



UNIVERSITAS INDONESIA

**KAJIAN KONTRAK BAKU DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DALAM
PERSPEKTIF ITIKAD BAIK (KASUS RUMAH SUSUN
PERMATA GANDARIA ANTARA NYONYA X DENGAN PT.
PUTRA SURYA PERKASA)**

TESIS

ARKIE V.Y.TUMBELAKA

NPM 1006736356

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Magister Hukum**

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER HUKUM EKONOMI
SALEMBA, JAKARTA
Juni 2012**

Universitas Indonesia

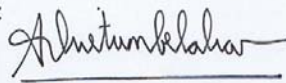
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Arkie V.Y. Tumbelaka

NPM : 1006736356

Tanda Tangan :



Tanggal : 27 Juni 2012

HALAMAN PENGESAHAN

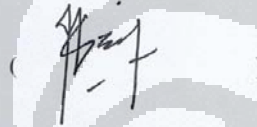
Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Arkie V.Y. Tumbelaka
NPM : 1006736356
Program : Magister Hukum Ekonomi
Judul Tesis : Kajian Kontrak Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Dalam Perspektif Itikad Baik (Kasus Rumah Susun Permata Gandaria Antara Nyonya X Dengan PT. Putra Surya Perkasa)


Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum (MH.) pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dewan Penguji

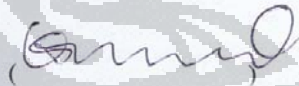
Prof. Dr. Rosa Agustina, SH., MH.
(Ketua Sidang/Pembimbing/Penguji)



Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH.
(Penguji)



Dr. Tjip Ismail, SH., MM., MBA.
(Penguji)



Ditetapkan di : Salemba, Jakarta

Tanggal : 27 Juni 2012

Universitas Indonesia

KATA PENGANTAR

Berkat Kekuatan Kasih dan Berkat dari Allah Yang Maha Kuasa, Tesis yang berjudul “Kajian Kontrak Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Dalam Perspektif Itikad Baik (Kasus Rumah Susun Permata Gandaria Antara Nyonya X Dengan PT. Putra Surya Perkasa)” telah berhasil diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan dan untuk memperoleh gelar Magister Hukum (MH.) pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulisan Tesis ini dilakukan untuk menganalisis bagaimanakah perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dan bagaimanakah asas itikad baik memberikan perlindungan bagi calon pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tesis ini, yaitu sebagai berikut:

1. Puji dan syukur atas berkat, anugrah, kasih, cinta serta penyertaan Tuhan Yesus Kristus yang selalu ada di dalam kehidupan penulis, yang selalu menjadi sahabat penulis serta yang selalu membimbing dan menuntun penulis dalam memulai hingga menyelesaikan Tesis ini.;
2. Orang Tua penulis (Bpk. Paulus Heru Tumbelaka, SH. *FHUI angkatan 1976* dan Ibu Lolita Sandra Tumbelaka, SH. *FHUI angkatan 1978*) yang selalu mengasahi, merawat, mendidik, mendoakan, menjadi teladan dan memberikan dukungan baik secara moril dan materiil untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikannya di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.;
3. Adik-adik penulis, Andrew Steven Raymond Tumbelaka dan Anastasia Christina Gracia Tumbelaka, yang telah memberikan semangat dan doa serta cinta kepada penulis untuk tekun mengerjakan Tesis ini;
4. Oma dan Opa penulis, Oma Lanita Puspa Tumbelaka, SH. dan alm.Opa Victor Bernard Tumbelaka serta Oma Bertha (Ola) Montolalu dan alm.Opa Albert Montolalu yang selalu memberikan kasih sayang,

semangat dan doa bagi penulis dalam setiap jenjang pendidikan hingga penulis dapat memperoleh gelar Magister Hukum.

5. Jean Liatri Augustine Girsang, S.Psi yang selalu memberikan semangat, perhatian dan kasih sayang sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
6. Bapak Kol (KH) Ir. Paruntungan Girsang, M.Sc., MA. dan Ibu Ediana Hutabarat, BA. serta John Sebastian Girsang, Grace Naomi Girsang dan Opung Berliana Tobing yang juga selalu memberikan doa, dukungan dan semangat kepada Penulis;
7. Bapak Pradjoto, SH., MA. dan Ibu Kirana Prajoto, SH. yang memberikan dukungan serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
8. Adhari Suryaputra, SH., MH. yang sangat membantu dan mendukung Penulis terkait dengan penulisan Tesis ini;
9. Rekan-Rekan di Kantor Pradjoto and Associates yang selalu memberikan masukan kepada Penulis terkait dengan penulisan Tesis ini;
10. Rekan-Rekan MHUI Angkatan 2010 dan Rekan-Rekan FHUI Angkatan 2003 yang selalu mendukung Penulis;
11. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, SH., MH. selaku Pembimbing Tesis, atas perhatian dan kesabarannya dalam membimbing penulis serta selalu mendukung penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
12. Semua pihak yang belum disebutkan namanya satu per satu yang telah memberikan bantuan, dukungan, doa dan semangat untuk penyusunan Tesis ini baik secara langsung maupun secara tidak langsung.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan mohon maaf apabila ada kata-kata yang kurang berkenan. Penulisan ini tentunya tidak terlepas dari segala kekurangan baik dari segi materi maupun segi teknis penulisan. Semoga Tesis ini dapat berguna bagi seluruh pihak yang akan membacanya. Tuhan memberkati.

Jakarta, Juni 2012

Penulis,

Arkie V.Y. Tumbelaka

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

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

Nama : Arkie V.Y. Tumbelaka
NPM : 1006736356
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

“Kajian Kontrak Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Dalam Perspektif Itikad Baik (Kasus Rumah Susun Permata Gandaria Antara Nyonya X Dengan PT. Putra Surya Perkasa)”

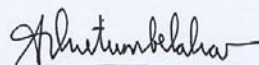
berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir penulis, tanpa meminta izin dari penulis, selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Salemba, Jakarta

Tanggal : 27 Juni 2012

Yang menyatakan,



Arkie V.Y. Tumbelaka

Universitas Indonesia

ABSTRAK

Nama : Arkie V.Y. Tumbelaka
Program Studi: Magister Hukum Ekonomi
Judul : Kajian Kontrak Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Dalam Perspektif Itikad Baik (Kasus Rumah Susun Permata Gandaria Antara Nyonya X Dengan PT. Putra Surya Perkasa)

Tesis ini membahas mengenai bagaimanakah perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (PPJB SRS) serta bagaimanakah asas itikad baik dapat memberikan perlindungan bagi Calon Pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam PPJB SRS.

Itikad Baik seharusnya memegang peranan penting dalam pembentukan klausula kontrak baku dalam bentuk PPJB SRS, karena dengan adanya Itikad Baik yang diimplementasikan kepada klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS, kedudukan antara penjual sebagai pihak yang membuat PPJB SRS dan calon pembeli sebagai pihak yang akhirnya menyepakati PPJB SRS menjadi lebih setara dan lebih seimbang. Dengan adanya itikad baik, penjual tidak sewenang-wenang dan tidak menyalahgunakan posisi tawar yang dimiliki penjual dalam menyusun klausula dalam PPJB SRS tersebut. Pihak penjual pun harusnya memiliki keyakinan bahwa klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku tersebut nantinya akan berguna dan menguntungkan bagi kedua belah pihak. Daya berlaku itikad baik haruslah meliputi seluruh proses perjanjian atau diibaratkan dengan "*the rise and fall of contract*". Dengan demikian, itikad baik harus meliputi tiga fase proses perjanjian, yaitu *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak), *contractuale fase* (fase kontrak); dan *postcontractuale fase* (fase post-kontrak). Akan tetapi dalam prakteknya seringkali klausula kontrak baku dalam bentuk PPJB SRS merugikan salah satu pihak yang dalam hal ini adalah pihak calon pembeli dan menguntungkan pihak yang lain yaitu pihak penjual.

Metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan, penelitian ini juga merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang berupaya untuk memberikan gambaran mengenai urgensi dari perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Tipe penelitian yang digunakan adalah normatif yuridis, dengan pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute-approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Jenis data yang digunakan adalah Data Sekunder yang meliputi Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan Hukum Tersier. Penelitian yang akan dilakukan ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Kontrak yang akan dijadikan bahan studi adalah PPJB SRS Permata Gandaria antara Nyonya X dengan P.T. Putra Surya Perkasa, yang berbentuk kontrak baku.

Kata kunci:

Kontrak Baku, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Itikad Baik

ABSTRACT

Name : Arkie V.Y. Tumbelaka
Program Study : Magister of Law on Economy
Title : Review over Standard-form Contract upon the Agreement Binding for Sale and Purchase of Condominium Within The Perspective of Good Faith (Case Study : Permata Gandaria Condominium, between by Ms. X and PT. Putra Surya Perkasa.)

The present thesis will discuss the perspective of the principle of good faith towards the standard form contracts in particular the Agreement Binding for Sale and Purchase of Condominium (unit of multi-story building) (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*) “PPJB SRS” along with the elaboration on how the said principle can provide the Potential Buyer protection when dealing with the standardized form of the PPJB SRS.

Good faith supposedly carries an important role in the process of formulating the standard-form clauses appear in the PPJB SRS, it is highly expected that by implementing such role, the (bargaining) position of the seller as the party constructing the PPJB SRS and the Potential Buyer which in the position to adhere to the standardized term in the PPJB SRS can be more or less equal or in balance. The presence of good faith will endorse the Seller to not exploit its “higher” bargaining position arbitrarily during the construction of the terms under the PPJB SRS. The seller also needs to be ascertain that the standardized term making part of the PPJB SRS shall be utile and expedient for both signatories to the contract. Good faith is expected to be applied throughout the whole process of the agreement, as it commonly phrased as the “*rise and fall of a contract*”. Following this idea, good faith necessarily needs to cover the three phases of the agreement namely the *pre contractual phase*, *contractual phase*, and *post-contractual phase*. Unfortunately however, it is not rare to find in practice that the formulation of standardized clauses within PPJB SRS is benefiting Seller in one hand while damaging the Buyer in the other hand.

