

BAB 2

Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

2.1 Bentuk Perjanjian

Pada umumnya perjanjian standar dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan berbentuk formulir yang isinya telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan terdiri dari 20 pasal. Apabila dilihat dari segi substansi merupakan perjanjian standar yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan bukan merupakan akta otentik. Mengenai akta otentik, penjelasannya diatur di dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi:⁶³ “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Dari penjelasan pasal ini, akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum. Apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat, maka menurut Pasal 1869 KUH Perdata, akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik. Namun, akta yang demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan, dengan syarat apabila akta tersebut ditandatangani para pihak⁶⁴.

Pembahasan mengenai akta di bawah tangan dapat ditemukan pada Pasal 1874 KUH Perdata. Menurut pasal tersebut, akta di bawah tangan merupakan tulisan atau akta yang ditandatangani di bawah tangan⁶⁵, dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak, dan secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat (meliputi: surat-surat, register-

⁶³ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hal. 475.

⁶⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ketujuh, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 566.

⁶⁵ “Istilah dibawah tangan” dipahami bahwa akta yang dimaksud tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum).

register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum)⁶⁶.

Daya kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, tidak seluas dan setinggi derajat akta otentik. Akta otentik memiliki 3 (tiga) jenis daya kekuatan yang melekat padanya, yang terdiri dari daya pembuktian luar⁶⁷, formil⁶⁸ dan materiil⁶⁹. Tidak demikian halnya dengan akta di bawah tangan. Pada dirinya tidak melekat daya kekuatan pembuktian luar, tetapi hanya terbatas pada daya kekuatan pembuktian formil dan materiil dengan bobot kualitas yang jauh lebih rendah dibanding dengan akta otentik⁷⁰.

2.2 Konstruksi Perjanjian

a. Bagian Pembukaan

- 1) Nama perjanjian : “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling”:
 - a) bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1342, jika kata-kata suatu perjanjian adalah jelas, maka tidak diperkenankan untuk melakukan penafsiran
 - b) bahwa sesuai dengan kata-kata yang tertera dengan jelas pada nama atau judul perjanjian serta dikaitkan

⁶⁶ M. Yahya Harahap, *Loc. Cit.* hal. 590.

⁶⁷ Pada kekuatan pembuktian luar akta otentik melekat prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta otentik harus dianggap benar sebagai akta otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.

⁶⁸ Daya pembuktian formil titik permasalahannya menyangkut kebenaran identitas tanda tangan dan penanda tangan. Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum dalam akta. Berdasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui, siapa saja atau orang yang menandatangani akta dibawah tangan: (1) dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta; (2) berdasar kekuatan formil yang demikian, meski dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penanda tangan: surat keterangan yang saya tanda tangani benar berisi keterangan saya;(3) dengan demikian daya kekuatan pembuktian akta bawah tangan tersebut, meliputi: (a) kebenaran identitas penandatanganan; (b) menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi.

⁶⁹ Daya pembuktian materiil, fokus permasalahannya berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum di dalam akta di bawah tangan. Benar atau tidak isinya? dan sejauh mana kebenaran isinya yang tercantum di dalamnya? Prinsip yang harus ditegakkan menghadapi penerapan daya pembuktian materiil adalah: (1) secara materiil isi keterangan yang tercantum di dalam akta dibawah tangan, harus dianggap benar; (2) dalam arti, apa yang diterangkan dalam akta oleh penanda tangan, dianggap benar sebagai keterangan yang dikehendakinya; (3) dengan demikian secara materiil, isi yang tercantum dalam akta dibawah tangan mengikat kepada diri penanda tangan.

⁷⁰ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.* hal. 591.

pada bagian isi perjanjian selanjutnya, maka penggunaan nama atau judul perjanjian *in casu* adalah sudah tepat dan benar.

- 2) Tempat dan waktu perjanjian
- 3) Pernyataan awal (*recitals*):
 - a) bahwa *recitals* dalam suatu perjanjian memberikan maksud dari diadakannya suatu perjanjian
 - b) bahwa pengembang adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan pembangunan perumahan yang telah mendapat izin lokasi dari pemerintah daerah setempat untuk mengembangkan wilayah pemukiman yang terletak di Tembalang, kecamatan Tembalang, Kabupaten/Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah
 - c) bahwa Pengembang bermaksud menjual kepada Pembeli, sebagaimana Pembeli bermaksud membeli dari Pengembang sebidang tanah, yang letak, luas serta kondisi lainnya akan diuraikan lebih lanjut dalam perjanjian
 - d) berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, para pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam perjanjian ini.

b. Isi/Pasal-pasal dalam Perjanjian

- 1) Pasal 1 : Obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- 2) Pasal 2 : Harga Kavling Siap Bangun (KSB) dan cara pembayaran
- 3) Pasal 3 : Pembangunan KSB
- 4) Pasal 4 : Serah terima KSB
- 5) Pasal 5 : Pemeliharaan KSB

- 6) Pasal 6 : Penggunaan KSB
- 7) Pasal 7 : Pendirian bangunan
- 8) Pasal 8 : Jaminan Pengembang
- 9) Pasal 9 : Jaminan Pembeli
- 10) Pasal 10 : Pajak-pajak dan biaya-biaya
- 11) Pasal 11 : Pengalihan/pengoperan hak
- 12) Pasal 12 : Ketentuan pembatalan perjanjian dan sanksi
- 13) Pasal 13 : Penandatanganan akta jual beli
- 14) Pasal 14 : Pemeliharaan lingkungan
- 15) Pasal 15 : Keadaan memaksa
- 16) Pasal 16 : Perselisihan
- 17) Pasal 17 : Domisili hukum
- 18) Pasal 18 : Perjanjian tambahan
- 19) Pasal 19 : Ketentuan lain
- 20) Pasal 20 : Pemberitahuan dan perubahan alamat

c. Bagian Penutup

“Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling dibuat rangkap 2 (dua), masing-masing bermaterai cukup, keduanya mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mulai berlaku sejak hari dan tanggal ditandatangani”.

2.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak

a. Hak Pengembang

- 1) Pasal 2 ayat (3), Pembayaran Tanda Pemesanan KSB maupun pembayaran angsuran berikutnya sebagaimana Pasal 2 ayat (2) tersebut di atas dibayarkan oleh Pembeli kepada Pengembang di kantor Pengembang atau ditransfer ke dalam rekening pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jl. Jenderal Sudirman Yogyakarta Rekening No. 00005.01.30.000030.8. dan pembayaran tersebut baru dianggap diterima oleh Pengembang, jika uang yang ditransfer tersebut telah masuk ke dalam rekening

Pengembang, selanjutnya Pengembang akan menerbitkan kuitansi untuk itu

- 2) Pasal 11 ayat (2), dalam hal Pengembang memberi persetujuan kepada Pembeli untuk mengalihkan KSB tersebut kepada Pihak Ketiga, maka Pembeli menyetujui serta sepakat untuk membayar kepada Pengembang biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pembayaran tersebut harus dilakukan sebelum atau pada saat pengalihan dilakukan
- 3) Pasal 12 ayat (3) angka 2, Pengembang berhak melakukan penjualan atas KSB tersebut kepada pihak lain, baik di hadapan umum maupun di bawah tangan dengan harga yang ditentukan oleh Pengembang
- 4) Pasal 12 ayat (3) angka 3, Pengembang berhak untuk memotong sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga transaksi, dan PPN, serta Pembeli wajib mengganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pengembang sampai saat pembatalan dan oleh karena pembatalan, sedangkan sisanya akan dikembalikan oleh Pengembang kepada Pembeli selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah Pengembang berhasil menjual KSB tersebut kepada pihak lain.

b. Hak Pembeli

- 1) Pasal 3 ayat (3), menerima pembayaran ganti rugi
Jika Pengembang lalai menyerahkan KSB kepada Pembeli pada waktu yang ditentukan, dengan tenggang waktu 60 (enam puluh) hari, maka Pengembang diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar Rp. 15.000 (lima belas ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dihitung sejak tenggang waktu 60 (enam puluh) hari ini berakhir. Dengan syarat bahwa Pembeli telah melunasi seluruh harga transaksi dan denda-denda bila ada.

