul di antara para pihak. Pengadilan hanya dapat memberikan ilustrasi. Sebagai contoh, prinsip yang disebutkan di atas akan diterapkan dimana ketidaksetaraan dalam posisi tawar menjadi akibat dari adanya perbedaan mencolok dalam kekuatan ekonomi para pihak. Hal ini akan berlaku dimana ketidak-setaraan yang menjadi akibat dari situasi tersebut merupakan hasil kerja para pihak atau bukan. Dan juga akan berlaku dalam situasi dimana pihak yang lemah berada pada posisi dimana ia dapat membeli barang-barang atau jasa atau hal-hal yang ia butuhkan dalam hidupnya di atas tekanan pihak yang lebih berkuasa atau tetap berjalan tanpa tekanan-tekanan tersebut. Demikian juga akan berlaku dimana seseorang tidak memiliki pilihan, melainkan melakukan penandatanganan kontrak dalam bentuk standar atau menerima seperangkat peraturan dalam kontrak meskipun tidak berimbang, tidak masuk akal, dan tidak dipahami. Prinsip ini, bagaimanapun, tidak akan berlaku apabila posisi tawar para pihak setara atau hampir setara. Prinsip ini juga tidak dapat berlaku dimana kedua belah pihak adalah pelaku usaha dan kontraknya merupakan sebuah transaksi komersial.

b. Bentuk Standar Kontrak¹²⁴

Hal lain yang menjadi perhatian ketika membahas issue kontrak yang tidak berimbang di India adalah penggunaan bentuk standar kontrak – yang dikenal sebagai ‘gabungan kontrak’ di Perancis, dan ‘kontrak yang melekat’ atau ‘kontrak baku’ di Amerika Serikat. Kecenderungan pembuatan kontrak kurang lebih memperlihatkan bahwa seseorang secara sukarela tunduk kepada ketentuan-ketentuan dari pihak yang

¹²³ *Ibid.*, hal. 303.

¹²⁴ *Ibid.*, hal. 304.

lebih kuat, dimana ketentuan-ketentuan tersebut konsekuensinya lebih sering tidak terlalu dimengerti.

Pihak yang lemah, terutama karena buta huruf dan ketidakpahaman terhadap kepemilikan, dipaksa untuk menyetujui sebuah kontrak atau menandatangani ketentuan-ketentuan yang dipersyaratkan yang merupakan bentuk standar atau untuk menerima seperangkat peraturan dari sebuah kontrak dengan klausul yang tidak berimbang, tidak masuk akal, dan tidak dipahami. Oleh karena berlakunya bentuk standar kontrak di hampir semua transaksi bisnis, maka hal ini menjadi tanggung-jawab pembuat undang-undang dan badan peradilan untuk mengatur kontrak-kontrak yang didalamnya terdapat ‘pengorbanan dari prinsip-prinsip hukum perjanjian’.

c. Kebijakan Publik¹²⁵

Kebijakan publik di India merupakan landasan ketiga dimana ‘kontrak yang tidak berimbang’ dapat dipertanyakan secara legal dan yudisial. Sebagai landasan dari kebijakan publik, kontrak-kontrak yang tidak berlaku dapat secara umum diklasifikasikan dalam lima kelompok: kontrak yang dinyatakan ilegal oleh *common law* atau badan legislatif; kontrak yang dapat merusak sistem pemerintahan yang baik dalam konteks pemerintahan dalam negeri maupun hubungan luar negeri; kontrak yang mencampuri urusan proses yudisial; kontrak yang merusak keutuhan pernikahan dan standar kepatutan; dan kontrak yang secara ekonomi melawan kepentingan publik.

Pada umumnya, pengadilan di India menentukan penyelesaian kasus mengenai kebijakan publik dari dasar-dasar putusan terdahulu dan dengan pengurangan dari prinsip-prinsip umum yang luas. Pengadilan memperhatikan penggunaan landasan ini untuk mengakhiri kontrak dan merasa enggan untuk menciptakan arah baru mengenai kebijakan publik. Unsur paksaan yang kuat di belakang sanksi hukum dan perluasan arah kebijakan publik adalah bahwa

¹²⁵ *Ibid.*, hal. 305.

kepentingan masyarakat merupakan hal yang lebih besar dibandingkan kepentingan individu. Kebijakan publik merupakan landasan yang aman dimana kontrak yang tidak berimbang dapat dinyatakan tidak berlaku.

Dalam penerapan ketentuan *Indian Contract Act*, kontrak yang tidak berimbang adalah ketika kontrak tersebut menimbulkan ketidaksetaraan dalam posisi tawar. Ada pandangan bahwa kontrak tidak akan berada pada definisi ‘pengaruh yang tidak wajar’ sebagaimana disebut pada Pasal 16 ayat (1) *Indian Contract Act*, karena sebagian besar kontrak memiliki bentuk standar atau bentuk yang disarankan atau terdiri dari seperangkat peraturan. Sedangkan Pasal 23 *Indian Contract Act* menuntut adanya sebuah landasan penting dari kelemahan perjanjian apapun. Konsep ini mengekspresikan nilai-nilai dasar dan prinsip-prinsip sosial. Pengadilanlah yang menentukan landasan dari kebijakan publik yang dapat diterapkan dalam sebuah kontrak, dimana kebijakan publik merupakan sebuah prinsip tentang “interpretasi yudisial yang ditemukan atas adanya kebutuhan masyarakat”.¹²⁶

Sebuah kontrak dikatakan kontrak yang tidak berimbang apabila menentang prinsip-prinsip kebijakan publik. ‘Bentuk kesetaraan apapun’ dapat secara efektif diperlihatkan berdasarkan *Indian Contract Act* ini. Ketentuan tentang kontrak yang tidak berimbang dapat berlaku hanya pada saat Pasal 23 *Indian Contract Act* diterapkan secara efektif.

Di India, negara wajib mengatur tentang kontrak yang tidak berimbang melalui undang-undang. Kontrol badan legislatif dalam hal perjanjian-perjanjian yang tidak berimbang, terjadi di India. Contoh dari jenis penyusunan undang-undang tersebut adalah peraturan tentang tata cara yang mengatur satu pihak dalam menjual sebuah komoditi esensial tertentu kepada pihak lainnya untuk mencegah terjadinya kontrak dan klausul yang tidak berimbang pada bidang-bidang yang spesifik. Misalnya, Hukum Kepemilikan Asset di India, antara lain dalam *Transfer of Property*

¹²⁶ *Ibid.*, hal. 308.

Act 1882 (Undang-undang tentang Pengalihan Asset Tahun 1882), mengatur ‘ketidaksetaraan’ dalam perjanjian *di bidang property, dimana perjanjian yang* mempunyai klausul-klausul yang mencantumkan ‘ketidaksetaraan’ dinyatakan tidak adil dan tidak dipahami, sehingga menjadi tidak berlaku.¹²⁷

Kontrak-kontrak yang tidak berimbang atau dokumen-dokumen pendukungnya dapat dipertanyakan dan dapat dimintakan pembatalan berdasarkan Pasal 31 ayat (1) *Specific Relief Act 1963* (Undang-undang tentang Pengakhiran Secara Khusus Tahun 1963) yang menyatakan bahwa “Barangsiapa dihadapkan pada sebuah dokumen tertulis yang batal atau dapat dibatalkan, dan mempunyai prasangka yang beralasan bahwa dokumen tersebut batal atau dapat dibatalkan, dan dokumen tersebut secara meyakinkan dapat menyebabkannya mengalami kerugian serius, dapat menuntut untuk secara resmi diputuskan bahwa transaksi tersebut batal atau dapat dibatalkan”. Mahkamah Agung di India menyatakan, bahwa: “Tidak ada satu bentuk kasuspun yang diputuskan sebelum kami menjatuhkan putusan berdasarkan hukum perjanjian di pengadilan manapun di India maupun di pengadilan di negara lain”.¹²⁸

Peran hakim mahkamah konstitusi tidak dapat diremehkan dalam mengatur kontrak-kontrak yang tidak berimbang di India, terutama dalam hal bentuk standar kontrak. ‘Pengadilan Konsumen’ yang diatur dalam *Consumer Protection Act 1986* (Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen Tahun 1986), lebih memberikan perhatian pada kontrak di antara konsumen dengan produsen, dan juga menguji kesetaraan kontrak.¹²⁹

Yurisprudensi India, secara umum, telah berkomitmen untuk menghilangkan ketidaksetaraan dalam kontrak melalui kontrol badan legislatif, misalnya dalam hukum perburuhan, transaksi properti, dan kontrak kerja. Secara keseluruhan, badan

¹²⁷ *Ibid.*, hal. 311.

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ *Ibid.*, hal. 313.

peradilan India dan Pemerintah saat ini lebih waspada terhadap penghapusan elemen-elemen ‘ketidaksetaraan’ dalam Hukum Perjanjian.

Bentuk standar kontrak secara luas digunakan dalam transaksi komersial di India. Pemerintah India juga mendukung penggunaan bentuk-bentuk kontrak tersebut dalam kegiatan-kegiatan bisnis dan komersial, karena sebagian besar masyarakat India berasal dari daerah pedesaan, buta huruf, dan tidak memahami hak-haknya. Tidak ada pilihan lain untuk mereka selain menyetujui isi kontrak. Namun kecenderungan yang merugikan dari kontrak yang tidak berimbang tidak dapat diabaikan terutama ketika kegiatan-kegiatan komersial tumbuh pesat di India.