The research conducted for the present Thesis utilizes Library Research and under form of Descriptive Research methodology, whereas aiming to describe the urgency and perspective of the principle of good faith towards the standard form contracts in particular the Agreement Binding for Sale and Purchase of Condominium (or unit of multi-story building) (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*). By using the normative juridical form of research the writer exercises the statute-approach altogether with the analytical approach. The research utilizes the secondary data consists of the primary, secondary, and tertiary legal materials. The research itself is a descriptive research with a qualitative approach. For the case study, the research examines a standardized-form of PPJB SRS Permata Gandaria signed by Ms. X and PT. Putra Surya Perkasa.

Key words:

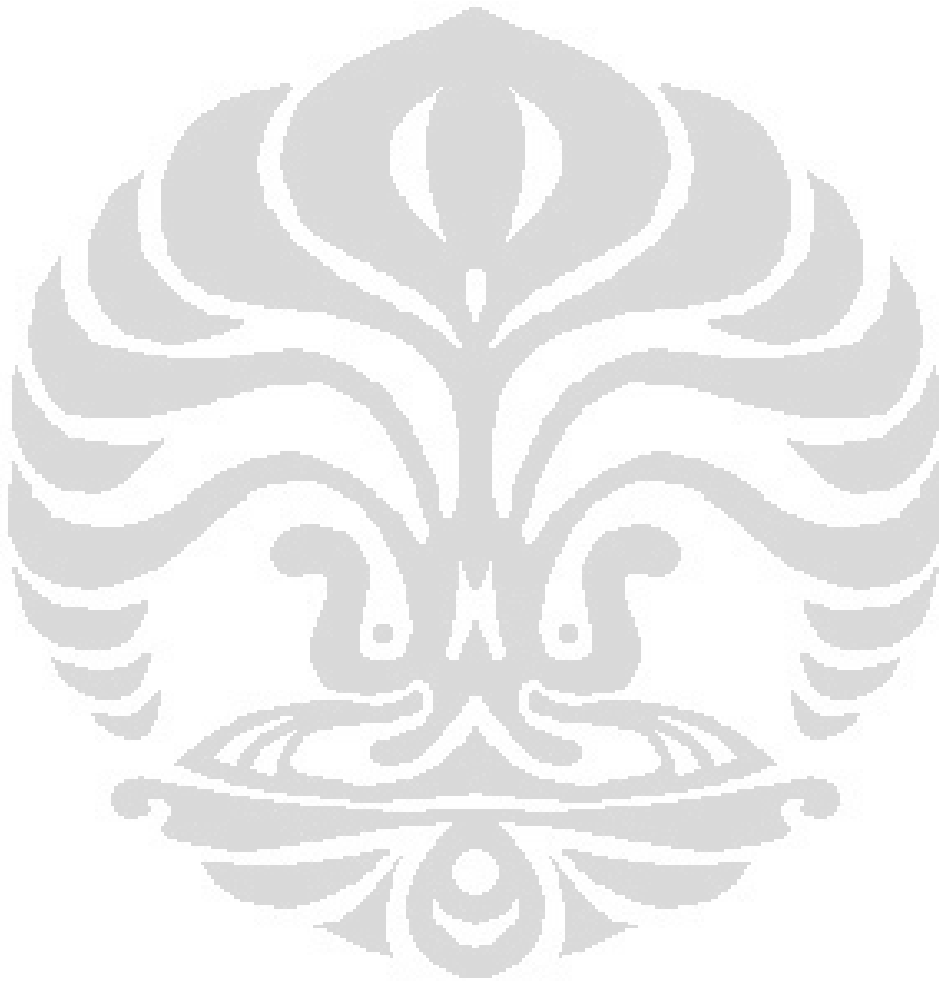
Standard-form Contract, Agreement Binding for Sale and Purchase (*PPJB*), good faith

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. POKOK PERMASALAHAN	6
1.3. TUJUAN PENELITIAN	6
1.4. MANFAAT PENELITIAN	6
1.5. METODE PENELITIAN	7
1.6. KERANGKA TEORI	9
1.7. KERANGKA KONSEPSIONAL	12
1.8. SISTEMATIKA PENELITIAN	14
BAB 2 KONTRAK BAKU DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN	15
2.1. PENGERTIAN KONTRAK BAKU	15
2.2. DOKTRIN-DOKTRIN HUKUM TENTANG KONTRAK BAKU	22
2.3. PRINSIP-PRINSIP HUKUM KONTRAK YANG MENDUKUNG KONTRAK BAKU	32
2.4. PENGERTIAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN	40

2.5.	HUBUNGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DENGAN KONTRAK BAKU	54
2.6.	KEDUDUKAN HUKUM PENJUAL DAN CALON PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN	59
2.7.	HUBUNGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DAN JUAL BELI	62
BAB 3	ITIKAD BAIK	65
3.1.	PENGERTIAN ITIKAD BAIK	65
3.2.	FUNGSI ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN KONTRAK	70
3.3.	KEDUDUKAN ITIKAD BAIK DALAM BUKU III KUH PERDATA	71
3.4.	ITIKAD BAIK SUBJEKTIF DAN OBJEKTIF	73
	3.4.1 ITIKAD BAIK SUBJEKTIF	73
	3.4.2 ITIKAD BAIK OBJEKTIF	75
3.5.	ITIKAD BAIK DALAM TAHAP PRA- KONTRAK	77
3.6.	AKIBAT HUKUM TERKAIT KETIADAAN ITIKAD BAIK DALAM TAHAP PRA- KONTRAK	82
BAB 4	ANALISA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN PERMATA GANDARIA ANTARA NYONYA X DENGAN P.T. PUTRA SURYA PERKASA DALAM PERSPEKTIF ITIKAD BAIK	88
4.1.	PARA PIHAK	88
4.2.	HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK	92
4.3.	ITIKAD BAIK DARI PARA PIHAK	105
4.4.	ITIKAD BAIK DAN PERLINDUNGAN BAGI CALON PEMBELI	116

BAB 5	PENUTUP	118
	5.1. KESIMPULAN	118
	5.2. SARAN	121
	DAFTAR PUSTAKA	122
	LAMPIRAN	xii



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Selama perkembangannya Hukum Perjanjian Indonesia mengalami banyak perubahan, antara lain sebagai akibat dari keputusan badan legislatif, keputusan badan eksekutif serta pengaruh dari globalisasi.¹ Di dalam praktek perjanjian, dalam perkembangannya dilaksanakan suatu bentuk kontrak yang isinya telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir yaitu kontrak baku.² Kontrak baku inilah yang saat ini banyak digunakan di dalam praktek bisnis.

Kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali kontrak tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah.³

Pihak yang diberikan kontrak baku tersebut dalam hal ini adalah pihak pembeli yang pada dasarnya tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan hanya berada pada posisi "*Take it or leave it*" terhadap kontrak baku yang diberikan oleh pihak penjual. Sehingga terdapat keraguan ditinjau dari segi hukum apakah di dalam kontrak baku terdapat suatu itikad baik serta unsur "Kata

¹Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 1994), hal. 1.

²Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia* (Bandung: Alumni, 2000), hal. 146.

³Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua* (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 76.

Sepakat” yang merupakan salah satu syarat subjektif dari syarat sahnya suatu kontrak. Agar suatu kontrak baku dapat dibatalkan maka tidak cukup hanya ditunjukkan bahwa kontrak tersebut adalah kontrak baku, sebab kontrak baku *an sich* adalah netral.

Untuk dapat membatalkannya maka unsur yang perlu untuk ditunjukkan adalah apakah terjadi penggerogotan terhadap posisi tawar-menawar (*bargaining position*) bagi salah satu pihak dalam kontrak baku tersebut sehingga eksistensi unsur “Kata Sepakat” diantara para pihak sebenarnya tidak terpenuhi.

Syarat-syarat sahnya suatu kontrak baku harus ditinjau dari beberapa unsur, yaitu⁴ : Syarat kausa yang halal terutama misalnya jika terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misrepresentation*); Syarat kausa yang halal terutama jika terdapat unsur pengaruh yang tidak pantas (*undue influence*); Syarat kesepakatan terutama jika ada keterpaksaan atau ketidakjelasan bagi salah satu pihak.

Kontrak baku memiliki kelebihan dan kekurangan, kelebihan dari kontrak baku yaitu bahwa kontrak baku lebih efisien; membuat praktek bisnis menjadi lebih mudah dan sederhana, hal ini sangat menguntungkan terutama bagi kontrak-kontrak yang dibuat secara massal atau dalam jumlah yang besar.

Kekurangan dari kontrak baku yaitu bahwa kurangnya kesempatan bagi pihak lain dalam hal ini yaitu pihak pembeli untuk melakukan negosiasi atau mengubah klausula-klausula dalam kontrak baku yang bersangkutan, sehingga kontrak baku tersebut sangat berpotensi untuk menjadi kontrak yang berat sebelah, yang nantinya akan merugikan pihak pembeli sebagai pihak yang diberikan kontrak baku oleh pihak penjual, dalam hal ini itikad baik dari pembuatan kontrak baku tersebut merupakan hal penting yang harus dicermati.

Dalam praktek bisnis, kontrak baku diperlukan untuk mempermudah pelaksanaan bisnis dan mengurangi biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh para pelaku bisnis, memang pada kenyataannya dari segi hukum kontrak baku memiliki banyak masalah namun tetap dibutuhkan keberadaannya.

Karena itu, tidak mengherankan apabila dalam praktek bisnis ditemukan begitu banyak kontrak baku, tidak terkecuali pada praktek Jual Beli Satuan

⁴*Ibid.*, hal. 76.

Rumah Susun, dimana yang seringkali terjadi pada saat ini adalah penjualan Satuan Rumah Susun dengan cara *Pre Project Selling* yaitu Penjualan Satuan Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan atau masih dalam tahap perencanaan, dimana baik pihak penjual maupun pihak calon pembeli melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dihadapan Notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut merupakan kontrak baku, karena telah terlebih dahulu dicetak dalam bentuk formulir oleh pihak penjual Satuan Rumah Susun tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun merupakan salah satu bentuk Perikatan dalam hukum perdata yang merupakan Bagian dari Perikatan dengan ketentuan waktu yang landasannya terdapat pada ketentuan pasal 1268 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu ketetapan waktu tidak menanggihkan perikatan, melainkan hanya menanggihkan pelaksanaannya.”

Dalam Perikatan dengan ketentuan waktu ini telah terjadi suatu perikatan, namun pelaksanaan dari perikatan tersebut saja yang ditanggihkan pada waktu tertentu.⁵ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun merupakan suatu perikatan tersendiri dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun telah terdapat hak dan kewajiban yang lahir antara pihak penjual dan pihak calon pembeli yang harus dipenuhi oleh kedua pihak dan jual beli sudah pasti akan terjadi karena perikatan dengan ketentuan waktu tidak menanggihkan perikatannya tetapi hanya menanggihkan pembuatan akta jual beli saja.

