

BAB 4

Penutup

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana diuraikan pada bab-bab sebelumnya dapat disampaikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- a. Terdapat beberapa klausul baku di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan yang substansinya sangat memberatkan pihak Pembeli. Klausul-klausul baku tersebut adalah Klausul baku tentang Hak Pengembang Untuk Melakukan Pengosongan Paksa, Klausul baku tentang Hak Pengembang Untuk Melakukan Tindakan Sepihak Atas Kavling Siap Bangun (KSB), Klausul baku tentang Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata, Klausul baku tentang Pembatasan Hak Pembeli untuk Mengajukan Gugatan, dan Klausul baku tentang Pembatasan Tanggung Jawab Pengembang. Hasil analisa dari klausul-klausul yang memberatkan tersebut menunjukkan adanya ketidakadilan yang tercipta akibat para pihak mempunyai kedudukan yang tidak seimbang dalam perjanjian, sehingga dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan tidak sesuai dengan asas-asas perjanjian dalam KUH Perdata
- b. Asas dan pranata hukum perjanjian Indonesia telah menawarkan instrumen untuk didayagunakan dalam menghadapi situasi dan kondisi tidak seimbang dalam perjanjian serta cara bagaimana menyelesaikannya. Asas-asas perjanjian yang ada, pada prinsipnya memuat semangat keseimbangan seperti ajaran itikad baik, kepatutan dan kelayakan, serta rasa keadilan. Asas-asas tersebut memiliki peran sangat penting dalam melindungi para pihak dalam perjanjian dengan kualifikasi tertentu serta untuk melindungi kepentingan umum. Klausul-klausul perjanjian yang disusun tidak berdasarkan asas dan pranata dalam hukum perjanjian serta bertujuan memunculkan akibat hukum yang dilarang oleh undang-undang, dapat dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, klausul-klausul baku di

dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan yang menciptakan keadaan berat sebelah dan merugikan salah satu pihak, dapat dinyatakan batal demi hukum. Akibat hukum dari kebatalan tersebut maka klausul-klausul baku yang memberatkan pihak Pembeli dalam PPJB tidak memiliki daya ikat dan tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya kepada Pembeli melalui mekanisme hukum yang berlaku.

4.2 Saran

Untuk menjamin terpenuhinya keadilan bagi para pihak dan efektifnya daya kerja suatu kontrak baku, maka penulis memberikan rekomendasi atau saran yang sekiranya dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam penyusunan kontrak baku, yaitu:

- a. Untuk mewujudkan adanya keadilan dan keseimbangan di dalam suatu kontrak baku, hendaknya para pelaku usaha dalam menyusun kontrak baku selalu memperhatikan batas-batas dari asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak yang tak terbatas dapat menciptakan ketidakadilan apabila para pihak mempunyai kedudukan yang tidak seimbang, karena perjanjian-perjanjian yang dihasilkan adalah perjanjian-perjanjian yang berat sebelah dan sering mengandung klausul-klausul yang secara tidak wajar sangat memberatkan salah satu pihak, termasuk dalam bentuk klausul-klausul pembatasan (eksemsi)
- b. Klausul-klausul baku yang menciptakan keadaan berat sebelah, merugikan pihak Pembeli dan bertentangan dengan undang-undang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan, dapat dinyatakan batal demi hukum, sehingga pada hakekatnya tidak memiliki daya ikat. Oleh karena itu, hendaknya pengembang tidak memaksakan pelaksanaan klausul-klausul baku tersebut kepada Pembeli. Paksaan oleh Pengembang kepada Pembeli untuk melaksanakan klausul-klausul yang memberatkan tersebut dapat mengakibatkan batalnya perjanjian. Pasal 1323 KUH Perdata menyebutkan "Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan,

juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat". Ketentuan Pasal 1323 KUH Perdata tersebut menunjuk pada subyek yang melakukan pemaksaan, yang dalam hal ini dapat dilakukan oleh orang yang merupakan pihak dalam perjanjian, orang yang bukan pihak dalam perjanjian tetapi mempunyai kepentingan terhadap perjanjian tersebut, dan orang yang bukan pihak dalam perjanjian dan tidak memiliki kepentingan terhadap perjanjian yang dibuat tersebut. Hal yang terakhir ini sangat penting artinya bagi hukum, mengingat bahwa kenyataan menunjukkan banyak terjadi paksaan yang dilakukan oleh "orang bayaran" atau "orang suruhan", yang *nota bene* memang tidak memiliki kepentingan terhadap perjanjian

- c. Mengingat perjanjian-perjanjian baku yang sering digunakan dalam praktik dunia usaha di Indonesia ternyata banyak mencantumkan klausul yang mengakibatkan ketidakadilan, berat sebelah atau timpang, bahkan banyak yang mengandung klausul yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi konsumen, maka seyogyanya pemerintah segera merancang dan mengesahkan peraturan perundang-undangan baru ataupun melakukan amandemen terhadap peraturan yang sudah ada namun belum mengakomodir berlakunya perjanjian-perjanjian baku secara maksimal. Undang-undang yang dimaksud harus pula menetapkan aturan-aturan dasar yang harus diperhatikan oleh para pihak yang ingin menggunakan suatu perjanjian baku agar klausul-klausul tertentu dalam perjanjian baku itu tidak dianggap secara tidak wajar sangat memberatkan pihak lainnya dan oleh karena itu terancam dapat dibatalkan oleh hakim.