Besarnya denda keterlambatan ini maksimum 5% (lima perseratus) dari harga KSB yang disepakati pada Pasal 2 ayat (1)

- 2) Pasal 4 ayat (1), menerima penyerahan KSB
Pengembang mensyaratkan bahwa Pembeli berkewajiban membangun bangunan rumah tinggal di atas KSB tersebut atas biaya Pembeli sendiri dan harus diselesaikan dalam waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak penyerahan KSB sesuai Pasal 3 ayat (2) perjanjian ini.

c. Kewajiban Pengembang

- 1) Pasal 3 ayat (2), Pengembang berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan prasarana bagi terbentuknya KSB serta menyerahkan KSB pada Pasal 1 ayat (2) kepada Pembeli selambat-lambatnya pada akhir bulan Juli 2004 (setelah Pembeli memenuhi seluruh kewajiban pembayaran)
- 2) Pasal 3 ayat (3), jika Pengembang lalai menyerahkan KSB kepada Pembeli pada waktu yang ditentukan, dengan tenggang waktu 60 (enam puluh) hari, maka Pengembang diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar Rp. 15.000 (lima belas ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya terhitung sejak tenggang waktu 60 (enam puluh) hari ini berakhir. Dengan syarat bahwa Pembeli telah melunasi seluruh harga transaksi dan denda-denda bila ada. Besarnya denda keterlambatan ini maksimum 5% (lima perseratus) dari harga KSB yang disepakati pada Pasal 2 ayat (1)
- 3) Pasal 4 ayat (1), dalam hal KSB yang menjadi obyek dari perjanjian ini selesai dibangun, dan Pembeli telah memenuhi semua kewajiban pembayaran sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) di atas, maka Pengembang akan menyerahkan KSB kepada Pembeli.

d. Kewajiban Pembeli

- 1) Pasal 6 ayat (1), Pembeli wajib terikat untuk menggunakan KSB sebagai rumah tempat tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan peruntukkan yang ditetapkan oleh Pemerintah, dan segala akibat yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan tujuan peruntukkannya menjadi tanggung jawab Pembeli sepenuhnya
- 2) Pasal 6 ayat (2) sehubungan dengan penggunaan KSB, Pembeli terikat dan senantiasa harus mentaati “Peraturan Tata Tertib Lingkungan” yang dikeluarkan oleh Pengembang (Pihak Ketiga yang ditunjuk Pengembang) dan/atau RT setempat, antara lain tidak terbatas pada:
 - 2.1 Peraturan tentang pemeliharaan dan kebersihan lingkungan serta keamanan lingkungan
 - 2.2 Peraturan tentang penggunaan KSB
 - 2.3 Peraturan-peraturan lain yang akan dikeluarkan / ditentukan kemudian oleh Pengembang.
- 3) Pasal 10 ayat (1) Jika oleh peraturan atau keadaan tertentu, suatu pajak, iuran atau biaya menjadi tanggungan pembeli dan telah/atau harus dibayar oleh Pengembang terlebih dahulu, maka Pembeli berkewajiban untuk membayar kembali sesuai dengan tagihan yang diajukan oleh Pengembang seketika dan sekaligus.

2.4 Klausul-klausul dalam Perjanjian yang Memberatkan Pembeli

Setelah meneliti formulir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan, Penulis menemukan dimuatnya beberapa klausul di dalam perjanjian tersebut yang memberatkan Pembeli, termasuk berupa klausul-klausul eksemisi. Beberapa klausul yang memberatkan pihak Pembeli tersebut akan Penulis bahas lebih mendalam sebagaimana uraian di bawah ini.

2.4.1 Hak Pengembang untuk Melakukan Pengosongan Paksa akibat batalnya PPJB

Masih dijumpai dalam perjanjian pengikatan jual beli kavling, klausul mengenai hak Pengembang untuk melakukan pengosongan paksa. Disebutkan dalam Pasal 12 ayat (3) “Pengembang dan Pembeli sepakat satu sama lain, bahwa dalam hal perjanjian ini menjadi batal (bukan karena kesalahan Pengembang), maka akan berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- 3.1 Kavling Siap Bangun (KSB) yang menjadi objek perjanjian ini tetap merupakan milik Pengembang sepenuhnya, dan oleh karenanya Pembeli berkewajiban untuk menyerahkan kembali dalam bentuk kosong dari material bangunan ataupun bangunan lainya kepada Pengembang selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak perjanjian ini menjadi batal. Setiap keterlambatan pengosongan mengharuskan Pembeli membayar denda pada Pengembang sebesar 2/1000 (dua permil) untuk setiap hari keterlambatan, jumlah denda mana harus dibayar seketika dan sekaligus atas permintaan Pengembang, dengan tidak mengurangi hak Pengembang untuk melakukan pengosongan paksa, bila perlu dengan meminta bantuan dari pihak berwajib, atas biaya dan resiko Pembeli sepenuhnya.

Klausul yang demikian memperlihatkan Pengembang berada dalam posisi yang kuat. Pencantuman klausul tersebut dan pelaksanaannya oleh Pengembang bukan tanpa tantangan dari Pembeli. Pengembang menjadikan batalnya perjanjian sebagai alasan untuk mengambil tindakan sepihak yang merugikan Pembeli. Penggunaan kalimat ”...bahwa dalam hal perjanjian ini menjadi batal (bukan karena kesalahan Pengembang)...”, merupakan kesimpulan yang dituangkan dalam perjanjian bahwa batalnya perjanjian adalah akibat dari perbuatan Pembeli. Pertanyaan yang patut diajukan adalah perbuatan Pembeli seperti apa yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian dan bagaimana mekanisme pembatalan perjanjian, sehingga memberikan hak kepada Pengembang untuk melakukan pengosongan secara paksa.

Dengan terpenuhinya syarat batal sebagai akibat dari pelanggaran perjanjian oleh Pembeli, seakan-akan Pengembang dapat serta merta memutus hubungan kontraktual tanpa memperhatikan hak-hak Pembeli. Pemikiran seperti itu dalam dunia usaha berkembang lebih disebabkan sebagai langkah antisipasi untuk menghindari kerugian akibat kenakalan pihak Pembeli, namun persepsi sepihak tersebut tidak sepatutnya dijadikan sebagai alasan pembenar bagi Pengembang untuk mendesain perjanjian yang mengesampingkan asas-asas yang berlaku secara umum dalam perjanjian.

Pemutusan hubungan kontraktual secara sepihak oleh Pengembang sebagai akibat batalnya perjanjian, menimbulkan pertanyaan apakah “pembatalan” dan “pemutusan” merupakan dua istilah yang mempunyai makna dan akibat hukum yang sama, atau sebaliknya berbeda dalam makna dan akibat hukumnya. Menurut KUH Perdata, Perjanjian yang dapat batal demi hukum adalah perjanjian-perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat obyektif yaitu adanya obyek tertentu dan kuasa yang halal, bukan karena wanprestasi⁷¹. Wanprestasi hanya mengakibatkan pihak yang dirugikan dapat menuntut prestasi atau pengakhiran perjanjian. Analisis kritis perlu dilakukan terhadap penggunaan istilah “pembatalan” dan “pemutusan” dalam suatu kontrak, meskipun masyarakat umum mengartikan kedua istilah tersebut dalam pengertian yang sama. Terlebih lagi dalam praktik pembuatan kontrak, acapkali para pihak mencantumkan klausul pembatalan atau pemutusan tersebut yang diikuti dengan redaksi “...para pihak sepakat mengesampingkan ketentuan Pasal 1226 KUH Perdata. Untuk itu, analisis berikut ini akan memperjelas pemahaman serta penggunaan kedua istilah tersebut.