Dalam hal ini belum terjadi pemindahan hak atas Satuan Rumah Susun karena Akta Jual Beli belum dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, dimana dalam hal ini unsur Penyerahan Benda Tidak Bergerak secara yuridis (*Juridische Levering*) dan secara nyata (*Feitelijke Levering*) dalam hal ini Satuan Rumah Susun sebagai benda tidak bergerak memegang peranan yang penting, karena setelah ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tidak berarti telah terjadi pemindahan hak milik dari pihak penjual kepada pihak calon pembeli karena harus dilanjutkan dengan *levering* Satuan Rumah

⁵Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitro sudibio, cet.ke-8, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1976), ps. 1268.

Susun baik secara yuridis maupun secara nyata dari pihak penjual kepada pihak calon pembeli.

Ketentuan mengatur mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Seperti halnya kontrak-kontrak baku lainnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun juga seringkali berat sebelah atau tidak seimbang yang seringkali menguntungkan pihak penjual dan merugikan pihak calon pembeli, terhadap hal ini perlu dilihat apakah pihak penjual menyusun Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut dengan asas itikad baik atau tidak.

Adapun hal-hal yang menyebabkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun hanya menguntungkan pihak penjual karena : Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak dalam hal ini pihak calon pembeli untuk melakukan tawar-menawar, sehingga pihak yang kepadanya diberikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut tidak banyak memiliki kesempatan untuk mengetahui isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut, apalagi terdapat klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang ditulis dengan huruf-huruf yang sangat kecil dan sulit dimengerti; Karena penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dilakukan secara sepihak, maka pihak penyedia Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam hal ini pihak penjual biasanya memiliki cukup banyak waktu untuk memikirkan mengenai klausula-klausula dalam dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut, bahkan mungkin saja telah terlebih dahulu berkonsultasi dengan para ahli, sedangkan pihak yang diberikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam hal ini pihak calon pembeli tidak banyak memiliki

kesempatan dan sering kali merasa awam atau tidak paham dengan klausula-klausula tersebut; Pihak yang diberikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam hal ini pihak calon pembeli menempati kedudukan yang tidak seimbang dibandingkan dengan kedudukan pihak penjual, sehingga hanya dapat bersikap “*Take it or leave it*” terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut.

Kontrak baku sudah merupakan kebutuhan dalam praktek dan banyak dipergunakan dalam dunia bisnis sehari-hari dan akan menjadi persoalan hukum manakala kontrak baku dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut mengandung unsur-unsur yang tidak memperhatikan asas itikad baik yaitu dengan tidak adil dan berat sebelah atau tidak seimbang yang disatu sisi merugikan bagi salah satu pihak dalam hal ini yaitu calon pembeli sedangkan disisi lain menguntungkan salah satu pihak dalam hal ini yaitu penjual.

Kontrak baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun seringkali tidak memperhatikan asas itikad baik dalam pembentukannya sehingga banyak terdapat penyelewengan dan pelanggaran terhadap asas-asas hukum kontrak dalam pembentukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dapat merugikan salah satu pihak. Karena pada dasarnya asas-asas hukum kontrak mendukung kedudukan yang seimbang diantara para pihak, sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua pihak.⁶

Kontrak yang akan dijadikan bahan studi adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Rumah Susun Permata Gandaria antara Nyonya X dengan P.T. Putra Surya Perkasa, yang berbentuk kontrak baku. Dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut banyak ketidakseimbangan atau keadaan yang berat sebelah dan banyak ketentuan-ketentuan yang merugikan Nyonya X, sehingga dalam hal ini asas itikad baik tidak dilaksanakan dengan seharusnya.

Peneliti ingin meneliti bagaimanakah perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan bagaimanakah asas itikad baik memberikan perlindungan bagi Calon

⁶Badruzaman, *op. cit.*, hal. 45.

Pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Beberapa hal inilah yang akan digali lebih lanjut.

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang permasalahan sebelumnya pokok permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ?
2. Bagaimanakah asas itikad baik memberikan perlindungan bagi Calon Pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang permasalahan dan pokok permasalahan sebelumnya, tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Memberikan penjelasan bagaimanakah perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
2. Memberikan penjelasan bagaimanakah asas itikad baik memberikan perlindungan bagi Calon Pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat atau kegunaan yang hendak diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Memberikan masukan kepada dunia hukum di Indonesia mengenai urgensi dari perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

2. Memberikan masukan bagi bidang hukum perjanjian mengenai pentingnya asas itikad baik dalam kaitannya untuk memberikan perlindungan bagi Calon Pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

1.5. METODE PENELITIAN

1.5.1. Tipe Penelitian

Mula-mula perlu dijelaskan bahwa penelitian yang akan dilakukan ini merupakan penelitian kepustakaan. Di samping itu, penelitian ini juga merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang berupaya untuk memberikan gambaran mengenai urgensi dari perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Penelitian ini juga akan menggambarkan mengenai pentingnya asas itikad baik dalam kaitannya untuk memberikan perlindungan bagi Calon Pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, khususnya dalam kerangka hukum perjanjian di Indonesia.

1.5.2. Tipe Penelitian Hukum

Objek penelitian ini tidak lain merupakan objek yang dikenal dalam hukum perjanjian, oleh karenanya tipe penelitian hukum yang akan digunakan sudah tentu adalah penelitian hukum normatif yuridis, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁷

Karena tipe penelitian hukum yang digunakan adalah normatif yuridis, maka pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute-approach*). Di samping itu, untuk mendukung pendekatan perundang-undangan tersebut, digunakan pula pendekatan analitis (*analytical approach*).

⁷ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. 3, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hal. 295.

Pendekatan perundang-undangan digunakan karena dasar asas itikad baik yang dijadikan pokok Penelitian ini adalah KUH Perdata. Di Indonesia, asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian pertama kali diperkenalkan oleh KUH Perdata, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1338 ayat (3). Dalam perjalanannya, hakim mengukur asas itikad baik para pihak dalam sebuah perjanjian dengan bertolak dari pasal ini.

Pendekatan analitis dipakai untuk mengetahui perkembangan makna asas itikad baik dalam praktek perjanjian di Indonesia, terutama terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang berbentuk kontrak baku. Melalui pendekatan ini diupayakan untuk memperoleh makna baru dari asas itikad baik, tidak hanya dalam konteks pelaksanaan perjanjian, namun juga dalam tahap pra-kontrak.

1.5.3. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan karena penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif yuridis.

1.5.4. Bahan Hukum

Terkait dengan penggunaan Data Sekunder dalam penelitian ini, maka Bahan Hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan Hukum Tersier.

Bahan Hukum Primer (*primary sources*) di dalam penelitian ini meliputi Peraturan Perundang-undangan; Bahan Hukum Sekunder (*secondary sources*) adalah bahan hukum yang paling banyak digunakan dalam penelitian ini, yaitu Buku; Bahan Hukum Tersier (*tertiary sources*) yang akan digunakan, antara lain Kamus-Kamus baik Kamus Besar Bahasa Indonesia maupun Kamus Hukum.

1.5.5. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum dilakukan dengan mengumpulkan Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier yang

diperoleh berdasarkan klasifikasi topik yang sesuai dengan bahasannya untuk kemudian dilakukan pengkajian secara komprehensif.

1.5.6. Metode Analisis Bahan Hukum

Penelitian yang akan dilakukan ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Atau dengan kata lain, data yang akan diperoleh dalam penelitian ini diolah dengan pendekatan kualitatif. Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian kepustakaan untuk selanjutnya dianalisis atau disistematisasi, dengan jalan membuat klasifikasi. Dalam penelitian yang akan dilakukan ini, bahan-bahan hukum tersebut dipilah untuk memberikan gambaran mengenai asas itikad baik. Kemudian, hasilnya dikonstruksi untuk memberikan pemahaman terhadap asas itikad baik terutama dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang berbentuk kontrak baku.

1.6. KERANGKA TEORI

Dalam teori klasik hukum perjanjian, asas itikad baik hanya dapat diterapkan dalam situasi dimana para pihak dalam perjanjian telah sepakat mengenai hal tertentu. Ajaran ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra-kontrak atau tahap perundingan karena dalam tahap ini para pihak dalam perjanjian belum mencapai kesepakatan.⁸

Akan tetapi, teori perjanjian yang modern cenderung menghapuskan syarat-syarat formal bagi kepastian hukum dan lebih menekankan kepada terpenuhinya rasa keadilan. Jack Beatson dan Daniel Friedmann, dalam buku *Good Faith and Fault in Contract Law*, menyebutkan bahwa

*“Another tendency of modern contract law is to dilute formal requirements and to attach greater weight to substantive fairness...”*⁹

⁸ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2004), hal. 2.

⁹ Jack Beatson dan Daniel Friedmann (ed.), *Good Faith and Fault in Contract Law*, (New York: Oxford University Press Inc., 2001), hal. 15.

Disini nampaknya keadilan (*fairness*) menjadi patokan dan tujuan utama, ketimbang mempertahankan kekakuan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian itu sendiri.

Jika kembali kepada dasar dari keharusan beritikad baik, para pihak sebenarnya dituntut untuk beritikad baik tak lain karena terdapat prinsip keadilan yang harus dihormati oleh pihak-pihak dalam mengadakan perjanjian.

Pelaksanaan asas itikad baik pada hakikatnya merupakan bentuk penghormatan terhadap keadilan. Keadilan merupakan kebajikan utama dalam institusi sosial. Oleh karena itu, segala unsur kebajikan yang lain—termasuk itikad baik—bersumber dari prinsip keadilan. Sebagai contoh, seorang hakim, dengan berlandaskan pada asas itikad baik, mengubah suatu klausula dalam perjanjian yang menetapkan bunga terlalu tinggi kepada pihak debitur, yang pada intinya merupakan upaya sang hakim untuk menciptakan keadilan bagi para pihak tersebut.¹⁰

Profesor Purnadi Purbacaraka dan Profesor Soerjono Soekanto menyatakan bahwa tujuan dari kaedah hukum adalah kedamaian hidup antar pribadi, yang meliputi ketertiban ekstern antar pribadi dan ketenangan intern pribadi. Tujuan ini berkaitan erat dengan dwi-tunggal tugas hukum, yaitu memberikan kepastian dan kesebandingan dalam hukum.¹¹ Kesebandingan (*equity*) tak dapat dipungkiri merupakan ungkapan lain dari keadilan (*fairness*), bahwa masing-masing pihak harus menjalankan hak dan kewajibannya secara proporsional (*evenredigheid*) dan adil (*billijkheid*) di hadapan hukum.