3.3.2 Lemahnya Kedudukan Pembeli dalam Posisi Tawar yang Tidak Seimbang

Sebuah perjanjian yang dipengaruhi oleh ketidaksetaraan dalam posisi tawar, memberikan keuntungan yang tidak wajar untuk pihak yang lebih kuat. Hal ini menghilangkan kebebasan memilih dari pihak yang lemah dan memaksanya untuk menerima isi perjanjian, sehingga menjadi tidak seimbang. Seseorang dapat mengambil keuntungan dari kelemahan orang lain: “Pertama, keuntungan dapat diambil dari seseorang secara fisik atau dengan kondisi mental tertentu dimana orang tersebut tidak benar-benar memahami bisnis atau transaksi yang akan dilakukan sebaik pihak yang lainnya. Kelemahan yang dimaksud antara lain termasuk buta huruf, ketidak-pahaman akan hak-hak dari asset yang dimiliki, perilaku eksentrik, usia lanjut atau rawan, cacat tubuh dan penyakit. Kedua, keuntungan dapat diambil dari seseorang secara finansial atau geografis, misalnya situasi dan kondisi dimana seseorang tidak dapat menyetujui hal-hal sulit yang ditawarkan padanya. Kadang-kadang terdapat kombinasi dari dua faktor tersebut di atas: dan beberapa faktor yang dapat diambil sebagai pertimbangan yang mengarah kepada keduanya, seperti kemiskinan atau status sosial yang rendah.

Lord Denning dalam mengemukakan teorinya tentang ‘ketidak-setaraan dalam posisi tawar’, telah mengobservasi sebagai berikut:¹³⁰

Ada banyak kasus dalam buku kami dimana pengadilan menempatkan sebuah kontrak atau pengalihan asset, ketika para pihak tidak berada pada kedudukan yang setara dimana salah satu pihak memiliki posisi tawar yang lebih kuat dan pihak lainnya sangat lemah yang mengakibatkan timbulnya ketidak-setaraan, dan ini sangat tidak dapat dibenarkan dimana pihak yang kuat dibiarkan dapat menyudutkan pihak yang lemah. Saya menyimpulkan bahwa kontrak atau transaksi tersebut menjadi dapat dibatalkan karena adanya unsur penipuan atau kesalahpahaman atau kesalahan. Semua hal tersebut seharusnya diatur dengan prinsip-prinsip yang tegas. Saya hanya dapat menerima kondisi ketidaksetaraan dalam posisi tawar pada saat menerima intervensi pengadilan.

Kesenjangan dalam kekuatan tawar-menawar juga terjadi pada perjanjian jual beli satuan rumah susun (apartemen) antara PT Anggana Development dan pembeli apartemen, dimana keuntungan yang tidak wajar didapat oleh pihak yang lebih kuat, dalam hal ini adalah PT Anggana Development yang merupakan sebuah perusahaan pengembang (*developer*) yang memiliki tingkat kedudukan finansial yang lebih kuat, dibandingkan dengan pembeli yang adalah seseorang yang tidak berpendidikan tinggi dan berwawasan luas, atau dari orang yang putus asa atau berada dalam kesulitan keuangan tetapi membutuhkan hunian sebagai tempat tinggal yang layak. Bagaimanapun, salah satu pihak tidak seharusnya mengambil keuntungan dari kontrak yang tidak berimbang dimana pihak lainnya berada pada kondisi ekonomi yang lemah atau memiliki tekanan sosial. Dalam hal ini terlihat jelas adanya ketidakseimbangan atau ketidaksetaraan antara posisi tawar pembeli dengan penjual, sehingga tidak terdapat aspek kepastian hukum apabila *force majeure* benar-benar terjadi.

Dalam Pasal 14 Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen, yang mencantumkan ketentuan mengenai *force majeure* dimana Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, klausul atau ayatnya hanya menentukan bahwa Para

¹³⁰ *Ibid.*, hal. 302.

Pihak akan membicarakan dan menyelesaikannya secara musyawarah. Dalam Perjanjian tersebut samasekali tidak ditentukan mengenai waktu atau jadwal pembayaran kembali uang milik Pihak Kedua yang telah dibayarkan kepada Pihak Pertama, padahal Pihak Kedua sebagai pembeli berhak meminta kembali uang yang telah dibayarkan kepada Pihak Pertama setelah dipotong pajak-pajak yang telah disetor ke kas negara.

Perjanjian yang dipengaruhi oleh ketidaksetaraan dalam posisi tawar adalah sebuah ‘kontrak wajib’ dan tidak memiliki unsur kesetaraan dan kepatutan. Dalam hal adanya keseimbangan yang terganggu, berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata, ditentukan bahwa apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian bertimbal balik, perjanjian tersebut batal dan tidak berlaku, tetapi pembatalan harus dimintakan oleh pihak lawan kepada Hakim, bukan batal demi hukum.

Pembatalan perjanjian bertimbal balik terjadi relevan dalam hal adanya cacat, seperti yang ditentukan dalam Pasal 6: 265 (1) BW, yaitu sebagai berikut:¹³¹

“Setiap cacat dalam pemenuhan salah satu perikatan memberikan pada pihak lawan kewenangan untuk membatalkan perjanjian untuk sebagian atau seluruhnya, ...”

Persoalan apakah cacat demikian ada atau tidak pada gilirannya bergantung pada muatan isi dari apa yang disepakati para pihak. Kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dapat saja dilanggar karena adanya keadaan terpaksa (*overmacht*). Cacat (dalam pemenuhan kewajiban) dapat mengakibatkan terganggunya keseimbangan kontraktual. Beranjak dari situ, maka muncul hak untuk menuntut ganti rugi dan timbulnya perikatan untuk membatalkan

¹³¹ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 482.

(*ongedaanmakingsverbintenissen*).¹³² Atau dengan kata lain, muncul upaya untuk memulihkan pada keadaan semula.

Agar pembatalan perjanjian dapat tercapai, maka penyimpangan tersebut haruslah bersifat mendasar, misalnya penyimpangan tersebut mengakibatkan maksud dan tujuan perjanjian menjadi kehilangan makna atau tidak lagi mungkin tercapai. Kewenangan untuk membatalkan perjanjian akan hilang bila “sifat khas dari atau kurang pentingnya” penyimpangan atau cacat tersebut tidak cukup layak untuk membenarkan pembatalan perjanjian dengan segala akibatnya. Ketentuan Pasal 6: 270 BW memberikan pengaturan perihal pembatalan untuk sebagian. Ketentuan Pasal 6: 258 (1) BW memuat aturan yang memberikan kewenangan pada hakim untuk atas dasar permohonan salah satu pihak, membatalkan perjanjian untuk seluruhnya atau untuk sebagian dalam hal terjadinya keadaan yang tidak terduga.¹³³

Pembatalan perjanjian dapat terjadi karena salah satu pihak diberi kewenangan membatalkan perjanjian dengan mengeluarkan suatu pernyataan, yakni jika fakta atau keadaan tertentu ternyata terjadi. Para pihak sudah mengantisipasi kemungkinan munculnya akibat hukum yang tidak diharapkan. Juga, baik hakim maupun arbiter dapat memperoleh kewenangan demikian, termasuk kewenangan untuk mengubah akibat hukum suatu perjanjian. Dengan mengakhiri suatu perjanjian, baik untuk seluruhnya maupun hanya untuk sebagian, maka para pihak kembali pada kedudukan atau keadaan sebelum mereka membuat perjanjian, kembali menuju keseimbangan awal.¹³⁴

Suatu tindakan hukum yang mengandung cacat dalam pembentukan kehendak (dari para pihak) dapat mengakibatkan ketidakseimbangan dan sebab itu dapat dibatalkan. Jika, misalnya telah ditetapkan bahwa akibat adanya kesesatan atau

¹³² Pembuat undang-undang Belanda berbicara tentang ‘pembatalan (*ongedaanmaking*) di dalam ketentuan Pasal 6: 271 BW.

¹³³ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 501.

¹³⁴ *Ibid.*, hal. 502

kekeliruan (*dwaling*) adalah situasi tidak seimbang, pertanyaannya ialah apakah penerima dari pernyataan yang sebenarnya tidak dikehendaki tetap mendapatkan perlindungan hukum atautkah yang harus dikedepankan adalah kerugian yang akan diderita pihak yang terkait. Artinya, bagaimana kerugian pihak yang bertindak dalam hal kekhilafan yang terjadi terhadap pihak lawan dalam hal kekhilafan itu tidak terjadi. Ikhwalnya adalah keseimbangan antara kepentingan individu satu sama lain. Kemungkinan untuk memulihkan keseimbangan dalam hal terjadinya kekeliruan diberikan dengan cara meniadakan kerugian. Pasal 6: 230 (1) BW menyatakan, bahwa.¹³⁵

“... bilamana pihak lawan dalam batasan waktu yang wajar (tepat) mengusulkan diubahnya akibat dari suatu perjanjian, sedemikian sehingga kerugian yang akan ditanggung pihak yang berwenang mengajukan pembatalan bilamana perjanjian dipertahankan, dengan cara yang memadai dapat dihindari (ditanggulangi)”.

Kemungkinan lain ialah hakim atas permohonan salah satu pihak memilih mengubah perjanjian ketimbang membatalkannya (Pasal 6: 230 (2) BW).¹³⁶ Beranjak dari adanya situasi tidak seimbang, maka tanggung jawab pengadilan atau badan arbitrase ialah menelaah secara cermat situasi dan kondisi kasus yang ada dan memutuskan tindakan apa yang paling tepat bagi kedua belah pihak.

3.4 Klausula Penyelesaian Sengketa

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT Anggana Development dengan pembeli, akan ada kemungkinan muncul beberapa hambatan dalam pelaksanaannya, yang dapat disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

¹³⁵ *Ibid.*, hal. 479-480.