1) **Pembatalan Kontrak**

Dalam khasanah hukum kontrak yang dimaksud dengan pembatalan kontrak pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan kontrak, maka eksistensi kontrak dengan sendiri menjadi hapus. Akibat hukum kebatalan yang menghapus eksistensi kontrak selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya kontrak. Pemahaman mengenai pembatalan kontrak seharusnya dihubungkan dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya kontrak, yaitu⁷²:

- a) tidak dipenuhinya unsur subyektif, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*onbekwaamheid*) – (Pasal 1320 KUH Perdata syarat 1 dan 2), sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)

⁷¹ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 204.

⁷² Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.* hal. 264.

- b) tidak dipenuhinya unsur obyektif, apabila terdapat kontrak yang tidak memenuhi syarat obyek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan⁷³ (Pasal 1320 KUH Perdata angka 3 dan 4), sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Pembatalan ialah suatu cara untuk memulihkan (keadaan atau keseimbangan). Akan tetapi Herlien Budiono mengutip pernyataan Van Rossum berpendapat bahwa⁷⁴:

“(...) untuk memandang pembatalan perjanjian tidak terutama sebagai hak dari kreditor yang dirugikan, tetapi sebagai sarana untuk menjamin pencapaian keadilan berkenaan dengan kepentingan para pihak. Di mana sebagai kriteria penguji ialah tingkat keseriusan cacat dan kerugian yang akan ditanggung kedua belah pihak dalam hal perjanjian dibatalkan”.

Pendekatan ini sejalan dengan asas keseimbangan, yakni yang ditujukan untuk menjaga kepentingan para pihak dan sekaligus membatasi dan mencegah kemungkinan kebatalan (demi hukum) atau pembatalan suatu keadaan dan situasi tidak seimbang di dalam kontrak. Pembatalan perjanjian bukanlah semata-mata “hak dari seseorang”, melainkan juga “kepentingan para pihak”. Lebih lanjut Herlien Budiono mengutip pendapat Bakels menyatakan bahwa⁷⁵:

“(...) perkembangan hukum seiring dengan evolusi kehidupan masyarakat berubah dari kultur yang dahulu sangat individualistik menjadi lebih sosialistik, yang berbeda dari syarat kepatutan dan kelayakan telah menemukan ragam cara penerapan yang khas”.

Kewenangan untuk membatalkan perjanjian dengan cara itu dibatasi atau bahkan ditiadakan. Jika bagi pihak kreditor terbuka upaya hukum lainnya di luar pembatalan, sedangkan bagi debitor pada saat sama ditimbulkan kerugian yang tidak perlu atau sangat tidak patut sebagai akibat pembatalan tersebut. Demikian, maka Bakels menempatkan

⁷³ Tentang kausa yang halal penjelasan lebih lanjut dapat ditemukan di dalam ketentuan Pasal 1335, Pasal 1337 ataupun Pasal 1339 KUH Perdata.

⁷⁴ Helien Budiono, *Op. Cit.*, hal. 504.

⁷⁵ *Ibid.* hal. 505.

pembatalan perjanjian dalam konteks pandangan sosial-ekonomi: manakah yang akan diberi prioritas, stabilitas dalam hubungan hukum kontraktual ataukah peluang untuk memaksakan hubungan hukum kontraktual demikian. Keseimbangan haruslah tercapai antara hak atau kewenangan memajukan kepentingan sendiri berhadapan dengan kewajiban untuk berperilaku dalam hubungan sosial secara patut⁷⁶.

Pembatalan hanya menjadi mungkin bila pilihan tersebut merupakan opsi yang riil dan secara nyata ada “cacat/penyimpangan yang mendasar”. Pilihan riil demikian dikatakan muncul bila dalam suatu perjanjian adanya “alternatif yang wajar” membatasi kewenangan membatalkan perjanjian. Keseimbangan dalam kontrak yang terganggu harus dipulihkan melalui campur tangan pengadilan, diantaranya adalah melalui pembatalan untuk sebagian⁷⁷, sepanjang hal tersebut memang layak dilakukan ataupun melalui pembatalan perjanjian untuk seluruhnya (Pasal 1266 KUH Perdata). Keputusan dan pilihan untuk mengakhiri perjanjian untuk seluruhnya atau untuk sebagian akan bergantung pada fakta serta situasi dan kondisi yang ada.

Dengan demikian makna pembatalan lebih mengarah pada proses pembentukan kontrak (penutupan kontrak). Akibat hukum pada pembatalan kontrak adalah “*pengembalian pada posisi semula, sebagaimana halnya sebelum penutupan kontrak*”. Misal: dalam kontrak jual beli yang dibatalkan, maka barang dan harga harus dikembalikan kepada masing-masing pihak, dan apabila pengembalian barang tidak lagi dimungkinkan dapat diganti dengan obyek yang sejenis atau senilai.

Konsekuensi lanjutan dari efek atau daya kerja pembatalan, apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (mengembalikan apa yang telah diperolehnya), maka pihak yang lain dapat

⁷⁶ *Ibid*

⁷⁷ Dalam praktik, sering dijumpai adanya klausul yang mengatur kebatalan sebagian substansi kontrak yang lazim dituangkan dalam klausul “kebatalan sebagian” atau “*severability clause*”. Klausul ini pada umumnya menegaskan apabila satu atau beberapa ketentuan dinyatakan batal, maka terhadap klausul yang dinyatakan batal dianggap tidak pernah ada. Namun sepanjang tidak terkait dengan substansi klausul yang dibatalkan serta masih memungkinkan untuk dilaksanakan maka sisa kontrak yang ada dinyatakan masih berlaku. Dalam sistematika KUH Perdata pengaturan tentang “kebatalan sebagian” atau “*severability clause*” tidak diatur.

mengajukan gugat revindikasi (vide Pasal 574 KUH Perdata) untuk pengembalian barang miliknya, atau gugat perorangan atas dasar pembayaran yang tidak terutang (vide Pasal 1359 KUH Perdata).

Untuk itu perlu dibedakan pemahaman antara hapusnya kontrak karena pembatalan dengan hapusnya perikatan sebagaimana dimaksud Pasal 1381 KUH Perdata (misal: hapusnya perikatan karena pembayaran atau sebagai akibat pemenuhan perikatan). Pada perbedaan di sini, hapusnya kontrak karena pembatalan jelas menghapus eksistensi kontrak, sedangkan hapusnya perikatan karena pembayaran atau pemenuhan prestasi hanya menghapus perikatannya sendiri namun eksistensi kontraknya tidak dihapus.

2) **Pemutusan Kontrak**

Perbedaan penting terhadap pemahaman antara pembatalan kontrak dengan pemutusan kontrak, adalah terletak pada fase hubungan kontraktualnya. Pada pembatalan kontrak senantiasa dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat pembentukannya (fase pembentukan kontrak), sedang pemutusan kontrak pada dasarnya mengakui keabsahan kontrak yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban-kewajiban para pihak, namun karena dalam pelaksanaannya bermasalah, sehingga mengakibatkan kontrak tersebut diputus (fase pelaksanaan kontrak).

Pemutusan kontrak merupakan akibat hukum lanjutan dari peristiwa-peristiwa yang terjadi dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban kontraktual. Peristiwa tersebut pada umumnya dikaitkan dengan pelanggaran kewajiban kontraktual salah satu pihak yang mengakibatkan kegagalan pelaksanaan kontrak (wanprestasi), sehingga mengakibatkan kontrak tersebut diputus. Pemutusan kontrak sebagai akibat adanya pelanggaran kewajiban kontraktual merupakan salah satu upaya bagi kreditor untuk menegakkan hak kontraktualnya. Hal ini dapat dicermati dalam ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, bahwa dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitor, maka kreditor dapat menuntut antara lain pemutusan kontrak ditambah dengan ganti rugi.