Itikad baik memberikan petunjuk bahwa suatu perjanjian harus memperhatikan kepatutan. Setiap perjanjian harus didasarkan *pretium iustum* yang mengacu kepada *reason* dan *equity* yang mensyaratkan adanya keseimbangan antara kerugian dan keuntungan bagi kedua belah pihak dalam perjanjian. Hal ini sejalan dengan tujuan hukum yang notabene berupaya merealisasikan keadilan.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal. 41.

¹¹ Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka (b), *Perihal Kaedah Hukum*, cet. 6, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 50-51.

Itikad baik tak lain menjadi pedoman bahwa isi perjanjian harus memuat nilai-nilai keadilan.¹²

Dalam perspektif keadilan, penerapan asas itikad baik sudah sewajarnya tidak hanya diterapkan dalam pelaksanaan perjanjian, namun juga pada tahap pra-kontrak. Hal ini karena secara rasional keadilan haruslah terjaga sejak tahap negosiasi hingga pelaksanaan perjanjian. J.M. van Dunne berpendapat daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses perjanjian atau diibaratkan dengan “*the rise and fall of contract*”. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga fase proses perjanjian, yaitu: *pre contractuale fase*, *contractuale fase*, dan *postcontractuale fase*.¹³

Konsep itikad baik pada tahap pra-kontrak bersumber dari doktrin *culpa in contrahendo* yang diajarkan oleh Rudolf von Jhering, seorang sarjana hukum terkemuka di Jerman. Doktrin *culpa in contrahendo* merupakan sebuah upaya hukum yang lahir untuk mengatasi persoalan hukum kebiasaan (*gemeines recht*) saat itu yang memandang bahwa perjanjian hanya tunduk kepada teori kehendak, sehingga tanggung jawab para pihak hanya diukur dari kehendak para pihak semata, tanpa mempertimbangkan adanya kesalahan dalam penyampaian atau pengungkapan kehendak tersebut. Konsep ini secara tidak adil telah melepaskan tanggung jawab pihak yang melakukan kesalahan dengan dalil ketiadaan kehendak.

Doktrin *culpa in contrahendo* mengkritisi pandangan ini dan mengajarkan bahwa pihak yang bertanggung jawab atas kesalahan harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh pihak yang tidak bersalah, yang mendasarkan tindakannya pada *faulty impression of a binding contract*.¹⁴

Ridwan Khairandy, dalam bukunya yang berjudul *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, menjelaskan bahwa standar itikad baik dalam tahap pra-kontrak didasarkan pada kecermatan dalam berkontrak. Dengan asas ini, para

¹² Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, cet. 1, (Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 35.

¹³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, cet. 1, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008), hal. 118.

¹⁴ Khairandy, *op. cit.*, hal. 258-259.

pihak masing-masing memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Dengan standar tersebut, perilaku para pihak dalam melaksanakan perjanjian dan penilaian terhadap isi perjanjian harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan.¹⁵ Ridwan Khairandy dalam kesimpulannya memang berpendapat bahwa ajaran itikad baik dalam tahap pra-kontrak belum terlalu mengkrystal dalam praktek pengadilan di Indonesia. Walaupun demikian, tidak dapat dipungkiri urgensinya dalam perlindungan para pihak dalam perjanjian di tengah perkembangan hukum perjanjian saat ini.

1.7. KERANGKA KONSEPSIONAL

Untuk menghindari kesimpangsiuran dan ketidaksamaan pengertian mengenai istilah-istilah yang dipakai dalam Penelitian ini, berikut dijelaskan definisi operasional dari istilah-istilah tersebut:

Asas adalah hukum dasar; dasar (sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir dan pendapat).¹⁶

Perjanjian adalah "...suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."¹⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Perjanjian Jual beli secara pesan lebih dahulu atau perjanjian jual beli pendahuluan.¹⁸

Tahap Pra-Kontrak adalah tahap proses perundingan (*preliminary negotiation*), penyusunan perjanjian, atau suatu tahap lain dimana para pihaknya belum mencapai suatu kesepakatan atau konsensus.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 348-349.

¹⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), hal. 94.

¹⁷ Subekti, *op. cit.*, hal. 1.

¹⁸ Lihat Lampiran Latar Belakang Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 17 November 1994.

Janji Pra-Kontrak adalah janji yang disampaikan oleh salah satu pihak dalam tahap perundingan (*preliminary negotiation*), penyusunan perjanjian, atau suatu tahap lain dimana para pihaknya belum mencapai suatu kesepakatan atau konsensus.

Konsensus adalah “...persamaan (kesatuan) pendapat, sepakat, yang menjadi titik lahirnya perjanjian atau persetujuan.”¹⁹

Kontrak Baku adalah Suatu perjanjian tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, bahkan seringkali sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak dan pihak lain tidak mempunyai kesempatan untuk mengubah klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian tersebut²⁰

Rumah Susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal 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 bersama²¹

Satuan Rumah Susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum²²

Doktrin adalah ajaran; asas-asas suatu aliran politik, keagamaan; pendirian segolongan ahli ilmu pengetahuan, keagamaan, ketatanegaraan.²³

Putusan adalah “...hasil atau kesimpulan suatu pemeriksaan perkara yang didasarkan pada pertimbangan yang menetapkan apa yang [menjadi] hukum.”²⁴

Yurisprudensi adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan diikuti oleh hakim lainnya dalam perkara yang serupa.

¹⁹ *Ibid.*, hal. 72.

²⁰ Munir Fuady, *op. cit.*, hal. 77.

²¹ Lihat Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

²² Lihat Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

²³ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *op. cit.*, hal. 362.

²⁴ Subekti, *op. cit.*, hal. 95.

1.8. SISTEMATIKA PENELITIAN

Penelitian ini terdiri dari lima bab yang berkaitan satu sama lain. Bab Pertama menguraikan mengenai Pendahuluan yang berisi Latar Belakang Masalah, Pokok Permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, dan Sistematika Penelitian.

Bab Kedua menguraikan mengenai Kontrak Baku dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang terdiri dari Pengertian Kontrak Baku, Doktrin-Doktrin Hukum Tentang Kontrak Baku, Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Yang Mendukung Kontrak Baku, Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, Hubungan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dengan Kontrak Baku, Kedudukan Hukum Penjual dan Calon Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Hubungan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Jual Beli.

Bab Ketiga menguraikan mengenai Itikad Baik yang terdiri dari Pengertian Itikad Baik, Fungsi Itikad Baik dalam Pelaksanaan Kontrak, Kedudukan Itikad Baik Dalam Buku III KUHPerdara, Itikad Baik Subjektif dan Objektif, Itikad Baik dalam Tahap Pra-Kontrak, Akibat Hukum Terkait Ketiadaan Itikad Baik dalam Tahap Pra-Kontrak.

Bab Keempat menguraikan mengenai Analisa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Permata Gandaria antara Nyonya X dengan P.T. Putra Surya Perkasa Dalam Perspektif Itikad Baik, yang akan dipaparkan mengenai Para Pihak, Hak dan Kewajiban Para Pihak, Itikad Baik dari Para Pihak, Itikad Baik dan Perlindungan Bagi Calon Pembeli.

Bab Kelima menguraikan mengenai Penutup yang berisi Kesimpulan dan Saran atas penelitian yang dilakukan.

BAB 2

KONTRAK BAKU DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

2.1. PENGERTIAN KONTRAK BAKU

Kontrak yang saat ini banyak digunakan dalam praktek bisnis di masyarakat yaitu kontrak baku, dimana kontrak baku tersebut seringkali terjadi tanpa proses negosiasi yang seimbang diantara para pihak, tetapi kontrak tersebut terjadi dengan cara pihak yang satu telah menyiapkan syarat-syarat baku dalam suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian diberikan kepada pihak lainnya untuk diterima dan disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang diberikan tersebut.

Berikut ini adalah pendapat para ahli hukum mengenai definisi kontrak baku:

1. Menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, SH. bahwa suatu kontrak baku adalah kontrak (perjanjian) yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan.²⁵
2. Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. bahwa suatu kontrak baku adalah kontrak yang isinya dibakukan atau dituangkan dalam bentuk formulir. Baku artinya patokan atau ukuran.²⁶

²⁵Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hal. 66.

²⁶Hatta, *op. cit.*, hal. 146.

3. Menurut Prof. Abdulkadir Muhammad, SH. bahwa suatu kontrak baku adalah kontrak yang menjadi tolok ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha. Yang dibakukan dalam kontrak baku adalah meliputi model, rumusan dan ukuran.²⁷
4. Menurut Munir Fuady bahwa suatu kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali kontrak tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah.²⁸
5. Menurut Hondius bahwa suatu kontrak baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu.²⁹
6. Menurut Drooglever Fortuijn bahwa suatu kontrak baku adalah perjanjian yang bagian pentingnya dituangkan dalam susunan perjanjian.³⁰

Terdapat beberapa istilah yang sering dipergunakan untuk kontrak baku, antara lain:³¹ *Standard Contract* (Bahasa Inggris); *Standardized Contract* (Bahasa Inggris); *Standardized Mass Contract* (Bahasa Inggris); *Standard Form Contract* (Bahasa Inggris); *Pad Contract* (Bahasa Inggris); *Contract of Adhesion* (Bahasa Inggris); *Adhesion Contract* (Bahasa Inggris); *Standaardregeling* (Bahasa

²⁷Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 6.

²⁸Fuady, *op. cit.*, hal. 76.

²⁹Badrulzaman, *op. cit.*, hal. 47.

³⁰*Ibid.*.

³¹Fuady, *op.cit.*, hal. 75.

Belanda); *Algemene Voorwaarden* (Bahasa Belanda); *Algemeine Gesghafts Bedingun* (Bahasa Jerman); *Standaardvertrag* (Bahasa Jerman); *Standaardkonditionen* (Bahasa Jerman); *Yakkan* (Bahasa Jepang); *Futsu Keiyaku Jokan* (Bahasa Jepang); *Gyomu Yakkan* (Bahasa Jepang); Kontrak Baku (Bahasa Indonesia); Kontrak Standar (Bahasa Indonesia).