¹³⁶ *Ibid.*, hal. 480.

- a. Wanprestasi (ingkaran janji);
- b. *Overmacht* (keadaan memaksa).

Selanjutnya langkah-langkah yang ditempuh dalam penyelesaian perselisihan terdapat dalam Pasal 19 ayat 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun, bahwa semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian akan diselesaikan oleh para pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Apabila tidak mencapai mufakat, maka pihak pembeli dan pihak penjual sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) sebagaimana disebut pada Pasal 18 ayat 2 nya.

Dalam penyelesaian perselisihan dengan cara musyawarah, pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pihak pembeli dan penjual tanpa campur tangan pihak lain. Penyelesaian ini dilaksanakan melalui pertemuan langsung dan hasilnya dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak.

Dalam literatur hukum diketahui bahwa pada umumnya proses perdamaian merupakan suatu pranata alternatif penyelesaian perselisihan yang bersifat informal, meskipun ada kalanya dilakukan secara formal. Tidak ada suatu kewajiban bagi para pihak untuk melakukan pertemuan secara langsung pada saat negosiasi perdamaian dilakukan.

Melalui perdamaian, para pihak yang berselisih paham dapat melakukan suatu proses peninjauan kembali akan hak dan kewajiban masing-masing melalui suatu situasi yang sama-sama menguntungkan atas hak-hak tertentu berdasarkan atas asas timbal balik. Apabila proses penyelesaian perselisihan secara musyawarah ini tidak menemukan jalan keluar bagi kedua belah pihak, maka jalan terakhir yang ditempuh adalah melalui jalur litigasi di pengadilan, atau dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun ini adalah melalui badan arbitrase yang ditunjuk sebagai pilihan hukum para pihak.

Penyelesaian perselisihan melalui badan arbitrase di Indonesia dilakukan melalui BANI, yang mekanismenya diatur dalam Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dimana putusan komite arbitrase adalah final dan mengikat.¹³⁷ Dan berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Kepmenpera), penyelesaian sengketa melalui arbitrase ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan BANI dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.¹³⁸

Arbitrase merupakan suatu upaya alternatif penyelesaian di luar pengadilan yang dipilih dan disepakati oleh para pihak dalam perjanjian,¹³⁹ karena merupakan lembaga yang bebas dan otonom dalam menentukan aturan sendiri, biasanya waktu prosedur relatif singkat, serta diperiksa oleh arbiter yang profesional dan memiliki kerahasiaan (*privat*) bagi para pihak yang bersengketa.

Secara garis besar proses penanganan sengketa perikatan jual beli satuan rumah susun melalui arbitrase adalah tidak berbeda atau sama dengan proses penanganan sengketa-sengketa perkara hukum yang lainnya yang diselesaikan melalui lembaga arbitrase, yaitu:¹⁴⁰

1. Adanya sengketa sebagai akibat dari klaim yang tidak disetujui, dan tidak tercapainya perdamaian melalui proses perundingan (negosiasi) maupun musyawarah.

¹³⁷ DR. Wicipto Setiadi, SH, MA. *Penyelesaian Sengketa Melalui Alternative Dispute Resolution (ADR)*. <http://www.legalitas.org/node/2>, diunduh pada hari Jumat, tanggal 16 April 2010, jam 08:35 WIB.

¹³⁸ Ivan Ari. *Proses Penanganan Sengketa Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Melalui Arbitrase*. <http://hukumproperti.com/?paged=2>, diunduh pada hari Senin, tanggal 19 April 2010, jam 13:17 WIB.

¹³⁹ Indonesia. *Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Pasal 1 ayat 1 menentukan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian satu perkara perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.

¹⁴⁰ Ivan Ari, *Op.Cit.*

2. Mengajukan permohonan penyelesaian sengketa ke arbitrase sesuai dengan klausula arbitrase yang tercantum dalam perjanjian atau kontrak.
3. Kemudian diadakan pembentukan majelis arbitrase, dan dilanjutkan pada acara persidangan sampai dengan keluarnya putusan arbitrase.
4. Putusan arbitrase harus dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang kalah dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan dibacakan.
5. Dalam hal pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, maka pihak yang memenangkan putusan arbitrase dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang berwenang untuk melaksanakan eksekusi.

Pada faktanya, sering terjadi bahwa pihak yang dikalahkan merasa tidak puas dengan putusan arbitrase, maka pihak tersebut melakukan upaya hukum lainnya dengan mengajukan gugatan pembatalan atas putusan arbitrase. Akan tetapi, tentunya bukan hal yang mudah untuk dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri, mengingat adanya pertimbangan hukum bahwa dasar putusan arbitrase tersebut adalah berasal dari kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam perjanjian dan disebutkan secara jelas dan tegas bahwa apabila terjadi sengketa, maka akan diselesaikan dengan jalan musyawarah mufakat dan jika tidak tercapai dapat menempuh upaya arbitrase.

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya berkenaan dengan pemenuhan atau penerapan asas keseimbangan dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen atau satuan rumah susun, khususnya pada perusahaan pengembang PT Anggana Development, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli apartemen atau satuan rumah susun pada PT Anggana Development, belum diimplementasikan atau diterapkan dengan baik dimana calon pembeli atau konsumen seharusnya diberikan kesempatan atau hak untuk melakukan negosiasi terhadap isi perjanjian jual beli yang bentuk dan isi perjanjiannya telah ditetapkan sejak awal oleh penjual, dimana terhadap klausul-klausulnya pembeli hanya dihadapkan pada dua pilihan, yaitu setuju atau tidak setuju terhadap bentuk dan isi perjanjian tersebut. Pengabaian atas asas keseimbangan telah membawa pada kondisi adanya penyalahgunaan terutama ketika para pihak berada pada posisi tawar yang tidak setara. Kekuatan kontraktual untuk mencantumkan klausula-klausula baku memungkinkan pihak yang kuat untuk memaksakan masuknya klausul-klausul yang tidak berimbang, tidak adil, dan tidak dipahami oleh salah satu pihak. Ketidaksetaraan dalam posisi tawar dan penyebaran secara luas penggunaan bentuk standar kontrak telah memberikan kontribusi besar pada lahirnya 'kontrak yang tidak berimbang' (*unfair contract*).
- b. Dalam hal terjadi pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam Hukum Perjanjian di dalam perjanjian jual beli apartemen atau satuan rumah susun

pada PT Anggana Development, maka perlindungan hukum yang dapat dilakukan agar tercipta kepastian hukum yang juga memenuhi kebutuhan akan keadilan bagi pihak pembeli, adalah melalui hal-hal sebagai berikut:

a) Perlindungan Melalui Peraturan Perundang-undangan, yaitu antara lain adalah:

(a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
Antara lain diatur di dalam Pasal 1320, Pasal 1365, dan Pasal 1338 KUH Perdata, yang menentukan mengenai syarat sahnya perjanjian serta akibat hukum yang ditimbulkan.

(b) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 mengatur hal-hal yang bersifat pokok, sedangkan ketentuan pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, atau dapat dikatakan bahwa dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 ini, diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan, dimana Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 mengatur mengenai persyaratan teknis dan administratifnya.

b) Perlindungan Melalui Kontrak

Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT Anggana Development dengan pembeli, dapat terjadi beberapa hambatan dalam pelaksanaannya, yang dapat disebabkan antara lain oleh wanprestasi (ingkar janji) dan *overmacht* (keadaan memaksa). Apabila terjadi wanprestasi, maka pihak yang melakukan wanprestasi dikenakan denda sebagai kompensasi atas kerugian yang timbul akibat

wanprestasi tersebut. Selain itu dapat pula terjadi pembatalan perjanjian yang disertai dengan pengembalian pembayaran. Dan apabila terjadi *overmacht*, maka terdapat kemungkinan bahwa perjanjian dapat terhenti samasekali dan para pihak kembali pada keadaan semula, ataupun dilakukannya penundaan kewajiban para pihak sampai keadaan normal kembali.

- c. Apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran terhadap asas Hukum Perjanjian dalam perjanjian jual beli apartemen, maka terdapat dua cara penyelesaian agar pihak pembeli bisa mendapatkan haknya kembali, yaitu dengan cara musyawarah, baik oleh para pihak maupun melalui mediator jika menempuh upaya arbitrase, atau dengan penyelesaian melalui pengadilan.

4.2 Saran

- a. Asas keseimbangan, disamping harus memiliki karakteristik tertentu, juga harus secara konsisten terarah pada kebenaran yang logis dan secara memadai bersifat konkret, sehingga asas keseimbangan dapat dipahami sebagai asas yang layak atau adil, dan selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal di dalam Hukum Perjanjian di Indonesia. Melalui suatu perjanjian yang dilandaskan pada kehendak yang telah diungkapkan dalam bentuk janji-janji di antara para pihak yang terkait, diharapkan maksud dan tujuan para pihak tersebut dapat tercapai. Dalam perikatan jual beli apartemen atau satuan rumah susun, perjanjian merupakan instrumen terpenting untuk mewujudkan pertukaran yang memunculkan akibat hukum bagi para pihak, sehingga agar dapat dipandang sebagai *fair exchange*, maka harus tercipta posisi tawar yang setara di antara para pihak dimana suatu prestasi harus diimbangi dengan kontraprestasi yang dimanifestasikan dalam bentuk klausul-klausul yang mengakomodasi kepentingan para pihak secara adil.