Perlu diperhatikan bahwa hubungannya dengan pemutusan kontrak yang disebabkan pelanggaran kewajiban kontraktual (*wanprestasi*), harus berlandaskan pada alasan yang wajar (*rasional*) dan patut. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6:265 NBW, bahwa pemutusan kontrak harus didasarkan pada adanya pelanggaran yang bersifat fundamental (*fundamental breach*) mempengaruhi keseluruhan atau sebagian kontrak⁷⁸. Untuk itu pelanggaran yang tidak begitu penting atau menurut sifatnya dapat diterima (*special nature or minor importance*), tidak lantas membuka peluang bagi kreditor untuk memutuskan kontrak. Misal: keterlambatan pembayaran angsuran satu atau dua hari bagi debitur yang sebelumnya selalu tepat waktu dalam membayar angsuran, dijadikan alasan oleh para kreditor untuk menuntut pemutusan kontrak. Hal ini jelas tidak *fair* dan tidak proporsional, sehingga melalui pengujian berdasarkan asas proporsionalitas⁷⁹, maka gugatan pemutusan kontrak seyogyanya ditolak atau tidak diterima.

Adanya klausul di dalam PPJB yang memberikan kewenangan kepada Pengembang untuk melakukan pengosongan paksa sebagai akibat batalnya perjanjian, perlu dianalisa secara seksama dengan berpijak pada kerangka berpikir bahwa istilah "pembatalan" adalah tidak sama dengan istilah "pemutusan". Penggunaan klausul perjanjian menjadi batal (bukan karena kesalahan Pengembang) dalam PPJB mengandung konotasi bahwa Pembeli telah melakukan pelanggaran atau tidak melaksanakan prestasinya, sehingga merugikan Pengembang. Atas dasar pelanggaran itulah Pengembang menyatakan perjanjian menjadi batal dan sebagai tindak lanjutnya Pengembang dapat melakukan pengosongan paksa. Apabila memang demikian maksud dari Pengembang, maka seharusnya klausul yang digunakan adalah "memutus perjanjian" bukan "membatalkan perjanjian".

⁷⁸ Agus Yudha Hernoko *Op. Cit.* hal. 267.

⁷⁹ Asas Proporsionalitas bermakna sebagai asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya. Periksa Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hal. 73.

Apabila yang dimaksud dalam substansi Pasal 12 ayat (3) PPJB adalah klausul tentang pernyataan pemutusan perjanjian, maka pemutusan kontrak yang disebabkan pelanggaran kewajiban kontraktual (wanprestasi), harus berlandaskan pada alasan yang wajar (rasional) dan patut serta menurut ketentuan yang telah diatur dalam hukum perdata. Pengembang tidak dapat begitu saja membatalkan perjanjian terlebih lagi melakukan pengosongan paksa. Wanprestasi hanya mengakibatkan pihak yang dirugikan dapat menuntut prestasi atau pengakhiran perjanjian, bukan membatalkan perjanjian secara sepihak. Ini artinya, apabila Pengembang merasa dirugikan karena tindakan Pembeli (misalnya: terlambat membayar angsuran KSB), maka Pengembang dapat mengajukan permohonan ke pengadilan untuk mengakhiri perjanjian atau menuntut prestasi yang belum dipenuhi oleh Pembeli.

Ketentuan lain yang menguatkan pendapat bahwa wanprestasi tidak serta merta memutuskan perjanjian dapat ditemukan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 9/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Pada Bab XI Penyelesaian Perselisihan, angka ke 2 (dua) disebutkan “jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)”. Apabila kita cermati ketentuan pasal di atas, pembatalan perjanjian secara sepihak oleh kreditur akibat adanya wanprestasi oleh debitur adalah tidak dibenarkan. Mekanisme pertama yang harus ditempuh untuk menyelesaikan perselisihan adalah melalui musyawarah, namun apabila dengan musyawarah tidak mampu menyelesaikan perselisihan, menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 9/KPTS/M/1995 diperintahkan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui BANI.

Penunjukkan peran arbitrase ini tidak lain dengan tujuan memperoleh suatu keputusan final dan mengikat yang artinya tidak dapat diajukan banding, kasasi atau peninjauan kembali. Pada kenyataannya, hal tersebut di atas tidak mudah pula diterapkan dalam praktek. Kekuatan keputusan Badan Arbitrase, dalam prakteknya ternyata masih memungkinkan untuk dibatalkan oleh Pengadilan. Pasal 62 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang

Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan “Ketua Pengadilan Negeri sebelum memberikan perintah pelaksanaan atas putusan Badan Arbitrase, memeriksa terlebih dahulu apakah putusan arbitrase memenuhi ketentuan Pasal 4 dan Pasal 5, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum”⁸⁰

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengatur tentang persetujuan bahwa sengketa di antara mereka akan diselesaikan melalui arbitrase dan para pihak telah memberikan wewenang kepada Badan Arbitrase untuk menyelesaikan persengketaan mereka.

Sementara Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengatur tentang sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanyalah sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 juga mengatur tentang sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian.

Jika hasil dari pemeriksaan ternyata, putusan arbitrase melanggar ketentuan Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, maka putusan arbitrase tersebut dapat dibatalkan. Terkait dengan pembatalan putusan arbitrase tersebut, selain merupakan kewenangan pengadilan tat kala memeriksa putusan arbitrase tersebut, pihak yang dirugikan atas putusan arbitrase tersebut juga dapat meminta putusan arbitrase untuk dibatalkan. Hal ini sebagaimana dimaksud dan diatur Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang menyatakan, terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu
- b. setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan atau

⁸⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.

- c. putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Berdasarkan uraian di atas, kalau pada akhirnya pelaksanaan putusan arbitrase digantungkan pada persetujuan/pemeriksaan oleh Pengadilan Negeri, apakah putusan BANI merupakan putusan hukum yang efektif bagi para pihak yang bersengketa? Kalau pada akhirnya, putusan BANI dapat dibatalkan oleh pengadilan atau oleh salah satu pihak yang dirugikan, bukankan lebih baik penyelesaian masalahnya langsung ke pengadilan? mengingat dari segi biaya dan waktu juga, penyelesaian melalui mekanisme BANI tidak lebih murah dan cepat dari pada mekanisme penyelesaian melalui pengadilan. Seyogyanya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 9/KPTS/M/1995 hanya mengarahkan upaya-upaya yang dapat ditempuh dalam rangka penyelesaian perselisihan tetapi tidak memberikan satu alternatif saja.

Penjelasan lebih lanjut dapat kita temukan didalam Pasal 1339 KUH Perdata, “suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Ini artinya perjanjian tidak hanya ditetapkan oleh kata-kata yang dirumuskan oleh para pihak, melainkan juga oleh keadilan dan itikad baik. Sebagaimana dipahami bahwa pemahaman substansi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata tidak harus diinterpretasikan secara gramatikal, bahwa itikad baik hanya muncul sebatas pada tahap pelaksanaan kontrak. Itikad baik harus dimaknai dalam keseluruhan proses kontraktual, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra kontraktual, kontraktual, dan pelaksanaan kontraktual. Dengan demikian fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mempunyai sifat dinamis melingkupi keseluruhan proses kontrak tersebut.

Beranjak dari pemahaman mengenai itikad baik, kiranya dalam menjalankan aktivitasnya pelaku bisnis tidak boleh merugikan pihak lain, serta tidak memanfaatkan kelemahan pihak lain untuk menguntungkan diri sendiri. Dengan demikian perjanjian tidak hanya ditetapkan berdasarkan kata-kata yang dirumuskan oleh para pihak, namun hakim dapat melakukan intervensi terhadap kebebasan berkontrak para pihak dengan mendasarkan pada asas itikad baik,

menafsirkan isi kontrak di luar kata-kata yang telah tercantum (boleh ditambah, diperluas), bahkan isinya dapat ditetapkan secara bertentangan dengan kata-kata itu.