Dalam era globalisasi pembakuan suatu kontrak merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindari, karena bagi pihak penjual sebagai pengusaha merupakan cara untuk mencapai tujuan ekonomi yang efisien, praktis, dan cepat, tetapi bagi pembeli sebagai konsumen justru merupakan pilihan yang tidak menguntungkan karena hanya dihadapkan pada suatu pilihan untuk menerima walaupun dengan berat hati. Dalam membuat suatu kontrak baku, pihak penjual selalu berada dalam posisi yang kuat sedangkan pihak pembeli umumnya berada dalam posisi yang lemah. Pihak pembeli hanya dihadapkan pada dua pilihan, yaitu:³²

1. Jika pihak pembeli membutuhkan produksi atau jasa yang ditawarkan kepadanya, maka pihak pembeli dapat menyetujui kontrak baku yang diberikan oleh pihak penjual. Hal ini diungkapkan dengan istilah “*take it*”.
2. Jika pihak pembeli tidak setuju dengan kontrak baku yang diberikan, maka pihak pembeli jangan membuat perjanjian dengan pihak penjual yang bersangkutan. Hal ini diungkapkan dengan istilah “*leave it*”

Dalam hubungan hukum antara sesama pengusaha maka kontrak baku hampir tidak menimbulkan masalah apa-apa karena mereka berpegang pada prinsip ekonomi yang sama dengan menerapkan sistem bersaing secara sehat dalam melayani konsumen. Tetapi dalam hubungan hukum antara pengusaha dengan konsumen maka dapat timbul permasalahan utama, yaitu kemampuan konsumen untuk memenuhi kontrak baku yang telah dibuat secara sepihak oleh pihak pengusaha. Dalam hal ini, konsumen harus menerima segala akibat yang timbul dari kontrak baku walaupun akibat tersebut seringkali merugikan konsumen tanpa kesalahannya, dalam hal ini, konsumen dihadapkan pada satu pilihan yaitu menerima dengan berat hati.³³

³²Muhammad, *op. cit.*, hal. 2.

³³*Ibid.*, hal. 4.

Sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, maka ciri-ciri dari kontrak baku mengikuti dan menyesuaikan dengan perkembangan masyarakat. Ciri-ciri tersebut mencerminkan prinsip ekonomi dan kepastian hukum yang berlaku di negara-negara yang bersangkutan.

Dengan adanya kontrak baku maka kepentingan ekonomi dari pihak pengusaha lebih terjamin karena konsumen hanya menyetujui syarat-syarat yang diberikan oleh pengusaha. Ciri-ciri dari kontrak baku, antara lain:³⁴

1. Bentuknya Tertulis

Kata-kata atau kalimat pernyataan kehendak yang termuat dalam kontrak baku dibuat secara tertulis berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Karena dibuat secara tertulis, maka kontrak baku tersebut menggunakan kata-kata atau susunan kalimat yang teratur dan rapi. Jika huruf yang digunakan berbentuk kecil dan isinya sangat padat serta sulit dibaca dalam waktu yang singkat maka hal ini merupakan kerugian bagi konsumen.

2. Format Yang Dibakukan

Format kontrak meliputi model, rumusan, dan ukuran. Format ini dibakukan, artinya telah ditentukan model, rumusan, dan ukurannya, sehingga tidak dapat diganti, diubah, atau dibuat dengan cara lain karena telah dicetak. Model kontrak dapat berupa blanko naskah kontrak lengkap, atau blanko formulir yang dilampiri dengan naskah syarat-syarat kontrak, atau dokumen bukti kontrak yang memuat syarat-syarat baku. Rumusan syarat-syarat kontrak dapat dibuat secara rinci dengan menggunakan nomor atau pasal-pasal, atau secara singkat berupa klausula-klausula tertentu yang mengandung arti tertentu yang hanya dipahami oleh pengusaha, sedangkan konsumen sulit atau tidak memahaminya dalam waktu yang singkat. Hal ini merupakan kerugian bagi konsumen.

3. Syarat-Syarat Kontrak Ditentukan Oleh Pengusaha

Syarat-syarat kontrak yang merupakan pernyataan kehendak ditentukan sendiri secara sepihak oleh pengusaha. Karena syarat-syarat kontrak itu dimonopoli oleh pengusaha maka sifat dari syarat-syarat kontrak tersebut cenderung lebih menguntungkan pengusaha daripada konsumen. Hal ini

³⁴*Ibid.*, hal. 6.

terlihat dalam klausula eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab pengusaha dimana tanggung jawab tersebut menjadi beban dari konsumen. Pembuktian oleh pengusaha yang membebaskan diri dari tanggung jawab sulit diterima oleh konsumen karena ketidaktahuannya. Penentuan secara sepihak oleh pengusaha dapat diketahui melalui format kontrak yang telah siap pakai, dimana apabila konsumen setuju maka konsumen dapat menandatangani kontrak tersebut.

4. Konsumen Hanya Menerima Atau Menolak

Jika konsumen bersedia menerima syarat-syarat kontrak yang diberikan kepadanya, maka konsumen dapat menandatangani kontrak tersebut. Penandatanganan tersebut menunjukkan bahwa konsumen bersedia memikul beban tanggung jawab walaupun mungkin konsumen tidak bersalah. Jika konsumen tidak setuju dengan syarat-syarat perjanjian yang diberikan kepadanya maka konsumen tidak dapat menawar syarat-syarat yang telah dibakukan tersebut. Dimana menawar syarat-syarat baku berarti menolak kontrak. Hal ini sesuai dengan istilah dalam Bahasa Inggris yaitu *“take it or leave it”*.

5. Penyelesaian Sengketa

Dalam syarat-syarat kontrak terdapat klausula baku yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan kontrak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui arbitrase. Tetapi jika ada pihak yang menghendaki, tidak tertutup kemungkinan penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Namun di Indonesia, biasanya penyelesaian sengketa terlebih dahulu dilakukan dengan cara musyawarah sebelum dilakukan di arbitrase atau di pengadilan.

6. Kontrak Baku Menguntungkan Pengusaha

Dalam kontrak baku, syarat-syarat baku biasanya dimuat lengkap dalam naskah perjanjian, atau ditulis sebagai lampiran yang tidak terpisah atau merupakan satu kesatuan dengan formulir kontrak atau ditulis dalam dokumen bukti kontrak.

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa kontrak baku yang dirancang secara sepihak oleh pengusaha akan menguntungkan pengusaha berupa:

Efisiensi biaya, waktu dan tenaga; Praktis karena telah tersedia naskah yang dicetak berupa formulir atau blanko yang telah siap untuk diisi dan ditandatangani; Penyelesaian cepat karena konsumen hanya menyetujui dan atau menandatangani kontrak yang diberikan kepadanya; Homogenitas kontrak yang dibuat dalam jumlah yang banyak.

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. kontrak baku terdiri dari empat jenis yaitu:³⁵

1. Kontrak baku sepihak yaitu kontrak yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya dalam kontrak tersebut.
2. Kontrak baku timbal balik yaitu kontrak baku yang isinya ditentukan oleh kedua pihak, pihak-pihaknya terdiri dari pihak majikan dan pihak lainnya yaitu pihak buruh.
3. Kontrak baku yang ditetapkan oleh pemerintah yaitu kontrak baku yang isinya ditentukan oleh pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu.
4. Kontrak baku yang dipergunakan di lingkungan notaris atau advokat.

Permasalahan yang sekarang timbul adalah apakah yang menjadi dasar berlakunya kontrak baku bagi konsumen atau apa yang menyebabkan konsumen menjadi terikat dengan kontrak baku yang ditetapkan oleh pengusaha ?

Menurut Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H. ada tiga aspek yang dapat dijadikan dasar berlakunya kontrak baku, yaitu:³⁶

1. Aspek Hukum

Secara yuridis, masalah ini dapat diselesaikan melalui Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Berlaku sebagai undang-undang artinya mempunyai kekuatan mengikat sama dengan undang-undang, sehingga terdapat kepastian hukum. Konsekuensinya terdapat pada Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pihak dalam suatu perjanjian tidak

³⁵Hatta, *op. cit.*, hal. 146-147.

³⁶Muhammad, *op. cit.*, hal. 26-28.

dapat membatalkan secara sepihak (tanpa persetujuan pihak lawannya) perjanjian yang telah dibuat dengan sah itu. Keterikatan para pihak dapat dibuktikan dengan penandatanganan kontrak baku atau penerimaan dokumen kontrak baku.

2. Aspek Kemasyarakatan

Permasalahan filosofis yang timbul adalah apakah yang menjadi dasar konsumen mau menandatangani kontrak baku atau menerima dokumen kontrak baku tersebut ?

Zeylemaker mengemukakan ajaran penundukan kemauan (*wilsonderwerping*) yang menyatakan bahwa orang mau tunduk karena ada pengaturan yang aman dalam lalu lintas masyarakat, yang disusun oleh orang yang ahli dalam bidangnya, dan tidak berlaku sepihak, sehingga orang tidak dapat berbuat lain selain tunduk. Tetapi menurut Stein bahwa kebutuhan praktis dalam lalu lintas masyarakatlah yang menyebabkan pihak lain terikat pada semua syarat baku tanpa mempertimbangkan apakah dirinya memahami syarat-syarat baku tersebut atau tidak, yang penting adalah dirinya dapat mengetahui syarat-syarat baku tersebut. Tanggapan Hondius terhadap Zeylemaker adalah bahwa pendapat beliau dapat dipakai sebagai dasar keterikatan konsumen tetapi dengan ketentuan bahwa keterikatan itu dilengkapi dengan alasan kepercayaan. Jadi, menurut Hondius penandatanganan atau penerima tidak hanya terikat karena dirinya mau saja melainkan juga karena dirinya percaya pada pihak lain itu berdasarkan perhitungannya.

3. Aspek Ekonomi

Menanggapi permasalahan filosofis tadi, Zonderland menggunakan pendekatan riil. Zonderland menyatakan bahwa keterikatan konsumen kepada kontrak baku karena konsumen ingin menukar prestasi dan sekaligus menerima apapun yang tercantum dalam kontrak baku dengan harapan dirinya luput dari halangan, satu harapan yang dilihat secara statistik kemungkinan besar terpenuhi. Jadi, pendekatan riil Zonderland ini adalah kebutuhan ekonomi yang hanya akan terpenuhi jika mengadakan kontrak dengan pengusaha, walaupun dengan syarat-syarat baku yang lebih berat berdasarkan pengalaman yang senantiasa merugikan konsumen dan sekalipun memang

timbul suatu kerugian karena suatu halangan maka hal tersebut dianggap merupakan suatu resiko.