- b. Untuk mencapai tertib hukum dan menjamin kepastian hukum terhadap perlindungan bagi kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli apartemen, perjanjian harus dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan Notaris, dimana peran Notaris diharapkan dapat menjadi pihak yang mengawasi transaksi perjanjian baku pengikatan jual beli apartemen.
- c. Keadilan adalah apa yang hendak dituju dengan atau melalui hukum. Semua aturan hukum, baik yang sifatnya *obligatoir* maupun *konstitutif* ataupun jenis yang lainnya sebagaimana dibentuk atau dibuat manusia, memiliki fungsi melayani kepentingan-kepentingan kemasyarakatan. Aturan hukum harus memiliki kepastian hukum dan juga harus memenuhi kebutuhan akan keadilan, sehingga penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual beli apartemen secara musyawarah, baik oleh para pihak maupun melalui mediator jika menempuh upaya arbitrase, ataupun dengan penyelesaian melalui pengadilan, harus menggabungkan kepentingan-kepentingan yang lebih besar pada ‘aspek kontrak’ dan membuka jalan bagi para pihak untuk melakukan upaya. Di samping itu, Pemerintah juga harus mempertimbangkan untuk memberlakukan undang-undang yang membantu penyebaran kesetaraan dan keadilan dalam hal transaksi apapun, bahkan dalam transaksi pribadi maupun transaksi kontraktual yang mempengaruhi kepentingan publik, terutama terhadap penghapusan elemen-elemen ‘ketidaksetaraan’ dalam Hukum Perjanjian.

DAFTAR REFERENSI

1. BUKU

Adi, Rianto. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Cet. I. Jakarta: Granit, 2004.

Atiyah, P.S. *The Rise and Fall of Freedom of Contract*. Oxford, Clarendon Press, 1988.

Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: PT Alumni, 2005.

Badruzaman, Mariam Darus. *Menuju Hukum Perikatan Indonesia*. Medan: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Republik Indonesia, 1986.

Badruzaman, Mariam Darus. Sutan Remy Sjahdeiny, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.

Budihardjo, Eko. *Perumahan & Pemukiman di Indonesia*. Bandung: PT Alumni, 2009.

Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Hadjon, Philipus M. dan Tatiek Sri Djatmiati. *Argumentasi Hukum*. Cet. II. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005.

Hartkamp, Arthur S. dan Marianne M.M. Tillema. *Contract Law in The Netherlands*. Dordrecht: Kluwer, 1993.

H.S., Salim. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2003.

Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Cet. I. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.

Khairandi, Ridwan. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 1996.

Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*. Cet. II. Yogyakarta: Liberty, 2001.

Muhammad, Abdul Kadir. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.

Panggabean, Henry P. *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*. Yogyakarta: Liberty, 1991.

Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Ridwan. *Metode & Teknik Menyusun Tesis*. Cet. I. Bandung: Alfabeta, 2004.

Samsul, Innosentius. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cet. I. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Samsul, Innosentius. *Perlindungan Konsumen: Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*. Cet. I. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Satrio, J. *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.

Shofie, Yusuf. *Pelaku Usaha, Konsumen, dan Tindak Pidana Korporasi*. Cet. I. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002.

Sjahdeiny, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Soedarsono. *Kuliah Hukum Kondominium Semester VI*. Jakarta: Fakultas Hukum Unika Atma Jaya, 1987.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. III, Jakarta: UI-Press, 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. II. Jakarta: CV Rajawali, 1986.

Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen. *Hukum Jaminan Di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1980.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. XII. Jakarta: PT. Intermasa, 1990.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (terjemahan)*. Cet. 28, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Mulyadi. *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Mulyadi. *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

2. PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Rumah Susun*. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, LN Nomor 7 Tahun 1988, TLN Nomor 3372.

_____. *Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen*. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, LN Nomor 42 Tahun 1999, TLN Nomor 3821.

_____. *Undang-undang Republik Indonesia tentang Rumah Susun*. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, LN Nomor 75 Tahun 1985, TLN Nomor 3318.

_____. *Undang-undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, LN Nomor 138 Tahun 1985, TLN Nomor 3872.

3. KARYA LAIN

Hartono, Sunaryati. *“Sejarah Perkembangan Hukum Indonesia Menuju Sistem Hukum”*. Makalah, Jakarta: 1999.

Harsono, Boedi. *Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan dengan Rumah Susun dan Pemilikan Suatu Rumah Susun*. Majalah Hukum dan Pembangunan No. 6 Tahun XVI, Desember 1986.

Hutagalung, Arie S. *Sistem Condominium Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya Bagi Developer/Properti Owner*. Jakarta: Makalah Program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum dan Kepengacaraan, FH-UI.

Tim Redaksi Properti Indonesia. *“Pembangunan Apartemen Terus Melaju”*. Majalah Properti Indonesia, Edisi 1129. Jakarta: Oktober, 2004.

4. PUBLIKASI ELEKTRONIK

Ari, Ivan. *Proses Penanganan Sengketa Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Melalui Arbitrase*. <http://hukumproperti.com/?paged=2>

Nating, Imran. *Pemahaman Tentang Kontrak (Dimensi Nasional dan Internasional)*.
<http://imrannatingnews.wordpress.com/2009/07/31/pemahaman-tentang-k-o-n-t-r-a-k-dimensi-nasional-dan-internasional/>

Daily Tips: Hak dan Kewajiban Pembeli Properti.
<http://hukumproperti.com/?paged=2>

Daily Tips: Hak dan Kewajiban Penjual Properti.
<http://hukumproperti.com/?paged=2>

Setiadi, Wicipto. *Penyelesaian Sengketa Melalui Alternative Dispute Resolution (ADR)*. <http://www.legalitas.org/node/2>

11 — BD

**PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (PPJB)
SATUAN RUMAH SUSUN
DI SARUSUN MENARA KEBON JERUK
No. 535/.....-PPJB/...../2008**

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Satuan Rumah Susun di Sarusun Menara Kebon Jeruk (selanjutnya disebut **PERJANJIAN**), dibuat dan ditandatangani pada hari ini, tanggal-.....-2008 oleh dan antara :

I. **PT. ANGGANA DEVELOPMENT**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, dan beralamat di Jalan Ampera Raya No. 62, Cilandak Timur, Jakarta 12650, yang anggaran dasarnya dibuat di hadapan MUHAMAT HATTA, SH, Notaris di Jakarta, dengan akta tertanggal 05 Oktober 2007 nomor 3, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 17 Desember 2007 nomor C-06934 HT.01.01-TH.2007, dalam hal ini diwakili oleh **Tuan Ir. Djoko Darmanto**, selaku Direktur, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama perseroan tersebut.

Untuk selanjutnya dalam **PERJANJIAN** ini disebut : **PIHAK PERTAMA**

II. Pihak sebagaimana yang disebutkan dalam Formulir Surat Pesanan Pembelian (terlampir).

Untuk selanjutnya dalam **PERJANJIAN** ini disebut : **PIHAK KEDUA**.

- **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **Para PIHAK**, termasuk didalamnya (semua) Pihak-pihak yang secara hukum menggantikan salah satu dari **Para PIHAK**.

- **Para PIHAK** masing-masing dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas terlebih dahulu menerangkan :

1. Bahwa Sarusun Menara Kebon Jeruk akan dibangun diatas bidang tanah yang pemegang haknya adalah **PIHAK PERTAMA**;
2. **PIHAK PERTAMA** adalah penyelenggara pembangunan (Developer) yang merupakan pemegang hak yang sah atas unit Sarusun Menara Kebon Jeruk yang akan dipesan **PIHAK KEDUA**;
3. Bahwa **PIHAK PERTAMA** saat ini sedang membangun suatu bangunan Rumah Susun Menara Kebon Jeruk di atas sebidang tanah atas nama PT. Anggana Development yang berlokasi di Jalan Arjuna Utara Kelurahan Duri Kupa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, setempat dikenal sebagai bangunan Sarusun Menara Kebon Jeruk.
4. Bahwa **PIHAK KEDUA** telah sepakat untuk membeli unit Satuan Rumah Susun yang sedang dibangun oleh **PIHAK PERTAMA**.
5. Bahwa karena satu dan lain hal Jual Beli atas unit Sarusun Menara Kebon Jeruk sesuai dengan ketentuan Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku mengenai Rumah Susun tersebut belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka **Para PIHAK** menyetujui untuk menuangkan kesepakatan Jual Beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (**PERJANJIAN**) ini.