2.4.2 Hak Pengembang Untuk Melakukan Tindakan Sepihak Atas KSB

Pasal 12 butir 3.2 PPJB menyatakan: "Pengembang berhak melakukan penjualan atas KSB tersebut kepada pihak lain, baik dihadapan umum maupun di bawah tangan dengan harga yang ditentukan oleh Pengembang". Selanjutnya Pasal 12 butir 3.3 PPJB menyatakan:

"Pengembang berhak untuk memotong sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga transaksi, dan PPN, serta Pembeli wajib mengganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pengembang sampai saat pembatalan dan oleh karena pembatalan, sedangkan sisanya akan dikembalikan oleh Pengembang kepada Pembeli selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah Pengembang berhasil menjual KSB tersebut kepada pihak lain"

Apabila kita cermati secara seksama klausul di atas, maka pencantuman klausul baku yang memberikan hak kepada Pengembang untuk menjual KSB dengan harga yang ditentukan oleh Pengembang dan hak untuk memotong sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga transaksi dalam kasus tertentu sangat memberatkan pihak Pembeli. Seyogyanya sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik Pengembang tidak menentukan sendiri harga jual atas KSB dalam rangka penyelesaian macetnya angsuran oleh Pembeli. Seyogyanya penafsiran harga dilakukan oleh suatu *appraisal company* yang independen dan telah memiliki reputasi baik.

Hal tersebut sangat penting dan perlu mendapat perhatian mengingat pada kasus tertentu Pembeli akan sangat dirugikan dengan adanya klausul di atas. Sebagai contoh, seorang Pembeli yang telah menandatangani PPJB untuk sebuah KSB dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) dimana Pembeli tersebut telah membayar angsuran sebesar 100 juta, tiba-tiba mengalami masalah dan tidak mampu membayar angsuran sesuai syarat dalam PPJB, maka Pengembang dapat membatalkan secara sepihak PPJB dan menjual KSB pada pihak lain dengan harga yang ditentukan oleh Pengembang. Ketika Pengembang menjualnya dengan harga yang wajar, maka tidak menjadi masalah, namun ketika Pengembang menjualnya dengan harga yang jauh di bawah kewajaran (misalnya

KSB hanya dijual 75 juta), maka Pembeli akan sangat dirugikan karena hanya akan menerima pengembalian sejumlah 80% (delapan puluh perseratus) dari nilai transaksi, belum lagi harus menanggung PPN dan biaya administrasi.

Kedudukan Pembeli dalam PPJB semakin terhimpit dengan pencantuman klausul baku pada Pasal 12 butir 3.4 yang menyatakan bahwa Pembeli tidak akan mengajukan gugatan/tuntutan apapun atas segala sesuatu yang sudah diterima oleh Pengembang. Sebenarnya Pemerintah telah berusaha melindungi warganya dari klausul baku yang memberikan kewenangan kepada salah satu pihak untuk melakukan tindakan sepihak yang merugikan pihak lain dalam perjanjian, diantaranya dengan memasukkan ketentuan mengenai klausul baku dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan⁸¹:

”Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran⁸².

Mengacu pada ketentuan di atas, maka klausul-klausul baku pada Pasal 12 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan yang memberikan kewenangan bertindak secara sepihak kepada Pengembang perlu dikaji lebih mendalam kaitannya dengan asas kepatutan dan itikad baik dalam perjanjian.

2.4.3 Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan (PPJB), dijumpai ketentuan bahwa para pihak telah

⁸¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

⁸² Dalam Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa-beli, Jual Beli dengan Angsuran, dan sewa disebutkan bahwa: Jual beli dengan angsuran adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli.

bersepakat menyimpang atau melepaskan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata. Pasal 12 ayat (2) PPJB menyebutkan:

Pengembang dan Pembeli sepakat satu sama lain, bahwa sehubungan dengan batalnya perjanjian ini, maka para pihak dengan tegas melepaskan ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata, sepanjang ketentuan tersebut mensyaratkan diucapkannya suatu keputusan pengadilan untuk pengakhiran/batalnya suatu perjanjian.

Akibat hukum dari pencantuman klausul di atas, maka ketika terjadi wanprestasi, perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan kepada hakim, tetapi dengan sendirinya telah batal demi hukum. Dalam hal ini wanprestasi merupakan syarat batal. Pasal 1265 KUH Perdata menyebutkan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi, maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, seolah-oleh tidak pernah ada suatu perikatan. Dalam perikatan dengan syarat batal, perjanjian itu sudah melahirkan perikatan, hanya perikatan itu akan batal apabila terjadi suatu peristiwa yang disebutkan dalam perjanjian sebagai suatu *conditional clause*⁸³. Dengan demikian si kreditur yang telah menerima prestasi yang diperjanjikan harus mengembalikan apa yang telah diterimanya.

Selanjutnya Pasal 1266 ayat (1) KUH Perdata menjelaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi. Dengan demikian menurut ketentuan dalam ayat (1), wanprestasi adalah merupakan syarat batal. Akan tetapi, dalam Pasal 1266 ayat (2) KUH Perdata disebutkan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi, maka perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Ada beberapa alasan yang mendukung klausul melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata dalam perjanjian, misalnya berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga pencantuman klausul yang melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata harus ditaati oleh para pihak. Selain itu jalan yang

⁸³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa kasus* Ed. 1. Cetakan ke. 5, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 62.

ditempuh melalui pengadilan akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama, sehingga hal itu tidak efisien bagi pelaku bisnis.

Pencantuman klausul mengenai syarat-syarat batal merupakan salah satu klausul yang sangat penting bagi perlindungan kepentingan Pengembang. Demikian pentingnya klausul itu bagi Pengembang, sehingga seandainya klausul itu tidak ada di dalam PPJB, maka berakibat pelaksanaan pembatalan perjanjian hanya dapat terjadi berdasarkan putusan pengadilan atau hakim melalui proses litigasi yang panjang dan lama, sehingga Pengembang akan sangat enggan untuk melakukan penjualan kavling dengan sistem angsuran.

Pada sisi lain, beberapa ahli hukum maupun praktisi hukum berpendapat bahwa wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian, tetapi harus memintakan pembatalan terlebih dahulu kepada hakim. Hal ini didukung oleh alasan bahwa jika pihak debitur wanprestasi, maka kreditur masih berhak mengajukan gugatan agar pihak debitur memenuhi perjanjian. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1266 ayat (4) KUH Perdata, hakim berwenang untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian dalam jangka waktu paling lama satu bulan meskipun sebenarnya debitur sudah wanprestasi atau cidera janji. Dalam hal ini hakim memiliki penilaian untuk menimbang berat ringannya kelalaian debitur dibandingkan kerugian yang diderita jika perjanjian dibatalkan.

Mengenai Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata, berikut ini ada dua pendapat yang saling bertolak belakang, yaitu: *pertama*, pendapat yang menyatakan bahwa Pasal 1266 KUH Perdata merupakan aturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*), sehingga tidak dapat disimpangi oleh para pihak, dan *kedua*, pendapat yang menyatakan bahwa Pasal 1266 KUH Perdata merupakan aturan yang bersifat melengkapi (*aanvullend recht*), sehingga dapat disimpangi oleh para pihak⁸⁴.

- 1) Pendapat yang menyatakan bahwa Pasal 1266 KUH Perdata merupakan aturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*).

⁸⁴ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit*, hal. 271.

Pandangan ini beranjak dari rumusan Pasal 1266 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa:

- a) Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam kontrak-kontrak yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya
- b) Dalam hal yang demikian kontrak tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam kontrak
- c) Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam kontrak, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan.

Rumusan Pasal 1266 KUH Perdata tersebut menentukan 3 (tiga) syarat untuk berhasilnya pemutusan kontrak, yaitu:

- a) harus ada persetujuan timbal balik
- b) harus ada wanprestasi, untuk itu pada umumnya sebelum kreditor menuntut pemutusan kontrak, debitor harus dinyatakan lalai (*pernyataan lalai, in mora stelling, ingebrekestelling*)
- c) putusan hakim.