2.2. DOKTRIN-DOKTRIN HUKUM TENTANG KONTRAK BAKU

Meskipun kontrak baku dibutuhkan dalam praktek, namun para ahli hukum berbeda pendapat tentang eksistensi dari kontrak baku yaitu ada yang mendukungnya dan ada juga yang menentangnya.

Beberapa ahli hukum yang mendukung eksistensi dari kontrak baku antara lain:³⁷

1. Stein, yang menyatakan bahwa suatu kontrak baku dapat diterima berdasarkan fiksi tentang adanya kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouwen*), yakni kemauan dan kepercayaan para pihak untuk mengikatkan diri ke dalam kontrak baku tersebut. Jika salah satu pihak menerima dokumen kontrak tersebut, berarti pihak tersebut secara sukarela setuju pada isi kontrak baku tersebut.
2. Asser-Rutten, yang menyatakan bahwa seseorang mengikat kepada kontrak baku karena dia sudah menandatangani kontrak tersebut, sehingga dia harus dianggap mengetahui, serta menghendaki dan karenanya bertanggungjawab kepada isi dari kontrak tersebut. Jadi setiap orang yang menandatangani kontrak, bertanggungjawab pada isi dan apa yang ditandatanganinya, dimana jika ada seseorang yang membubuhkan tanda tangan pada formulir kontrak baku maka tanda tangan tersebut akan membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertandatangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditandatanganinya. Tidak mungkin seseorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya.
3. Hondius, yang menyatakan bahwa suatu kontrak baku mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berdasarkan kebiasaan (*gebruik*) yang berlaku di dalam lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan.

Sedangkan beberapa ahli hukum yang melakukan kritik terhadap eksistensi dari kontrak baku antara lain:³⁸

³⁷Fuady, *op. cit.*, hal. 86.

1. Sluijter, yang menyatakan bahwa kontrak baku sebenarnya bukanlah kontrak, sebab kedudukan dari pihak yang membuat formulir kontrak tersebut sudah menjadi seperti pembuat undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*).
2. Pitlo, yang menyatakan bahwa kontrak baku sebagai kontrak paksa (*dwangcontract*). Walaupun secara teoritis yuridis, kontrak baku tidak memenuhi ketentuan undang-undang dan oleh beberapa ahli hukum ditolak, namun dalam kenyataannya kebutuhan masyarakat berjalan dalam arah yang berlawanan dengan keinginan hukum.

Menurut Hondius, terdapat empat cara atau metode dalam memberlakukan syarat-syarat baku dalam suatu kontrak baku, yaitu:³⁹

1. Penandatanganan Dokumen Kontrak

Dalam dokumen kontrak baku dimuat secara lengkap dan rinci syarat-syarat baku. Ketika membuat kontrak, dokumen tersebut diberikan kepada konsumen untuk dibaca dan ditandatangani. Dengan penandatanganan itu, maka konsumen menjadi terikat pada syarat-syarat baku yang terdapat pada kontrak baku tersebut. Dokumen kontrak tersebut dapat berupa naskah kontrak dan juga formulir. Dalam dokumen kontrak baku tersebut dimuat syarat-syarat baku terutama mengenai tanggung jawab konsumen atau eksonerasi dari pengusaha.

2. Pemberitahuan Melalui Dokumen Kontrak

Menurut kebiasaan yang berlaku, syarat-syarat baku dicetak di atas dokumen kontrak yang tidak ditandatangani oleh konsumen, misalnya surat penerimaan, surat pesanan dan nota pembelian. Syarat-syarat baku tersebut ditetapkan oleh pengadilan sebagai bagian dari isi kontrak yang diberitahukan melalui dokumen kontrak. Dengan demikian, konsumen terikat pada syarat-syarat baku tersebut. Dalam hal ini tidak dibedakan apakah dokumen kontrak memuat naskah syarat-syarat baku atau hanya menunjuk kepada naskah syarat-syarat baku. Agar konsumen terikat pada syarat-syarat baku, dokumen

³⁸*Ibid.*

³⁹Muhammad, *op. cit.*, hal. 24-26.

kontrak harus sudah diserahkan atau dikirimkan kepada konsumen sebelum, atau pada waktu, atau sesudah dibuat kontrak baku tersebut.

3. Penunjukkan Dalam Dokumen Kontrak

Dalam dokumen kontrak tidak dimuat atau tidak ditulis mengenai syarat-syarat baku, melainkan hanya menunjuk kepada syarat-syarat baku, misalnya dalam dokumen jual beli perdagangan ditunjuk suatu syarat penyerahan barang secara *free on board* berarti syarat baku mengenai penyerahan barang tersebut atas dasar *free on board* berlaku dalam kontrak tersebut.

4. Pemberitahuan Melalui Papan Pengumuman

Syarat-syarat baku dapat dijadikan bagian dari isi kontrak dengan cara pemberitahuan melalui papan pengumuman. Melalui pemberitahuan itu maka konsumen terikat pada syarat-syarat baku yang terdapat dalam kontrak yang ditetapkan oleh pengusaha. Dalam hal ini papan pengumuman harus dipasang di tempat yang jelas, mudah dilihat, dan ditulis dalam bentuk huruf dan bahasa yang sederhana serta mudah dibaca sebelum kontrak dibuat. Papan pengumuman ini dapat dijumpai pada perusahaan perbengkelan, perusahaan pengangkutan, toko swalayan. Pemberitahuan melalui papan pengumuman pada perusahaan-perusahaan yang telah disebutkan lebih sesuai karena perusahaan-perusahaan tersebut berusaha di bidang pelayanan umum yang melayani banyak orang dalam waktu yang bersamaan.

Suatu kontrak memiliki syarat agar kontrak tersebut dapat berlaku secara sah, hal ini juga dimiliki oleh kontrak baku dimana syarat sahnya suatu kontrak diatur berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1.sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2.kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3.suatu hal tertentu; 4.suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan syarat kedua dari syarat sahnya suatu kontrak yaitu “kesepakatan” dan “kecakapan” merupakan syarat subyektif sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat dari syarat sahnya suatu kontrak yaitu “suatu hal tertentu” dan “suatu sebab yang halal” merupakan syarat obyektif. Dimana apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka akan berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan sedangkan apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka akan berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.

Dengan adanya praktek kontrak baku, terdapat beberapa Doktrin hukum yang sangat potensial untuk dilanggar, yaitu:⁴⁰

1. Doktrin Kontrak Baku *An Sich*⁴¹

Dengan doktrin kontrak baku *an sich*, maka suatu kontrak baku yang mengandung klausula yang berat sebelah tidak pantas untuk diperkenankan oleh hukum. Karena itu, terutama lewat perangkat perundang-undangan, hukum harus melarang perbuatan kontrak baku yang berat sebelah tersebut. Menurut doktrin kontrak baku *an sich*, suatu kontrak yang dibuat oleh salah satu pihak dimana pihak lainnya tidak mempunyai atau terbatas kesempatan untuk bernegosiasi terhadap klausula-klausulanya, jika kontrak tersebut berat sebelah, maka kontrak tersebut atau sebagian kontrak tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

2. Doktrin Kesepakatan Kehendak Dari Para Pihak⁴²

Karena tidak adanya atau terbatasnya kesempatan bagi salah satu pihak untuk menegosiasikan klausula-klausula dalam kontrak baku tersebut, maka meskipun pihak tersebut akhirnya menandatangani kontraknya, masih disangsikan apakah isi kontrak tersebut memang benar seperti yang diinginkan oleh pihak yang akhirnya menandatangani kontrak baku tersebut, sehingga disangsikan juga apakah benar ada kata sepakat dari pihak yang akhirnya menandatangani kontrak baku tersebut. Sebagaimana diketahui, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya kontrak sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁰Fuady, *op. cit.*, hal. 79

⁴¹*Ibid.*

⁴²*Ibid.*, hal. 79-80.

3. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan Dengan Kesusilaan⁴³

Jika terdapat klausula yang berat sebelah dalam suatu kontrak baku, apalagi jika pihak yang kepadanya diberikan formulir kontrak tersebut berada dalam keadaan tidak berdaya, seperti kecilnya kesempatan memilih untuk membuat kontrak dengan pihak lainnya, maka klausula tersebut dapat dianggap bertentangan dengan prinsip-prinsip kesusilaan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu kontrak sesuai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum

Jadi, jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksonerasi atau tidak, terlepas dari ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, maka kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan kesusilaan, sehingga kontrak seperti itu dianggap batal demi hukum.

4. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan Dengan Ketertiban Umum⁴⁴

Sama halnya dengan pertentangan dengan unsur kesusilaan, maka jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksonerasi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh yang tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan unsur ketertiban umum, sehingga kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu kontrak tidak boleh bertentangan dengan prinsip ketertiban umum. Jika terdapat klausula kontrak yang berat sebelah, apalagi jika kontrak tersebut dipergunakan secara masal, maka klausula atau kontrak yang berat sebelah tersebut sudah dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum (*public policy*), sehingga klausula atau kontrak yang

⁴³*Ibid.*

⁴⁴*Ibid.*, hal. 80-81.

bersangkutan harus dianggap batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif dari syarat sahnya suatu kontrak yaitu “suatu sebab yang halal” dan hal ini diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

5. Doktrin Ketidakadilan (*Unconscionability*)⁴⁵

Doktrin ketidakadilan (*unconscionability*) mengajarkan bahwa suatu kontrak haruslah dinyatakan batal jika klausula tersebut tidak adil bagi salah satu pihak, sehingga apabila dibiarkan akan sangat menyentuh rasa keadilan atau suara hati dari masyarakat. Kontrak yang berat sebelah akan sangat merugikan salah satu pihak, dan oleh karenanya akan sangat menyentuh rasa keadilan masyarakat. Dengan demikian, menurut doktrin ketidakadilan, kontrak tersebut harus dinyatakan batal.