MAKA berhubung dengan segala sesuatu yang diuraikan diatas, **Para PIHAK** telah sepakat dan Mufakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya

NS

disebut **PERJANJIAN**) atas unit Sarusun Menara Kebon Jeruk tersebut dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 DEFINISI

1. "**Anggaran Dasar**" adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni ("**PP**") termasuk setiap penambahan dan/atau perubahannya dan juga diberlakukan oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai Pengelola Sementara sampai dengan saat Perhimpunan Penghuni Sarusun Menara Kebon Jeruk terbentuk secara sah.
2. "**Anggaran Rumah Tangga**" adalah anggaran rumah tangga termasuk setiap penambahan dan atau perubahannya dan juga dilakukan oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai Pengelola Sementara sampai dengan saat Perhimpunan Penghuni Sarusun Menara Kebon Jeruk terbentuk secara sah.
3. "**Angka Toleransi**" adalah angka dalam bentuk prosentase yang menjadi toleransi perbedaan antara Luas sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini dengan Luas dalam Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yaitu maksimal sebesar 5% (lima persen) dari Luas Semi Gross menurut Perjanjian ini.
4. "**Asuransi**" adalah asuransi Property All Risk Insurance dengan klausul Strike, Riot & Civil Commotion; Tempest; Windstrom, Flood & Water Damaged; dan Machinery Breakdown dan/atau asuransi lain yang akan ditentukan oleh Badan Pengelola yang disesuaikan dengan kebutuhan pengelolaan Sarusun Menara Kebon Jeruk.
5. "**Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**" adalah akta jual beli unit Sarusun Menara Kebon Jeruk sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 Perjanjian ini, yang ditandatangani oleh **Para PIHAK** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
6. "**BAP**" Adalah Berita Acara Penyerahan Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 Perjanjian ini.
7. "**Badan Pengelola Sarusun Menara Kebon Jeruk**" adalah Badan yang dibentuk atau yang ditunjuk Perhimpunan Penghuni yang bertugas untuk mengelola Sarusun Menara Kebon Jeruk.
8. "**Perhimpunan Penghuni**" adalah Perhimpunan para Penghuni yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang anggotanya terdiri dari para pemilik Sarusun Menara Kebon Jeruk dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari para pemilik Sarusun Menara Kebon Jeruk.
9. "**Peraturan Tata Tertib**" adalah Peraturan Tata Tertib yang diberlakukan oleh **PIHAK PERTAMA** atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai penyelenggara pembangunan dan sebagai Pengelola sampai jangka waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian ini.
10. "**Benda Bersama**" adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk, tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti pembuangan saluran air limbah, tempat sampah, taman dan benda-benda atau barang-barang seperti itu yang dianggap sebagai Benda Bersama berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
11. "**Bagian Bersama**" adalah bagian Unit Sarusun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Sarusun Menara Kebon Jeruk, seperti jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, lift, tangga, lobby, selasar dan bagian-bagian lain dari Sarusun yang dianggap sebagai Bagian Bersama berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

128

12. **"Tanah Bersama"** adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang batas-batasnya ditetapkan dalam pertelaan dan dimiliki secara bersama oleh para pemilik, yang diatas tanah tersebut terletak Sarusun Menara Kebon Jeruk.
13. **"Biaya Pengelolaan (Service Charge)"** adalah setiap pengeluaran, tagihan-tagihan dan biaya lain berkenaan dengan penggunaan, pemakaian, pemeliharaan dan/atau pengoperasian Benda Bersama, Bagian Bersama dan/atau Tanah Bersama, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, air, asuransi (tidak termasuk untuk asuransi barang-barang atau isi unit Sarusun Menara Kebon Jeruk), pembersihan dan pengelolaan.
14. **"Dana Cadangan (Sinking Fund)"** adalah dana yang wajib dibayar oleh **PIHAK KEDUA** yang tidak dapat dialihkan dan tidak dapat ditarik kembali serta dikelola oleh Badan Pengelola yang ditunjuk sehubungan dengan perbaikan-perbaikan dan renovasi Sarusun Menara Kebon Jeruk.
15. **"Harga Jual"** adalah harga atas Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk yang harus dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** untuk membeli Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk.
16. **"Uang Tanda Jadi"** adalah uang sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah), sebagai bukti atas keseriusan **PIHAK KEDUA** untuk memesan unit Sarusun Menara Kebon Jeruk.
17. **"Uang Muka"** adalah Uang Muka I, Uang Muka II dan Uang Muka III yang besarnya paling sedikit adalah 20 % (dua puluh persen) dari Harga Jual.
18. **"Bank KPA"** adalah Bank sebagaimana dimaksud sesuai dalam ketentuan perundang-undangan Republik Indonesia, yang memberikan fasilitas kredit Kepemilikan Sarusun kepada **PIHAK KEDUA** sehubungan dengan pemesanan/pembelian unit Sarusun Menara Kebon Jeruk sebagaimana yang tersebut dalam Surat Pesanan.
19. **"Force Majeur"** adalah hal-hal yang dapat mempengaruhi jalannya pelaksanaan kewajiban **Para PIHAK** sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Perjanjian ini.
20. **"Instansi yang Berwenang"** adalah Badan-badan pemerintah Indonesia, badan semi pemerintah lainnya yang berwenang di Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada Departemen Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia, Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Pertanahan Nasional dan Lainnya.
21. **"Nilai Perbandingan Proporsional"** adalah besarnya hak dan kewajiban **PIHAK KEDUA** terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama, sebagaimana akan ditentukan oleh Instansi yang Berwenang. Nilai tersebut akan dihitung secara proporsional dengan Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh **PIHAK KEDUA** terhadap luas seluruh bangunan Sarusun Menara Kebon Jeruk.
22. **"Pertelaan"** adalah rincian yang disahkan oleh Instansi yang berwenang yang menunjukkan batas-batas yang jelas dari masing-masing Satuan Rumah Susun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama beserta Nilai Perbandingan Proporsionalnya yang diwujudkan dalam bentuk gambar dan uraian.
23. **"Sertifikat Hak Milik Satuan atas Satuan Rumah Susun"** adalah sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) yang dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang kepada masing-masing Pemilik Sarusun.
24. **"Hak Milik atas Satuan Rumah Susun"** adalah hak milik atas Satuan Rumah Susun unit Sarusun Menara Kebon Jeruk yang bersifat perseorangan dan terpisah yang meliputi juga hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama Sarusun Menara Kebon Jeruk.

Handwritten signature

25. "**Sarusun Menara Kebon Jeruk**" adalah Bangunan Sarusun Menara Kebon Jeruk yang dibangun oleh **PIHAK PERTAMA** di atas lahan yang telah ditentukan oleh **PIHAK PERTAMA** yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Duri Kepa, Jalan Arjuna Utara, demikian beserta turutan-turutannya termasuk hak-hak yang melekat padanya, yaitu Hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama beserta segala sesuatu yang ada di atasnya yang disediakan oleh **PIHAK PERTAMA**.
26. "**Unit Sarusun**" adalah satuan rumah susun yang akan dibeli oleh **PIHAK KEDUA** dari **PIHAK PERTAMA** berdasarkan Perjanjian Pengikatan untuk digunakan sebagai keperluan hunian.
27. "**Penyerahan Unit**" adalah penyerahan unit Sarusun Menara Kebon Jeruk kepada **PIHAK KEDUA** yang dilakukan apabila **PIHAK KEDUA** telah melunasi Uang Muka dan **PIHAK KESATU** telah menerima Surat Persetujuan Kredit dari Bank KPA atas nama **PIHAK KEDUA**.
28. "**Penyerahan Kondisi Unit**" adalah penyerahan atas kondisi unit Sarusun Menara Kebon Jeruk kepada **PIHAK KEDUA** yang dilakukan dalam hal **PIHAK KEDUA** belum melunasi Uang Muka dan **PIHAK PERTAMA** belum menerima Surat Persetujuan Kredit dari Bank KPA atas nama **PIHAK KEDUA**, tanpa diikuti hak **PIHAK KEDUA** untuk dapat menempati Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk.
29. "**Tanggal Penyerahan**" adalah tanggal dimana **PIHAK PERTAMA** mulai menyerahkan unit atau Kondisi Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 5.1 Perjanjian ini.
30. "**Tanggal Selesai Pembangunan**" adalah jangka waktu diselesaikannya Pembangunan unit Sarusun Menara Kebon Jeruk sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Perjanjian ini.

Pasal 2 KETENTUAN UMUM

- 2.1. **PIHAK PERTAMA** dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk menjual kepemilikan atas Unit Sarusun kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** dengan ini setuju mengikatkan diri untuk membeli dari **PIHAK PERTAMA** kepemilikan atas Unit Sarusun.
- 2.2. Kepemilikan Unit Sarusun meliputi juga kepemilikan atas **Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama**, sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.
- 2.3. Luas Bangunan Unit Sarusun adalah sebagaimana yang disebutkan dalam Surat Pesanan.
- 2.4. Dalam hal luas Unit Sarusun sebagaimana yang tercantum dalam **PERJANJIAN** ini berbeda dengan hasil pengukuran dari Instansi yang berwenang, **Para PIHAK** bersama-sama, maka :
 - a. Apabila perbedaan luas tersebut mengakibatkan kelebihan atau kekurangan luas sebanyak maksimal 5% (lima persen) masing-masing dari **Para PIHAK** dibebaskan dari kewajiban untuk membayar kelebihan atau kekurangan luas tersebut.
 - b. Apabila perbedaan tersebut mengakibatkan kelebihan luas sebanyak lebih dari 5% (lima persen), **PIHAK KEDUA** wajib membayar kepada **PIHAK PERTAMA** atas kelebihan luas tersebut sebesar prosentase kelebihan luas sebenarnya dikurang dengan 5% (lima persen), dikalikan dengan Harga Jual.

RS

- c. Apabila perbedaan tersebut mengakibatkan kekurangan luas sebanyak lebih dari 5% (lima persen), **PIHAK PERTAMA** wajib membayar kepada **PIHAK KEDUA** atas kekurangan luas tersebut sebesar prosentase kekurangan luas sebenarnya dikurang dengan 5% (lima persen), dikalikan dengan Harga Jual.
- 2.5. **PIHAK KEDUA** mengakui dan menyetujui bahwa Unit Sarusun Yang dibeli berdasarkan **PERJANJIAN** Pengikatan ini akan digunakan untuk keperluan hunian dan bukan untuk keperluan lain.
- 2.6. **PIHAK KEDUA** setuju dan berjanji untuk tidak merubah dan/atau menambah bangunan struktural dan kontruksi Unit Sarusun.