Dengan menekankan pada rumusan ... *pemutusan harus dimintakan kepada Pengadilan ...*, kata "harus" pada ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata ditafsirkan sebagai aturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*)⁸⁵ dan karenanya tidak boleh disimpangi para pihak melalui (klausul) kontrak mereka. putusan hakim dalam hal ini bersifat konstitutif, artinya putusannya kontrak itu diakibatkan oleh putusan hakim, bukan bersifat

⁸⁵ Menurut Pitlo, untuk mengetahui suatu undang-undang bersifat memaksa atau melengkapai kadang-kadang tidak mudah. Namun demikian, dengan rumusan kata-kata "memerintahkan", "melarang", "tidak boleh", "tidak dapat" menunjukkan sifat memaksanya. Begitu juga apabila menyangkut kepentingan umum menunjukkan karakter memaksanya suatu aturan. Periksa A. Pitlo, *Het Systeem van Het Nederlandse Privaaterecht*, (terjemahan D. Saragih), (Bandung: Alumni, 1973). hal.13-20. Dalam Agus Yudha Hernoko. *Ibid.* hal. 272.

deklaratif (kontrak putus karena adanya wanprestasi, sedang putusan hakim sekedar menyatakan saja bahwa kontrak telah putus). Pendapat yang menyatakan bahwa putusan hakim adalah konstitutif berdasarkan.⁸⁶

- a) Alasan historis (sejarah), bahwa menurut Pasal 1266 KUH Perdata, putusnya kontrak terjadi karena putusan hakim
 - b) Pasal 1266 ayat (2) KUH Perdata, menyatakan dengan tegas bahwa wanprestasi tidak demi hukum membatalkan kontrak
 - c) Hakim berwenang untuk memberikan *terme de grace* (tenggang waktu bagi debitor untuk memenuhi prestasi kepada kreditor), dan ini berarti bahwa kontrak belum putus
 - d) Kreditor masih mungkin untuk menuntut pemenuhan.
- 2) Pendapat yang menyatakan bahwa Pasal 1266 KUH Perdata merupakan aturan yang bersifat melengkapi (*aanvullend recht*).

Pendapat ini didasarkan pada argumentasi, sebagai berikut:

- a) Pasal 1266 KUH Perdata, terletak pada sistematika Buku III dengan karakteristiknya yang bersifat mengatur
- b) Para pihak dapat menentukan bahwa untuk pemutusan kontrak tidak diperlukan bantuan hakim, dengan syarat hal tersebut harus dinyatakan secara positif dalam kontrak
- c) Praktik penyusunan kontrak komersial pada umumnya mencantumkan klausul pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata, sehingga hal ini dianggap sebagai "syarat yang biasa diperjanjikan" (*bestandig geberukikelijk beding*) dan merupakan faktor otonom yang disepakati para pihak. Dengan demikian kedudukan klausul ini dianggap mempunyai daya kerja yang mengikat para pihak lebih kuat dibanding daya kerja Pasal 1266 KUH Perdata yang bersifat mengatur.

⁸⁶ Periksa Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cet. IV (Jakarta: Binacipta, 1987), hal. 66-67. Bahkan menurut Subekti, selain putusan itu bersifat konstitutif, hakim juga mempunyai kekuasaan '*descretionair*', artinya ia mempunyai wewenang untuk menilai kadar wanprestasinya debitor. Apabila kelalaian itu dinilai terlalu kecil Hakim berwenang menolak permintaan pemutusan kontrak, meskipun tuntutan ganti ruginya dikabulkan. Periksa Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1982), hal. 148. Dalam Agus Yudha Hernoko. *Ibid*.

Berdasarkan 2 (dua) pendapat yang berkembang mengenai klausul pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata, apabila dikaitkan dengan kepentingan para pelaku bisnis (Pengembang) tampaknya pendapat kedua lebih mendekati nilai kepraktisannya (Pasal 1266 KUH Perdata disimpulkan bersifat mengatur). Harus diakui bahwa para pelaku bisnis lebih memilih alternatif terbaik bagi kontrak mereka, termasuk ketika harus menghadapi kendala dalam pelaksanaan kontrak. Klausul Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata dianggap jalan singkat yang sesuai dengan tuntutan efisien dan kepastian hukum pelaku bisnis. Namun dari sisi perlindungan hak-hak Pembeli, Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata rentan terhadap terjadinya pelanggaran hak-hak Pembeli oleh Pengembang dengan mengatasnamakan melaksanakan ketentuan perjanjian.

Dari sisi kepatutan mungkin Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata dapat diterima apabila substansi perjanjian telah memberikan jaminan adanya keseimbangan bagi para pihak. Namun pada kenyataannya tidak jarang ditemukan perjanjian yang berat sebelah dan cenderung merugikan kepentingan salah satu pihak. Dalam praktik bisnis masih ditemukan suatu perjanjian yang mencantumkan klausul baku tentang pembatasan tanggung jawab salah satu pihak apabila timbul suatu resiko. Terhadap perjanjian yang demikian, maka pengabaian Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata perlu ditelaah secara mendalam apakah dapat diterima berdasarkan asas kepatutan di atas.

2.4.4 Adanya Klausul Eksepsi Pembatasan Tanggung Jawab Pengembang

Masalah hukum selanjutnya di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan adalah masalah yang berkaitan dengan pencantuman klausul atau ketentuan yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak Pembeli. Diantara klausul-klausul yang dinilai sebagai klausul yang memberatkan dan banyak muncul dalam perjanjian-perjanjian baku adalah yang disebut klausul eksepsi⁸⁷. Untuk istilah klausul eksepsi ini, Mariam Darus Badruzaman menggunakan istilah klausula

⁸⁷ Sutan Remi Sjahdeini, *Op. Cit.* hal. 81.

eksonerasi, yang digunakan sebagai terjemahan dari istilah *exoneratie clausule* dalam bahasa Belanda⁸⁸.

Penulis lebih memilih menggunakan istilah klausul eksemsi sebagaimana yang digunakan oleh Sutan Remy Sjahdeini untuk menterjemahkan istilah *exemption clause* yang dipakai dalam pustaka-pustaka hukum Inggris, dari pada mengambil alih dari istilah Bahasa Belanda dengan menerjemahkan *exoneratie clausule* menjadi klausul eksonerasi. Pengambilalihan dari istilah yang dipakai dalam Bahasa Inggris ini adalah sejalan dengan Pedoman Umum Pembentukan Istilah sebagaimana menurut Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 0389/U/1988 tanggal 11 Agustus 1988. Menurut pedoman tersebut bahwa demi keseragaman, sumber rujukan yang diutamakan adalah istilah Inggris yang pemakaiannya sudah internasional, yakni yang dilazimkan oleh para ahli dalam bidangnya⁸⁹.

Klausul eksemsi adalah klausul yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam perjanjian tersebut⁹⁰. Untuk dapat lebih memahami apa yang dimaksud dengan klausul eksemsi tersebut, penulis kutipkan contoh klausul eksemsi yang pernah tercantum pada tiket penumpang dan bagasi “Garuda Indonesia” yang berbunyi sebagai berikut⁹¹:

Pengangkut tidak bertanggung jawab atas kerugian apapun juga yang ditimbulkan oleh pembatalan dan/atau kelambatan pengangkutan ini, termasuk segala kelambatan datang penumpang dan/atau kelambatan penyerahan bagasi. Semua tuntutan ganti kerugian harus dapat dibuktikan besarnya kerugian yang diderita. Tanggung jawab terbatas untuk kehilangan dan kerusakan bagasi ditetapkan sejumlah maksimum Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) per kilo gram.