6. Doktrin Pengaruh Tidak Pantas (*Undue Influence*)⁴⁶

Doktrin pengaruh tidak pantas adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa suatu kontrak batal atau dapat dibatalkan dengan alasan tidak tercapainya kesesuaian kehendak yang disebabkan adanya usaha oleh salah satu pihak, karena kedudukan khususnya (seperti kedudukan yang lebih dominan) dengan pihak lainnya dalam kontrak tersebut, dimana pihak yang mempunyai kedudukan khusus tersebut telah menggunakan cara-cara persuasif untuk mengambil keuntungan yang tidak *fair* dari pihak lainnya tersebut. Kontrak baku dapat saja berisikan hal-hal yang merupakan pengaruh tidak pantas.

7. Doktrin Kontrak Sesuai Dengan Itikad Baik⁴⁷

Ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan itikad baik. Jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksonerasi atau tidak, terlepas dari ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik, sehingga kontrak tersebut dapat dianggap batal demi

⁴⁵*Ibid.*, hal. 81.

⁴⁶*Ibid.*.

⁴⁷*Ibid.*, hal. 82.

hukum. Agar suatu kontrak sah, maka hukum mempersyaratkan agar kontrak tersebut dibuat dengan itikad baik.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan seperti ini dapat kita lihat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alinea ketiga. Kontrak baku yang sengaja didesain untuk memberatkan salah satu pihak, potensial untuk melanggar prinsip itikad baik ini. Di samping itu, suatu kontrak baku yang dibuat dengan itikad tidak baik akan merupakan kontrak yang tidak mengandung unsur “suatu sebab yang halal” yang merupakan syarat obyektif dari syarat sahnya suatu kontrak sehingga dapat menyebabkan kontrak baku tersebut batal demi hukum.

8. Doktrin Sebab Yang Halal⁴⁸

Selain harus beritikad baik, ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan sebab yang halal. Jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, terutama yang dibuat dengan klausula eksonerasi, atau dengan unsur pengaruh tidak pantas, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik sehingga dianggap dibuat tidak dengan sebab yang halal. Dengan demikian kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.

9. Doktrin Kontrak Sesuai Dengan Asas Kepatutan⁴⁹

Keterikatan seseorang kepada suatu kontrak, tidak hanya kepada kata-kata dalam kontrak tersebut, tetapi para pihak terikat juga kepada prinsip yang patut terhadap kontrak yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

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

⁴⁸*Ibid.*

⁴⁹*Ibid.*, hal. 82-83.

Karena itu, suatu kontrak baku yang sangat berat sebelah sangat potensial dianggap bertentangan dengan asas kepatutan tersebut.

10. Doktrin Perlindungan Konsumen (*Consumer Protection*)⁵⁰

Suatu kontrak baku yang berat sebelah, khususnya yang menyangkut orang banyak dapat juga dilakukan pendekatan dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen, yang di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. Sehingga dalam hal ini, diharapkan bahwa pihak yang kepadanya diberikan kontrak baku yang berat sebelah, yang juga merupakan pihak konsumen, akan terlindungi kepentingannya oleh kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen.

11. Doktrin Larangan Terhadap Ketidakadilan Substantif (*Substantive Unfairness*)⁵¹

Sering juga dikatakan bahwa kontrak baku yang isinya berat sebelah merupakan suatu kontrak yang tidak adil secara substantif. Karena itu, kontrak seperti ini menjadi sangat tidak layak.

12. Doktrin Larangan Terhadap Penipuan Konstruktif (*Constructive Fraud*)⁵²

Adakalanya cara-cara yang dipakai dalam penandatanganan suatu kontrak sedemikian rupa sehingga hal tersebut setara dengan suatu penipuan, meskipun bukan penipuan dalam arti yang sebenar-benarnya. Karena itu, tindakan seperti ini disebut dengan “penipuan konstruktif”. Ini merupakan ketidakwajaran dalam penandatanganan suatu kontrak dalam tingkat yang paling buruk, yaitu kontrak ditandatangani dengan kecenderungan salah satu pihak menipu pihak lainnya, meskipun belum sampai berarti sudah melakukan penipuan, tetapi sudah “setara” dengan penipuan, atau melanggar atau menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh pihak lainnya, yang dapat melanggar ketertiban umum. Misalnya praktek pembuatan dan penandatanganan kontrak secara tidak bermoral, melampaui batas, licik, mengambil manfaat dari posisi pihak lain yang tidak menguntungkan, tidak

⁵⁰*Ibid.*, hal. 83.

⁵¹*Ibid.*.

⁵²*Ibid.*, hal. 83-84.

membuka fakta material, atau dengan cara-cara tidak layak lainnya yang tidak disadari oleh pihak lainnya.

Perlindungan konsumen merupakan salah satu doktrin hukum yang berlaku dalam hubungan antara pihak pengusaha dengan pihak konsumen. Dalam hubungan dengan pihak konsumen, maka kontrak baku yang berat sebelah atau yang dibuat dengan cara-cara yang tidak layak bertentangan dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Prinsip-prinsip perlindungan konsumen dalam hubungannya dengan kontrak baku adalah sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan bahwa dalam suatu kontrak baku dilarang dengan ancaman bahwa kontrak baku tersebut menjadi batal demi hukum apabila dalam kontrak baku tersebut memuat hal-hal sebagai berikut:⁵³

1. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
2. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
3. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
4. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
5. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
6. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;

⁵³Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8, LN No. 42 tahun 1999, TLN No. 3821, ps.18.

7. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
8. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebankan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Juga terhadap pencantuman klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat terbaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit untuk dimengerti.⁵⁴

Keabsahan berlakunya kontrak baku tidak perlu dipersoalkan karena kontrak baku eksistensinya sudah merupakan kenyataan yaitu dengan telah dipakainya kontrak baku secara meluas dalam praktek bisnis sejak lebih dari delapan puluh tahun lamanya.⁵⁵ Kenyataan itu terbentuk karena kontrak baku memang lahir dari kebutuhan masyarakat sendiri dimana dunia bisnis tidak dapat berlangsung tanpa adanya kontrak baku. Kontrak baku dibutuhkan dan oleh karena itu diterima oleh masyarakat.

Namun sekalipun keabsahan berlakunya kontrak baku tidak perlu dipersoalkan, tetapi masih perlu dipersoalkan apakah kontrak baku tersebut tidak bersifat “berat sebelah” dan tidak mengandung “klausula yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya”, sehingga kontrak baku tersebut merupakan kontrak yang menindas dan tidak adil. “Berat sebelah” yang dimaksudkan adalah bahwa kontrak itu hanya atau terutama mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja (yaitu pihak yang mempersiapkan kontrak baku tersebut) tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban-kewajiban pihaknya dan sebaliknya hanya atau terutama menyebutkan kewajiban-kewajiban pihak lainnya sedangkan apa yang menjadi hak-hak pihak lainnya itu tidak disebutkan.⁵⁶ Seringkali kontrak baku yang seperti ini kita jumpai dalam masyarakat.

⁵⁴Fuady, *op. cit.*, hal. 95.

⁵⁵Sjahdeini, *op. cit.*, hal. 70.

⁵⁶*Ibid.*, hal. 71.

Menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, SH., keabsahan berlakunya kontrak baku itu tidak perlu dipersoalkan tetapi perlu diatur aturan-aturan dasarnya sebagai aturan-aturan mainnya agar klausula-klausula atau ketentuan-ketentuan dalam kontrak baku tersebut baik sebagian maupun seluruhnya mengikat pihak lainnya.⁵⁷

2.3. PRINSIP-PRINSIP HUKUM KONTRAK YANG MENDUKUNG KONTRAK BAKU

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum suatu kontrak dibuat menjadi suatu perikatan, maka muncul-lah asas-asas dalam hukum kontrak yang merupakan pedoman atau patokan, batasan atau yang menjadi rambu dalam mengatur dan membentuk kontrak tersebut. Tujuannya yaitu agar kontrak tersebut kelak pada akhirnya akan menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya.⁵⁸

Asas-asas dalam hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu: asas-asas umum dan asas-asas menurut doktrin yang mengacu kepada undang-undang, yang dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan menurut para ahli hukum.

Asas-asas umum dalam hukum kontrak, yaitu:

1. Asas Personalia

Asas ini diatur dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri.

⁵⁷*Ibid.*

⁵⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: P.T. Rajagrafindo Persada, 2004), hal. 36.

Secara sederhana dikatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menunjuk pada asas personalia, namun lebih jauh dari itu menunjuk pada kewenangan bertindak dari seseorang yang membuat atau mengadakan kontrak. Secara spesifik, menunjuk pada kewenangan bertindak sebagai individu pribadi, subyek hukum pribadi yang mandiri, yang memiliki kewenangan bertindak untuk dan atas namanya sendiri. Sebagai seorang yang cakap bertindak dalam hukum, maka setiap tindakan maupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang perorangan sebagai subyek hukum pribadi yang mandiri, akan mengikat pribadi tersebut. Pada umumnya sesuai dengan asas personalia yang terdapat dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, masalah kewenangan bertindak seseorang sebagai individu dapat dibedakan ke dalam:⁵⁹ Untuk dan atas namanya serta kepentingan dirinya sendiri; Sebagai wakil dari pihak tertentu; Sebagai kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa, dalam hal ini berlaku ketentuan yang diatur dalam Bab XVI Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Asas Konsensualisme

Kata “konsensualisme” berasal dari suatu kata yaitu *consensus*, yang berasal dari Bahasa Latin yang memiliki arti sepakat.⁶⁰ Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan unsur pertama dari syarat sahnya suatu kontrak yaitu sepakat. Hal ini menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*wil*) yang menurutnya baik untuk membuat suatu kontrak, serta asas ini sangat erat kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak.⁶¹

Arti dari asas konsensualisme adalah pada dasarnya kontrak dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya sepakat. Dengan perkataan lain, kontrak itu sudah sah apabila tercapai kata sepakat.⁶²

⁵⁹*Ibid.*

⁶⁰Subekti, *op. cit.*, hal. 15.

⁶¹Badruzaman, *op. cit.*, hal. 42.

⁶²Subekti, *op. cit.*, hal. 15.