Pasal 3 HARGA JUAL DAN CARA PEMBAYARAN

- 3.1. Harga Jual atas Unit Sarusun yang telah disepakati oleh **Para PIHAK** adalah sebagaimana yang tercantum dalam Surat Pesanan.
- 3.2. Apabila pembayaran dengan cara angsuran dilakukan dengan menggunakan fasilitas KPA, maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
- Uang Muka wajib dibayarkan pada **PIHAK PERTAMA** sesuai jadwal pada Lampiran 2 (dua) Perjanjian ini, sekalipun **PIHAK KEDUA** belum memperoleh persetujuan atas permohonan KPA dari Bank KPA.
 - Sisa Pelunasan Harga Jual wajib dibayarkan **PIHAK KEDUA** melalui Bank KPA
 - PIHAK KEDUA** bertanggung jawab penuh atas seluruh persyaratan data administrasi KPA yang disyaratkan oleh Bank KPA dan kewajiban pelunasan sebagaimana dimaksud dalam butir (b) diatas harus dilunasi sendiri oleh **PIHAK KEDUA** secara tunai/tunai keras apabila Bank KPA tidak menyetujui permohonan kredit.
- 3.3. Apabila **PIHAK KEDUA** dengan alasan apapun tidak memenuhi kewajiban pembayaran lunas atas Harga Jual sebagaimana dimaksud dalam butir 3.2. diatas maka **PIHAK PERTAMA** berhak untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan secara sepihak.

Pasal 4 PENYELESAIAN PEMBANGUNAN

- 4.1. **PIHAK PERTAMA** berjanji kecuali karena sebab yang diatur dalam Pasal ¹⁴~~13~~ **PERJANJIAN** ini, akan menyelesaikan pembangunan Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk pada Bulan Juni 2010.
- 4.2. Unit Sarusun Kebon Jeruk yang diserahkan adalah unit yang telah diselesaikan pembangunannya sesuai pada LAMPIRAN 2 (dua) **PERJANJIAN** ini.

Pasal 5 PENYERAHAN UNIT DAN PENYERAHAN KONDISI UNIT SARUSUN MENARA KEBON JERUK

- 5.1. **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya dalam waktu 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak Penyelesaian Unit sebagaimana dalam Pasal 4 ayat 4.1. Perjanjian ini akan menyampaikan Surat Pemberitahuan kepada **PIHAK KEDUA** yang menyatakan bahwa Unit telah siap untuk diserahkan kepada **PIHAK KEDUA** ("**Tanggal Penyerahan**"). Penyerahan akan dilakukan jika **PIHAK KEDUA** telah

melunasi Uang Muka sesuai dengan Jadwal Pembayaran dalam Lampiran 2 (dua) **PERJANJIAN** ini dan **PIHAK PERTAMA** telah menerima Surat Persetujuan Kredit dari Bank KPA atas nama **PIHAK KEDUA**.

- 5.2. Dalam hal **PIHAK KEDUA** belum melunasi Uang Muka, maka penyerahan yang dilakukan adalah Penyerahan Kondisi Unit dan jika terjadi Penyerahan Kondisi Unit maka **PIHAK KEDUA** wajib memenuhi ketentuan yang ditetapkan dan menandatangani surat/akta yang menerangkan dan menyatakan bahwa :
- a. **PIHAK KEDUA** menerima kondisi Unit dengan baik.
 - b. Sehubungan dengan Penyerahan Kondisi Unit, maka sejak diterimanya kondisi Unit oleh **PIHAK KEDUA**, **PIHAK KEDUA** bersedia membayar biaya listrik, air, asuransi, PBB, biaya pemeliharaan dan dana cadangan.
 - c. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana pada ayat 5.2.b diatas, maka **PIHAK PERTAMA** berhak untuk mengelola Unit secara komersial yang hasilnya akan digunakan untuk melunasi kewajiban **PIHAK KEDUA** tersebut, bila hasil pengelolaan Unit belum mencukupi untuk melunasi kewajiban tersebut, maka kekurangannya akan tetap menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA**.
- 5.3. Berita Acara Penyerahan (BAP)
Pada Tanggal Penyerahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5.1 dan pasal 5.2 diatas, **Para PIHAK** akan menandatangani BAP. Jika **PIHAK KEDUA** tidak menandatangani BAP dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung Tanggal Penyerahan, maka **PIHAK KEDUA** dianggap telah menerima Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk dalam keadaan baik.
- 5.4. Pengelolaan
- a. **PIHAK KEDUA**, terhitung Tanggal Penyerahan menyerahkan sepenuhnya Hak Pengelolaan Sarusun Menara Kebon Jeruk kepada **PIHAK PERTAMA** atau Pihak yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai Badan Pengelola, untuk mengelola termasuk namun tidak terbatas pada hak suara dalam perhimpunan penghuni Sarusun Menara Kebon Jeruk untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak penyelesaian Sarusun Menara Kebon Jeruk secara keseluruhan.
 - b. **PIHAK KEDUA** sehubungan dengan penyerahan Pengelolaan, dengan ini sepakat dan setuju, menandatangani Perjanjian sebagai berikut :
 - Peraturan Tata Tertib yang akan dibuat oleh Badan Pengelola Sarusun Menara Kebon Jeruk.
 - Perjanjian Pengelolaan Sarusun Menara Kebon Jeruk.
 - Penandatanganan ini dilakukan bersamaan dengan penandatanganan BAP sebagaimana ayat 5.2 dan 5.3.
 - c. Terhitung dari Tanggal Penyerahan **PIHAK KEDUA** wajib membayar :
 - Biaya pemakaian listrik, telepon, Air, pajak-pajak, Asuransi dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pemakaian dan/atau kepemilikan Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk tersebut.
 - Biaya Pengelolaan (service Charge).
 - Dana Cadangan (sinking fund).
- 5.5. Masa Pemeliharaan
- a. Sejak tanggal Penyerahan segala resiko atas Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk beralih kepada **PIHAK KEDUA**, dan **PIHAK PERTAMA** tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk, kecuali untuk masa Pemeliharaan 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal Penyerahan Sarusun Menara Kebon Jeruk.
 - b. Apabila dalam masa Pemeliharaan **PIHAK KEDUA** menemukan kerusakan-kerusakan atas Unit dan/atau tidak berfungsinya fasilitas-fasilitas didalam Unit

126

atau pekerjaan belum selesai, **PIHAK KEDUA** berhak meminta **PIHAK PERTAMA** untuk memperbaiki kerusakan tersebut dengan cara **PIHAK KEDUA** mengisi formulir yang telah disediakan oleh **PIHAK PERTAMA** dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender.

- c. Dalam hal **PIHAK KEDUA** menggunakan haknya sebagaimana tersebut dalam ayat 5.5 (b) diatas, **PIHAK PERTAMA** atas biayanya sendiri akan memperbaiki kerusakan-kerusakan tersebut dan/atau membuat fasilitas-fasilitas di dalam Unit menjadi berfungsi dan menyelesaikan pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai dengan standard dan spesifikasi yang berlaku pada Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender.
- d. Selama masa Pemeliharaan, **PIHAK KEDUA** tidak berkeberatan atas hal-hal yang akan timbul sehubungan adanya perbaikan kerusakan atas Unit dalam lingkungan Sarusun Menara Kebon Jeruk.
- e. **PIHAK KEDUA**, sesegera mungkin atau selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah **PIHAK PERTAMA** selesai melakukan perbaikan-perbaikan sebagaimana dalam ayat 5.5. (c) diatas **PIHAK KEDUA** harus menandatangani Berita Acara Perbaikan dalam bentuk yang akan disiapkan oleh **PIHAK PERTAMA**. Jika **PIHAK KEDUA** dalam waktu yang telah ditetapkan dalam ayat ini tidak menandatangani Berita Acara Perbaikan tersebut, maka **PIHAK KEDUA** dianggap telah menerima perbaikan tersebut sepenuhnya, dan karena itu tidak berhak untuk mengajukan keberatan apapun kepada **PIHAK PERTAMA** tersebut.

5.6. Penyelesaian Lebih Awal.

Jika **PIHAK PERTAMA** dapat menyelesaikan Pembangunan Sarusun Menara Kebon Jeruk sebelum Tanggal Penyelesaian Pembangunan sebagaimana disebut dalam Pasal 4 **PERJANJIAN** ini, dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 5 **PERJANJIAN** ini Tanggal Penyerahan Unit dapat dimajukan.

Pasal 6 BIAYA PENGELOLAAN

- 6.1. Terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima atau diterimanya dengan baik serah terima Unit Sarusun sesuai ketentuan pasal 5 di atas, maka **PIHAK KEDUA** diwajibkan untuk membayar Biaya Pengelolaan (Service Charge) dan Dana Cadangan (sinking fund) yang besarnya dibayarkan dan ditetapkan oleh Badan Pengelola Sarusun Menara Kebon Jeruk.
- 6.2. Apabila **PIHAK KEDUA** dengan alasan apapun tidak dapat melakukan suatu pembayaran Biaya tersebut pada pasal 6 ayat 1 tersebut diatas tepat pada waktunya kepada Badan Pengelola, maka Badan Pengelola berhak mengambil tindakan sebagaimana ketentuan yang berlaku di Sarusun Menara Kebon Jeruk.

Pasal 7 PERUBAHAN

- 7.1. **PIHAK KEDUA** hanya dapat melakukan perubahan atas Unit, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. **PIHAK KEDUA** mengajukan permohonan secara tertulis kepada Badan Pengelola.