Klausul-klausul eksemsi dapat muncul dalam berbagai bentuk. Klausul tersebut dapat berbentuk pembebasan sama sekali dari tanggung jawab yang harus dipikul oleh pihaknya apabila terjadi ingkar janji (wanprestasi). Dapat pula berbentuk pembatasan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut ataupun pembatasan

⁸⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian baku (standar) Perkembangannya di Indonesia*. Dimuat dalam: *Beberapa Guru Besar Berbicara tentang Hukum dan Pendidikan Hukum (Kumpulan pidato-pidato Pengukuhan)*, (Bandung: Alumni, 1981), hal. 109, dalam Sutan Remi Sjahdeini, *Ibid.*

⁸⁹ Sutan Remi Sjahdeini, *Ibid.* hal. 82.

⁹⁰ *Ibid.* hal 84.

⁹¹ *Ibid.* hal 85.

waktu bagi orang yang dirugikan untuk dapat mengajukan gugatan atau ganti rugi⁹².

Klausul eksemisi sebagaimana diuraikan di atas ternyata juga ditemukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan, diantaranya adalah Pembatasan jumlah denda/ganti rugi. Pada Pasal 3 ayat (3) PPJB disebutkan:

Jika Pengembang lalai menyerahkan KSB kepada Pembeli pada waktu yang ditentukan, dengan tenggang waktu 60 (enam puluh) hari, maka Pengembang diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya terhitung sejak tenggang waktu 60 (enam puluh) hari ini berakhir. Dengan syarat bahwa Pembeli telah melunasi seluruh harga transaksi dan denda-denda bila ada. Besarnya denda keterlambatan ini maksimum 5% (lima perseratus) dari harga KSB yang disepakati pada Pasal 2 ayat (1).

Klausul ini tidak dapat serta merta mengikat Pembeli, sekalipun Pembeli telah menandatangani PPJB kavling. Asas kepatutan dalam KUH Perdata menghendaki agar hakim tetap mempertimbangkan masalah yang diadili secara kasus per kasus. Pada ketentuan pasal di atas Pengembang telah menetapkan batas maksimal denda yang harus dibayarkannya kepada Pembeli. Apabila terjadi keterlambatan penyerahan KSB oleh Pengembang kepada Pembeli, maka besarnya denda keterlambatan tersebut maksimal sebesar 5% (lima perseratus). Ini artinya berapapun lamanya Pengembang terlambat menyerahkan KSB kepada Pembeli, Pengembang hanya akan dikenakan denda tidak lebih dari 5% (lima perseratus) dari harga KSB yang telah disepakati.

Apabila kita perhatikan uraian tentang klausul eksemisi di atas, pencantuman klausul pembatasan denda/ganti rugi atas kesalahan Pengembang dapat dikategorikan sebagai klausul eksemisi. Pencantuman klausul tersebut dalam perjanjian tentu saja sangat merugikan Pembeli. Pembeli tidak dapat menuntut ganti rugi lebih kepada Pengembang apabila terjadi berlarut-larut Pengembang tidak segera menyerahkan KSB kepada Pembeli, akibatnya meskipun kewajiban Pembeli untuk melakukan pembayaran KSB telah dilakukan namun KSB belum juga menjadi hak milik Pembeli.

⁹² David Harland, *The Regulation of Unfair Contracts In Australia*, a paper presented at The Asian Seminar on Consumer Law, Kuala Lumpur, Agustus 1993, dalam Inosentius Samsul, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2009), hal 251.

Pembatasan besarnya denda atas keterlambatan penyerahan KSB oleh Pengembang kepada Pembeli dalam PPJB, pada dasarnya merupakan cara dari Pengembang untuk menekan sekecil mungkin pengeluaran yang harus ditanggung ketika Pengembang tidak dapat melaksanakan kewajibannya menyerahkan KSB pada waktunya. Kondisi ini sangat kontradiktif apabila dibandingkan dengan klausul dalam Pasal 2 ayat (6) PPJB yang menyebutkan apabila terjadi keterlambatan pembayaran dari Pembeli kepada Pengembang, maka untuk setiap keterlambatan pembayaran dari Pembeli kepada Pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) di atas, Pembeli sanggup dan oleh karenanya wajib membayar kepada Pengembang denda keterlambatan sebesar 1/1000 (satu permil) perhari yang dihitung dari jumlah pembayaran yang telah jatuh tempo namun belum diterima pembayaran oleh Pengembang.

Dari uraian di atas tampak bahwa Pengembang selaku pihak yang menyusun kontrak baku berusaha membatasi tanggung jawab pembayaran denda keterlambatan sebesar 5 % (lima perseratus), sedangkan denda keterlambatan bagi pembeli apabila terlambat membayar angsuran kavling tidak dibatasi. Pengembang dengan posisinya telah mendesain kontrak tidak seimbang⁹³ dan tentu saja sangat merugikan pihak Pembeli.

2.4.5 Pembatasan Hak Pembeli untuk Mengajukan Gugatan/Tuntutan

Pasal 12 butir 3.4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan menyatakan "Pengembang dan Pembeli sepakat satu sama lain, bahwa atas pemotongan sebagaimana tersebut pada butir 3.3. di atas, Pembeli tidak akan mengajukan gugatan/tuntutan apapun atas segala sesuatu yang telah diterima oleh Pengembang". Klausul di atas telah membatasi hak Pembeli untuk memperjuangkan hak-haknya melalui saluran hukum yang wajar apabila terjadi perlakuan dari Pengembang yang merugikannya. Pencantuman klausul baku di atas bukan saja tidak mencerminkan adanya keseimbangan dalam

⁹³ Seimbangan disini berarti bahwa janji antara para pihak hanya akan dianggap mengikat sepanjang dilandasi pada adanya keseimbangan hubungan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum atau adanya keseimbangan antara kepentingan kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya. Periksa, Herlien Budiono, *Op. Cit*, hal. 305.

berkontrak namun secara yuridis juga menunjukkan tidak diakuinya hak-hak asasi warga negara.

Negara telah memberikan jaminan hak-hak warga negara dalam konstitusi, undang-undang, serta peraturan pelaksanaannya. Semuanya mengatur mengenai hak-hak dasar warga negara, advokat, syarat-syarat mendapatkan bantuan hukum, serta aturan bagaimana melaksanakannya dan apabila tidak dilaksanakan⁹⁴. Jelas dijamin di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 27 ayat (1) berbunyi: "segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya". Ditambah lagi adanya jaminan di dalam Pasal 28D ayat (1) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Negara sebagai penyelenggara pemerintahan berkewajiban melayani warga negara untuk mencapai keadilan, ketertiban dan kemaslahatan hidup. Ketika warga negara mengalami ketidakadilan, kesewenang-wenangan dan penderitaan yang berkepanjangan dari aparat negara, dan/atau sesama warga negara, maka harus dilakukan upaya untuk memperbaikinya baik melalui saluran hukum maupun politik⁹⁵. Hak asasi manusia merupakan milik manusia sejak lahir, bukan diberikan oleh negara atau siapapun juga, sehingga kehidupan manusia menjadi terhindar dari ketidakadilan, kesewenang-wenangan dan penderitaan melalui penegakan hak-hak asasi tersebut. Hak asasi manusia tersebut harus ditegakkan terus menerus, termasuk hak untuk mendapat perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa dalam kehidupan ekonomi.

Hak-hak di atas juga ditegaskan dalam Pasal 4 huruf e Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa hak konsumen adalah hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Dengan demikian pencantuman klausul pembatasan hak pembeli untuk mengajukan gugatan/tuntutan, secara yuridis kontradiktif dengan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diuraikan di atas. Dari apa yang diuraikan di atas, terlihat bahwa

⁹⁴ A. Patra M. Zen, Daniel Hutagalung (editor), *Panduan Bantuan Hukum Indonesia*, Cetakan ke-1, (Jakarta: Sentralisme Production, 2006), hal. 47.

⁹⁵ *Ibid.* hal. 46.

dengan posisi yang dimiliki, Pengembang berusaha menempatkan Pembeli pada situasi yang tidak mungkin melakukan perbuatan yang bisa merugikan Pengembang. Dalam bisnis perilaku seperti itu wajar dan rasional, namun tindakan pelaku usaha untuk mengamankan usahanya dengan mendesain perjanjian baku yang substansinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, secara yuridis apakah dapat dibenarkan?

2.5. Kesimpulan dari Analisa Perjanjian

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan terdiri dari 20 pasal. Format perjanjian disiapkan oleh Pengembang secara sepihak dalam bentuk standar, sehingga pembeli tidak memiliki posisi tawar selain menerima atau menolak perjanjian tersebut. Penandatanganan perjanjian dilakukan oleh Pengembang dan Pembeli tidak dihadapan Pejabat yang berwenang (PPAT maupun Notaris), sehingga perjanjian tersebut merupakan akta di bawah tangan bukan merupakan akta otentik. Terdapat beberapa substansi perjanjian yang membuka peluang penafsiran sepihak dan cenderung menguntungkan Pengembang. Selain itu juga terdapat klausul baku yang bertentangan dengan undang-undang dan klausul eksepsi yang membatasi tanggung jawab Pengembang dan memberatkan pihak Pembeli.

Kebebasan berkontrak hanya dapat mencapai keadilan, jika para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Jika *bargaining power* tidak seimbang, maka suatu kontrak dapat menjurus atau menjadi *unconscionable*⁹⁶. Dalam konsep *Common Law*, Z. Asikin Kusumah Atmadja, Hakim Agung yang menjadi Ketua Majelis dalam mengadili perkara Jaminan Buku Pensiun dan perjanjian utang piutang, antara Ny. Boesono dan R. Boesono para Pemohon Kasasi, dahulu Para Tergugat Banding, lawan Sri Setianingsih, Termohon Kasasi, dahulu tergugat terbanding (Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 Maret 1987 No. 3431 K/Pdt/1985) memberikan catatan terhadap putusan tersebut

⁹⁶ *Unconscionability* merupakan suatu konsep yang dikenal dalam Hukum Kontrak Amerika Serikat yang memberikan kemungkinan bagi seorang Hakim untuk mengabaikan sesuatu bagian dari suatu kontrak atau bahkan seluruh kontrak itu sendiri apabila bagian kontrak itu atau seluruh kontrak itu dianggap menimbulkan akibat yang *unconscionable* (bertentangan dengan hati nurani), periksa Sutan Remi Sjahdeini, *Op. Cit.* hal. 115.

dengan mengemukakan antara lain:⁹⁷....hasil yang patut dan adil tergantung dari kedudukan yang seimbang antara para pihak (*gelijkwaardigheid van partijen*). Di samping itu, meskipun keseimbangan dan kesesuaian kedudukan para pihak itu ada, namun pada pelaksanaannya yang tercapai adalah suatu hasil yang tidak seimbang dan tidak sesuai (tidak patut dan adil, *ongelijkwaardigheid van resultaat*).

Bargaining Power yang tidak seimbang terjadi apabila pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, hingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya. Ciri lain dari adanya ketidakseimbangan adalah kekuasaan yang ada pada pihak yang lebih kuat digunakan untuk memaksakan kehendak, sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil. Tolak ukur “penyalahgunaan keadaan” (*misbruik van omstandigheden*) atau penyalahgunaan kekuasaan ekonomi yang menurut Z. Asikin Kusumaatmadja adalah mencakup keadaan yang tidak dapat dimasukkan dalam itikad baik, patut dan adil atau bertentangan dengan ketertiban umum sebagai pengertian klasik, juga dapat digunakan untuk memperkaya tolak ukur bagi hukum Indonesia dalam menentukan ada atau tidak adanya *bargaining power* yang seimbang dalam suatu perjanjian.

Substansi Pasal 12 PPJB tentang Ketentuan Pembatalan Perjanjian dan Sanksi, sangat rentan dijadikan alasan oleh Pengembang untuk mengambil tindakan sepihak yang merugikan Pembeli. Pasal 12 ayat (1) Pengembang dapat membatalkan perjanjian dalam hal Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kepada Pengembang. Apabila kita melihat pada ketentuan tersebut, maka begitu Pembeli sekali saja terlambat membayar angsuran kavling, Pengembang dapat membatalkan perjanjian. Klausul eksemisi pada Pasal 3 ayat (3) juga menunjukkan bahwa dalam perjanjian terdapat ketidakseimbangan hak dan kewajiban Pengembang dan Pembeli. Hal ini tentunya bertentangan dengan rasa keadilan dan kepatutan mengingat sudah ada peraturan yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling yaitu

⁹⁷ Retno Wulan Sutantio, *Perjanjian Hutang Piutang dari Sudut Pengadilan*, Varia Peradilan, Tahun V No. 55, April 1990, hal 108-109. dalam Sutan Remy, *Op. Cit.* hal. 205.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 9/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Pada saat Perjanjian ini dibuat, sebenarnya sudah berlaku Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, KUH Perdata dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 9/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, namun Pengembang tetap saja mencantumkan berbagai klausul baku yang melanggar peraturan perundang-undangan tersebut di atas. Adalah tidak mungkin bagi Pengembang yang sudah lama berkecimpung dalam usaha perumahan tidak mengetahui adanya peraturan-peraturan di atas. Beranjak dari pemikiran tersebut, perlu dipertanyakan itikad baik dari Pengembang dalam PPJB.

Doktrin *unconscionability* memberikan wewenang kepada seorang hakim untuk mengesampingkan sebagian bahkan seluruh perjanjian demi menghindari hal-hal yang dirasakan sebagai bertentangan dengan hati nurani. Dengan berlakunya asas *unconscionability* tersebut, terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling PT. Waskita Karya Cabang Sarana Papan perlu dipertanyakan kekuatan mengikat dari beberapa pasal yang bertentangan dengan hati nurani. Meskipun kenyataan menunjukkan bahwa perjanjian standar memang lahir dari kebutuhan dunia bisnis, sehingga diterima oleh masyarakat, namun tetap masih perlu dipersoalkan apakah perjanjian itu tidak bersifat sangat “berat sebelah” dan tidak mengandung “klausul yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya”, sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil.

Pengaturan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menetapkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*contractus bonafidei* – kontrak berdasarkan itikad baik). Maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pengertian itikad baik dalam dunia hukum mempunyai arti yang lebih luas daripada pengertian sehari-hari. Perjanjian harus dilaksanakan “*volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*,”⁹⁸ artinya itikad baik harus dilaksanakan menurut kepatutan dan kepantasan. P.L. Werry menerjemahkan “*redelijkheid en billijkheid*” dengan istilah “budi dan kepatutan” beberapa

⁹⁸ P.L. Werry, *Op. Cit.* hal. 117.

terjemahan lain menggunakan istilah “kewajaran dan keadilan” atau “kepatutan dan keadilan.” *Redelijkheid* artinya rasional, dapat diterima oleh nalar dan akal sehat (*reasonable; raisonnable*), sedang *billijkheid* artinya patut dan adil. Dengan demikian “*redelijkheid en billijkheid*” meliputi semua yang dapat dirasakan dan dapat diterima nalar dengan baik, wajar dan adil, yang diukur dengan norma-norma obyektif yang bersifat tidak tertulis dan bukan berasal dari subyektifitas para pihak.

Pecantuman klausul-klausul baku dalam PPJB yang memberatkan pihak Pembeli menunjukkan bahwa di dalam perjanjian terdapat ketidakadilan yang sengaja dibentuk oleh pihak Pengembang untuk melindungi kepentingannya. Kondisi tersebut menggambarkan bahwa meskipun perjanjian adalah sah karena adanya kata sepakat dari Pengembang dan Pembeli yang dibuktikan dengan adanya tanda tangan kedua belah pihak, namun dilihat dari kepatutan dan kepatantasan, pencantuman klausul-klausul baku yang memberatkan pihak Pembeli merupakan indikasi bahwa tindakan Pengembang bertentangan dengan asas itikad baik dalam perjanjian.