RS

- b. Perubahan tersebut tidak melanggar izin perencanaan yang telah ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
 - c. Perubahan tersebut tidak akan mengganggu pihak Penghuni lainnya.
 - d. **Para PIHAK** telah menandatangani BAP.
 - e. Perubahan tersebut tidak mengganggu struktur, konstruksi, arsitektur termasuk tapi tidak terbatas pada tampak, bahan dan warna, ME Sarusun Menara Kebon Jeruk.
 - f. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan Tertulis dari Badan Pengelola.
 - g. Perubahan tersebut tidak merubah nilai asuransi Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk.
 - h. Perubahan tersebut harus dilaksanakan oleh pihak yang ditunjuk oleh Badan Pengelola.
 - i. Perubahan yang dilakukan harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang telah diatur oleh Badan Pengelola.
- 7.2. Segala biaya-biaya, resiko dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan perubahan tersebut harus ditanggung oleh **PIHAK KEDUA** sendiri sepenuhnya, dan sehubungan dengan hal tersebut **PIHAK KEDUA** dengan ini akan membebaskan **PIHAK PERTAMA** dari tuntutan dan/atau gugatan pihak manapun juga.

Pasal 8 PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA

Sehubungan dengan penjualan dan pembelian Unit tersebut, **PIHAK PERTAMA** dengan ini menyatakan dan menjamin **PIHAK KEDUA** sebagai berikut:

- a. Unit tersebut adalah benar-benar milik **PIHAK PERTAMA**, dan karenanya **PIHAK PERTAMA** berhak sepenuhnya untuk menjual atau memindahtangankan Unit kepada pihak manapun termasuk kepada **PIHAK KEDUA**.
- b. Tidak dalam tuntutan atau gugatan apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Unit tersebut.
- c. Unit tersebut belum pernah dialihkan, dijual, atau tidak dalam suatu proses perkara dan tidak sedang disita dengan cara apapun.

Pasal 9 PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan dan menjamin **PIHAK PERTAMA** sebagai berikut:

- a. **PIHAK KEDUA** telah memperoleh persetujuan-persetujuan yang diperlukan (jika ada) untuk tunduk dan terikat dengan **PERJANJIAN** ini.
- b. **PIHAK KEDUA** akan melaksanakan kewajibannya untuk melunasi Nilai Pengikatan dan/atau biaya-biaya lainnya sesuai dengan cara-cara dan syarat-syarat/ketentuan-ketentuan **PERJANJIAN** ini, dan karenanya apabila **PIHAK KEDUA** lalai melaksanakan kewajibannya menurut **PERJANJIAN** ini, maka **PIHAK KEDUA** tidak akan menuntut atau mengajukan gugatan apapun kepada **PIHAK PERTAMA**, sehubungan dengan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai akibat dari kelalaian **PIHAK KEDUA** tersebut.

- c. **PIHAK KEDUA** akan selalu mematuhi seluruh peraturan dalam hal perbaikan dan/atau perubahan Unit sebagaimana dalam **PERJANJIAN** ini.
- d. **PIHAK KEDUA** tidak akan mempergunakan Unit untuk tujuan komersial, termasuk tetapi tidak terbatas pada kantor, restoran, toko, minimarket, karaoke, bar, dan lain-lain. Apabila **PIHAK KEDUA** melakukan tindakan tersebut, maka **PIHAK PERTAMA** berhak dan berwenang untuk mematikan aliran listrik ataupun menutup tempat tersebut, dan **PIHAK KEDUA** tidak berhak untuk menuntut suatu ganti rugi dalam bentuk apapun dan **PIHAK KEDUA** dengan ini membebaskan **PIHAK PERTAMA** dari tuntutan atau gugatan dari pihak manapun juga sebagai akibat dari penyalahgunaan peruntukan Sarusun/Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk.

Pasal 10 SANKSI-SANKSI

- 10.1. **Keterlambatan penyelesaian pembangunan dan penyerahan :**
 - a. Jika **PIHAK PERTAMA** tidak menyerahkan Unit dalam jangka waktu 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung dari tanggal Penyerahan, kecuali yang disebabkan oleh peristiwa-peristiwa sebagaimana diuraikan dalam Pasal 14 **PERJANJIAN** ini, maka **PIHAK PERTAMA** dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan atau setinggi-tingginya 3% (tiga persen) dari jumlah uang yang diterima **PIHAK PERTAMA** dari **PIHAK KEDUA**.
 - b. Apabila selesainya Pembangunan dan tanggal Penyerahan menjadi mundur akibat terjadinya Force Majeure, **PIHAK KEDUA** setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** tidak bertanggung jawab atas mundurnya Penyelesaian Pembangunan dan tanggal Penyerahan tersebut, dan **PIHAK KEDUA** tidak akan menuntut kerugian yang diderita karenanya.
- 10.2. **Keterlambatan Pembayaran dan Denda :**
 - a. Jika **PIHAK KEDUA** tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar Uang Muka, maka **PIHAK KEDUA** dikenakan denda sebesar 1 ‰ (satu per mil) per hari dari jumlah kewajiban maksimal 7 (tujuh) per mil atau 7 (tujuh) hari.
 - b. Apabila keterlambatan pembayaran lebih dari 7 (tujuh) hari maka dianggap batal/mengundurkan diri dan pembayaran tidak dapat dikembalikan.
 - c. Jika **PIHAK KEDUA** tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar kewajiban sebagaimana dalam Pasal 5.4. (c), maka **PIHAK PERTAMA** atau Badan Pengelola berhak dan berwenang untuk mematikan aliran listrik, air, dan melarang menggunakan fasilitas umum di dalam lingkungan Sarusun Menara Kebon Jeruk.

Pasal 11 CIDERA JANJI DAN AKIBATNYA, BERAKHIRNYA PERJANJIAN

Peristiwa cidera janji terjadi apabila :

- 11.1. **PIHAK PERTAMA** melalaikan kewajibannya melakukan penyerahan sesuai Perjanjian ini dan telah ditegur secara tertulis oleh **PIHAK KEDUA**, **PIHAK PERTAMA** tetap tidak memenuhi kewajibannya dalam waktu selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak surat teguran diberikan oleh **PIHAK KEDUA**, maka ketentuan dalam Pasal 10 ayat 10.1. (a) akan diberlakukan kepada **PIHAK PERTAMA**.

18

- 11.2. **PIHAK KEDUA** dengan alasan apapun ternyata tidak dapat atau terlambat melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada **PIHAK PERTAMA**, maka terhadap **PIHAK KEDUA** akan dikenakan denda keterlambatan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 10 ayat 10.2. (a) **PERJANJIAN** ini.
- 11.3. Keterlambatan sebagaimana pada ayat 11.2 di atas melebihi 30 (tiga puluh) hari kalender, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa **PIHAK KEDUA** telah melalaikan kewajibannya dan **PIHAK PERTAMA** berhak untuk membatalkan **PERJANJIAN** ini secara sepihak dengan melepaskan ketentuan dalam Pasal 1267 Kitab Undang-undang hukum Perdata, dan **PIHAK PERTAMA** hanya mengembalikan 50% (lima puluh persen) dari uang yang telah diterima **PIHAK PERTAMA** setelah dikurangi dengan :
- Biaya administrasi sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah);
 - Biaya Pemasaran (Marketing Fee) Unit sarusun sebesar 3 % (tiga persen) dari Harga Jual; dan
 - Uang Tanda Jadi sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta Rupiah) menjadi milik **PIHAK PERTAMA**.
- 11.4. Bilamana Unit sudah ditempati oleh **PIHAK KEDUA**, maka terhitung sejak terjadinya pembatalan, **PIHAK KEDUA** wajib mengembalikan Unit beserta seluruh kunci-kunci dan kelengkapan lainnya (bila ada) dalam keadaan kosong tanpa penghuni, baik, bersih, layak huni dan lengkap sebagaimana keadaan pada saat serah Terima. Bila terdapat kerusakan, biaya yang timbul berkenaan dengan pengosongan dan tunggakan kewajiban sepenuhnya menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA**.
- 11.5. Bilamana **PIHAK KEDUA** secara sepihak membatalkan **PERJANJIAN** ini/ mengundurkan diri karena suatu sebab akan terkena biaya Batal Kavling sebesar $10\% \times \text{Harga Jual} + \text{PPN}$, jika pembayaran belum mencapai 10% maka seluruh pembayaran tidak dapat dikembalikan.
- 11.6. Pembatalan yang disebabkan oleh Penolakan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) oleh Bank dikenakan biaya administrasi sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- 11.7. Untuk ketentuan Pengakhiran **PERJANJIAN** ini, Para **PIHAK** setuju untuk tidak memberlakukan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia sepanjang suatu keputusan Pengadilan diperlukan untuk Pengakhiran **PERJANJIAN** tersebut.

Pasal 12 PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI

- 12.1. Para **PIHAK** akan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Unit segera setelah HM Sarusun atas Unit diterbitkan dan terdaftar atas nama **PIHAK PERTAMA** oleh pihak yang berwenang.
- 12.2. **PIHAK PERTAMA** akan memberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** yang menyatakan bahwa HM Sarusun atas Unit telah diterbitkan atas nama **PIHAK PERTAMA** dan meminta **PIHAK KEDUA** untuk menandatangani Akta Jual Beli beserta dokumen lain yang dipersyaratkan Bank KPA dengan ketentuan sebagai berikut :
- PIHAK KEDUA** telah melengkapi semua persyaratan kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan.
 - PIHAK KEDUA** telah melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai ketentuan yang berlaku.



- c. **PIHAK KEDUA** telah melunasi Biaya Pembuatan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat yang telah ditetapkan dan biaya-biaya lainnya.
 - d. **PIHAK KEDUA** telah menandatangani Berita Acara Serah Terima Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk.
- 12.3. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli pada saat yang telah ditentukan oleh **PIHAK PERTAMA**, maka segala resiko hukum, pajak dan biaya lain-lain yang timbul menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA**.

Pasal 13 PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA

- 13.1. Pajak-pajak yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang menjadi kewajiban **PIHAK PERTAMA**, harus dibayar oleh **PIHAK PERTAMA**, demikian juga pajak-pajak yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang menjadi kewajiban **PIHAK KEDUA**, harus dibayar oleh **PIHAK KEDUA**.
- 13.2. Sejak tanggal Penyerahan atau Penyerahan Kondisi Unit, Pajak Bumi dan Bangunan, pungutan-pungutan resmi yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan tanggungan **PIHAK KEDUA**.

Pasal 14 FORCE MAJEURE

- 14.1. Yang dimaksud dengan force majeure ialah hal-hal yang dapat mempengaruhi jalannya pelaksanaan kewajiban **Para PIHAK** berdasarkan **PERJANJIAN** ini, keadaan mana berada di luar kemampuan **Para PIHAK** untuk mencegahnya, antara lain termasuk tetapi tidak terbatas gempa bumi, huru hara yang bersifat massal, perang, pemogokan, kebijakan Pemerintah Republik Indonesia di Bidang Moneter dan situasi pasar yang ekstrim, keterbatasan pasokan listrik, kelangkaan material dan bahan baku, kebakaran, banjir, peristiwa alam/keadaan cuaca lainnya, serta perubahan peraturan pemerintah, sehingga salah satu pihak tidak dapat melaksanakan/menyelesaikan kewajibannya.
- 14.2. Pihak yang mengalami force majeure tersebut harus memberitahukannya kepada Pihak Lainnya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak terjadinya force majeure tersebut, dengan dilampirkan surat keterangan dari instansi terkait atau bukti-bukti lain yang riil/nyata yang menerangkan peristiwa tersebut. Apabila pihak tersebut tidak memberitahukan kejadian tersebut secara tertulis, dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka pihak yang mengalami kejadian force majeure tersebut tidak dapat lagi untuk menggunakan peristiwa force majeure sebagai alasan keterlambatan pelaksanaan kewajibannya berdasarkan **PERJANJIAN** ini.
- 14.3. Apabila keadaan Force Majeure mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya sama sekali, maka terhadap kelanjutan dari Perjanjian ini, **Para PIHAK** akan membicarakan dan menyelesaikannya secara musyawarah.

Pasal 15 PENGALIHAN

- 15.1. Pada hakekatnya **PIHAK KEDUA** sebelum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya kepada **PIHAK PERTAMA**, tidak diperkenankan untuk mengalihkan Pemesanan

Unit Sarusun Menara Kebon Jeruk (pindah unit/ ganti nama) termasuk mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya kepada pihak ketiga/pihak lain, namun apabila hal tersebut dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** sebelum ditandatanganinya **PERJANJIAN** ini akan dikenakan biaya sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). Apabila **PIHAK KEDUA** mengalihkan Unit Sarusun Kebon Jeruk/ganti nama sesudah ditandatanganinya **PERJANJIAN** ini dikenakan biaya sebesar 5% (lima persen) dari harga jual setelah PPN.

- 15.2. Perjanjian ini tidak akan berakhir jika salah satu dari **Para PIHAK** mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini kepada Pihak Ketiga/pihak lainnya, akan tetapi hak dan kewajiban dari Pihak yang mengalihkan akan diteruskan oleh Pihak Ketiga/Pihak Lainnya yang menerima pengalihan atas hak dan kewajiban berdasarkan suatu Perjanjian atau Surat Pengalihan, dan karenanya Pihak Ketiga/pihak lain dimaksud akan menjadi Pihak dalam Perjanjian ini menggantikan pihak yang menyerahkan tersebut.

Pasal 16 **ANGGARAN DASAR PERHIMPUNAN PENGHUNI DAN PERJANJIAN** **PENGELOLAAN**

- 16.1. Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni **PIHAK KEDUA** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk kepada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) dari Perhimpunan Penghuni Sarusun Menara Kebon Jeruk yang untuk pertama kali disiapkan oleh **PIHAK PERTAMA** atau yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA**.
- 16.2. Pengelola
- a. **PIHAK KEDUA**, setuju untuk selama waktu 3 (tiga) tahun sejak Penyelesaian Sarusun Menara Kebon Jeruk sebagaimana dalam Pasal 4, menunjuk **PIHAK PERTAMA** berhak untuk menunjuk dan/atau bekerjasama dengan pihak lain sebagai Pelaksana Pengelolaan Sarusun Menara Kebon Jeruk;
 - b. Dalam rangka pengelolaan diatas **PIHAK KEDUA** harus tunduk dan taat pada Tata Tertib Pengelolaan Sarusun Menara Kebon Jeruk.
 - c. Dalam rangka Pengelolaan **PIHAK PERTAMA** atau Badan Pengelola yang ditunjuk berhak untuk melaksanakan kegiatan atau usaha komersial dalam lingkungan Sarusun Menara Kebon Jeruk.
- 16.3. Biaya Pengelolaan (Service Charge)
- a. Besarnya Biaya Pengelolaan Sarusun Menara Kebon Jeruk akan ditetapkan lebih lanjut pada saat Tanggal Penyerahan.
 - b. Biaya pengelolaan harus dibayar dimuka setiap Bulannya.
 - c. Biaya Pengelolaan tersebut tidak termasuk biaya renovasi dan perbaikan Benda Bersama, Bagian Bersama dan/atau Tanah Bersama Sarusun Menara Kebon Jeruk.
- 16.4. Dana Cadangan (Sinking Fund)
- a. Dana Cadangan akan dipergunakan untuk penggantian, perbaikan dan/atau renovasi seluruh peralatan yang terdapat pada Bagian Bersama, Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama.
 - b. Besarnya Dana Cadangan akan ditentukan kemudian dan dikelola sepenuhnya oleh Badan Pengelola Sarusun Menara Kebon Jeruk yang akan dicadangkan untuk keperluan dalam ayat 16.4. (a) di atas dan untuk selanjutnya dilaporkan ke Perhimpunan Penghuni.
 - c. **PIHAK KEDUA** harus membayar di muka Dana Cadangan setiap bulannya atau ditentukan lebih lanjut.

12

4

Pasal 17
PEMBERITAHUAN

Semua pemberitahuan surat menyurat berdasarkan **PERJANJIAN** ini hanya dianggap telah diterima apabila disampaikan langsung atau surat tercatat dan disertai dengan tanda penerimaannya yang sah ditujukan ke alamat **Para PIHAK** sebagai berikut:

- 17.1. Alamat **PIHAK PERTAMA**
PT. ANGGANA DEVELOPMENT
Jalan Ampera Raya No. 62, Cilandak Timur, Jakarta 12650
Telpon (021) 78845905
Fax (021) 78845916
- 17.2. Alamat **PIHAK KEDUA**
Nama *AmliNaddi Shilia*
Jalan *PERUM. Wisma Harapan Blok D1/NO.3*
Dimanggis - Depok, 16952
Telpon *021-92651223 / 0218 - 797055*
Fax
- 17.3. Jika **Para PIHAK** berubah alamat maka Pihak yang berubah alamat tersebut berkewajiban memberitahukan perubahan alamat tersebut secara tertulis melalui surat tercatat atau faximili kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 hari kerja terhitung dari tanggal perubahan alamat tersebut. Perubahan alamat yang tidak dilaporkan dan segala akibat-akibat yang timbul sehubungan dengan **PERJANJIAN** ini menjadi resiko dan tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak yang berubah alamat tersebut.

Pasal 18
PILIHAN HUKUM DAN DOMISILI

- 18.1. **PERJANJIAN** ini diatur dan ditafsirkan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.
- 18.2. Mengenai **PERJANJIAN** ini dan segala akibat hukum yang timbul dalam pelaksanaannya Para PIHAK dengan ini memilih domisili hukum yang umum dan tetap pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Pasal 19
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 19.1. **PERJANJIAN** ini diatur dan ditafsirkan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia
- 19.2. Semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan **PERJANJIAN** ini akan diselesaikan oleh **Para PIHAK** secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat

Pasal 20
HAL-HAL LAIN

- 20.1. **PERJANJIAN** ini merupakan perjanjian satu-satunya yang mengikat **Para PIHAK** dan merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan surat Pemesanan yang telah dibuat sebelumnya, oleh karenanya semua perjanjian kesepakatan pembicaraan yang dibuat oleh **Para PIHAK** secara tertulis maupun lisan,

[Signature]

dinyatakan batal dan tidak berlaku lagi, kecuali yang disebutkan secara tegas dalam **PERJANJIAN** ini.

- 20.2. **PERJANJIAN** ini hanya dapat diubah, ditambah atau dikesampingkan dalam bentuk tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh **Para PIHAK**.
- 20.3. Kuasa-kuasa yang diberikan dalam **PERJANJIAN** ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari **PERJANJIAN** ini dan karenanya kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali karena alasan apapun, termasuk sebab-sebab yang diatur dalam Pasal-pasal 1813, 1814, 1816 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- 20.4. Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam **PERJANJIAN** ini akan dituangkan dalam Addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam **PERJANJIAN** ini.

Demikianlah, **PERJANJIAN** ini dibuat dan diselesaikan di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal **PERJANJIAN** ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA
PT. Anggana Development



Ir. DJOKO DARMANTO
Direktur

PIHAK KEDUA

Handwritten signature of AMLINaddi Shilia.

AMLINaddi Shilia
.....
(Nama lengkap sesuai KTP)