Terhadap asas ini terdapat pengecualian, yaitu dengan dikenal adanya kontrak formil dan kontrak riil. Hal tersebut dikarenakan dalam kedua jenis kontrak ini kesepakatan saja belum mengikat para pihak yang berjanji.⁶³

Undang-undang menetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam kontrak, dan terdapat ancaman batalnya kontrak tersebut apabila kontrak tersebut dalam pembuatannya tidak menuruti bentuk dan tata cara yang dimaksud dalam undang-undang.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu hal penting dari pelaksanaan kehendak bebas yang merupakan Hak Asasi Manusia. Asas kebebasan berkontrak ditarik dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal tersebut menerangkan bahwa segala perjanjian atau kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Makna yang terdapat dari pasal tersebut adalah bahwa setiap perjanjian atau kontrak mengikat bagi kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kontrak tersebut. Akan tetapi, dapat disimpulkan bahwa orang dapat leluasa untuk membuat kontrak apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai Perikatan. Selain itu, juga tidak bertentangan dengan kesusilaan.⁶⁴

4. Asas Perjanjian Berlaku Sebagai Undang-Undang (*Pacta Sunt Servanda*)

Berkaitan dengan asas ini, maka perlu diperhatikan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

⁶³Muljadi dan Widjaja, *op. cit.*, hal. 36.

⁶⁴J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993), hal.

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, terdapat kata “semua” yang hendak ditunjukkan oleh pembentuk undang-undang bahwa perjanjian yang dimaksud meliputi perjanjian bernama dan juga perjanjian yang tidak bernama yang diatur dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.

Nama-nama yang dimaksud adalah nama-nama yang diberikan oleh undang-undang, seperti jual beli, sewa-menyewa, perjanjian pemborongan, dan perjanjian asuransi. Di samping undang-undang memberikan nama tersendiri, undang-undang juga memberikan pengaturan secara khusus atas perjanjian bernama⁶⁵ berdasarkan jenis yang paling banyak terjadi sehari-hari. Di luar perjanjian bernama, terdapat perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi yang terdapat di masyarakat.⁶⁶ Hal ini terjadi berdasarkan kebebasan mengadakan perjanjian atau *partij otonomie* yang berlaku di dalam hukum perjanjian.⁶⁷

⁶⁵J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 115.

⁶⁶Badrulzaman, *op. cit.*, hal. 19.

⁶⁷Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1964), hal. 10.

Selanjutnya, istilah “secara sah” yang terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hendak menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian atau kontrak harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Dalam hal ini dapat dilihat adanya realisasi dari asas kepastian hukum. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjukkan bahwa suatu perjanjian atau kontrak tidak dapat ditarik secara sepihak namun hal ini diimbangi dengan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana perjanjian atau kontrak tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak yang melakukan pembuatan perjanjian atau kontrak.

Selain asas-asas umum dalam hukum kontrak terdapat juga asas-asas dalam hukum kontrak menurut doktrin yang mengacu kepada undang-undang, yang dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan menurut para ahli hukum. Asas-asas dalam hukum kontrak menurut doktrin yang mengacu kepada undang-undang, yang dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan menurut para ahli hukum, yaitu:

1. Asas Kepercayaan⁶⁸

Seseorang yang mengadakan kontrak dengan pihak lain, harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka kontrak tersebut tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada kontrak tersebut, dimana kontrak tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakan kontrak tersebut.

2. Asas Kekuatan Mengikat⁶⁹

Dalam suatu kontrak terkandung suatu asas kekuatan mengikat dimana terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain

⁶⁸Badruzaman, *op. cit.*, hal. 42.

⁶⁹*Ibid.*

sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan serta moral. Dalam hal ini moral, kepatutan dan kebiasaan juga mengikat bagi para pihak.

3. Asas Persamaan Hak⁷⁰

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan meskipun terdapat perbedaan warna kulit, bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan para pihak diharuskan untuk menghormati satu dengan yang lain sebagai sesama makhluk ciptaan Tuhan.

4. Asas Keseimbangan⁷¹

Asas ini menghendaki para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan kontrak tersebut. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Pihak yang satu mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi namun juga harus melaksanakan kontrak tersebut dengan itikad baik serta pihak yang lain harus melaksanakan prestasi dan juga melaksanakan kontrak tersebut juga dengan itikad baik. Dapat dilihat bahwa kedudukan para pihak dalam hal ini adalah seimbang.

5. Asas Moral⁷²

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak yang lain. Hal ini juga terlihat dalam *zaakwaarneming*, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada “kesusilaan” (moral) sebagai panggilan dari hati nuraninya.

6. Asas Kepatutan⁷³

⁷⁰*Ibid.*, hal. 42-43.

⁷¹*Ibid.*, hal. 43.

⁷²*Ibid.*.

⁷³*Ibid.*, hal. 43-44.

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terkait dengan ketentuan mengenai isi dari kontrak. Asas kepastian harus dipertahankan karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

7. Asas Kepastian Hukum⁷⁴

Kontrak sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum, dimana kepastian hukum ini terungkap dari kekuatan mengikat kontrak tersebut yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Kontrak pada dasarnya harus memenuhi seluruh asas dalam hukum kontrak, baik yang merupakan asas-asas umum maupun asas-asas yang menurut doktrin yang mengacu kepada undang-undang, yang dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan menurut para ahli hukum, hal ini juga berlaku bagi kontrak baku agar tidak terjadi masalah di kemudian hari apabila kontrak baku tersebut tidak memenuhi asas-asas dalam hukum kontrak tersebut.

Selain itu, setelah diuraikan tentang beberapa prinsip hukum kontrak yang sangat potensial untuk dilanggar oleh kontrak baku, ternyata terdapat beberapa prinsip dalam hukum kontrak yang sangat mendukung eksistensi suatu kontrak baku, menurut Munir Fuady, Prinsip-prinsip hukum yang mendukung eksistensi kontrak baku tersebut yaitu:⁷⁵

1. Prinsip Kesepakatan Kehendak Dari Para Pihak

Meskipun dalam suatu kontrak baku disangsikan adanya kesepakatan kehendak yang benar-benar seperti yang diinginkan oleh para pihak, tetapi kedua belah pihak akhirnya juga menandatangani kontrak tersebut. Dengan penandatanganan tersebut, maka dapat diasumsikan bahwa kedua belah pihak telah menyetujui isi kontrak tersebut, sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kata sepakat sudah terjadi.

2. Prinsip Asumsi Resiko Dari Para Pihak

Dalam suatu kontrak, setiap pihak tidak dilarang untuk melakukan asumsi resiko. Artinya bahwa jika ada resiko tertentu yang mungkin terbit dari suatu kontrak, tetapi salah satu pihak bersedia menanggung resiko tersebut sebagai

⁷⁴*Ibid.*, hal. 44.

⁷⁵Fuady, *op. cit.*, hal. 84-85.

hasil dari tawar-menawarnya, maka jika memang kemudian resiko tersebut benar-benar terjadi, pihak yang mengasumsi resiko tersebutlah yang harus menanggung resikonya. Dalam hubungan dengan kontrak baku, maka dengan menandatangani kontrak yang bersangkutan, berarti segala resiko apapun bentuknya akan ditanggung oleh pihak yang menandatangani sesuai isi dari kontrak tersebut.

3. Prinsip Kewajiban Membaca (*Duty To Read*)

Sebenarnya dalam ilmu hukum kontrak diajarkan bahwa ada kewajiban membaca (*duty to read*) bagi setiap pihak yang akan menandatangani kontrak. Dengan demikian, jika seseorang telah menandatangani kontrak yang bersangkutan, maka hukum mengasumsikan bahwa orang tersebut telah membaca kontrak tersebut dan telah menyetujui apa yang telah dibacanya dalam kontrak tersebut.

4. Prinsip Kontrak Mengikuti Kebiasaan

Memang telah menjadi kebiasaan sehari-hari bahwa banyak kontrak yang dibuat secara baku. Karena kontrak baku tersebut menjadi terikat, antara lain juga karena keterikatan suatu kontrak tidak hanya terhadap kata-kata yang ada dalam kontrak tersebut, tetapi juga terhadap hal-hal yang bersifat kebiasaan. Hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, kontrak baku merupakan suatu kebiasaan sehari-hari dalam lalu lintas perdagangan dan sudah merupakan suatu kebutuhan masyarakat, sehingga eksistensinya seharusnya tidak perlu dipersoalkan lagi.

Ternyata apabila ditinjau dari segi aplikasi kontrak baku, terdapat beberapa masalah yuridis yang seringkali terjadi, antara lain:⁷⁶

1. Sampai batas-batas tertentu, faktor keadilan menghendaki penafsiran kontrak yang bertentangan dengan isi dari kontrak baku tersebut;

2. Isi klausula baku, yang dalam hal ini merupakan klausula konveksi (sudah jadi) sering bertentangan dengan isi lainnya dari kontrak yang merupakan hasil dari negosiasi;

⁷⁶*Ibid.*, hal. 85.

3. Isi klausula baku, yang sebenarnya merupakan suatu *corpus alienum* (bagian yang asing) terhadap kontrak tersebut secara keseluruhan, sehingga klausula baku tersebut sering tidak berhubungan dengan isi kontrak secara keseluruhan.

2.4. PENGERTIAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

Saat ini Undang-Undang Tentang Rumah Susun telah diubah, dari Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun).

Berdasarkan Pasal 118 UU Rumah Susun⁷⁷, dinyatakan bahwa:

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- b. Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.

Berdasarkan Pasal 118 UU Rumah Susun tersebut, maka semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UU Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti atau belum dicabut dengan peraturan pelaksanaan yang baru sesuai dengan UU Rumah Susun yang baru.

⁷⁷ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 20, LN No. 108 tahun 2011, TLN No. 5252, ps.118.

Dalam hal ini ketentuan yang terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 17 November 1994 masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan juga karena belum ada pencabutan atau penggantian.

Definisi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Perjanjian Jual Beli secara pesan lebih dahulu atau perjanjian jual beli pendahuluan.⁷⁸

Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) UU Rumah Susun⁷⁹ dinyatakan bahwa Pihak Penjual sebagai pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Berdasarkan Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun⁸⁰ dinyatakan bahwa dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: Kepastian peruntukan ruang (Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah); Kepastian hak atas tanah (Kepastian hak atas tanah ditunjukkan dengan sertifikat hak atas tanah); Kepastian status penguasaan rumah susun (Kepastian status kepemilikan antara Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah); Perizinan pembangunan rumah susun (Izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui Izin Mendirikan Bangunan); dan Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin (Dapat berupa surat dukungan dari bank atau nonbank).

Kemudian berdasarkan Pasal 43 ayat (3) UU Rumah Susun⁸¹ dinyatakan bahwa apabila pemasaran terhadap rumah susun tersebut dilakukan oleh penjual sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka

⁷⁸ Lihat Lampiran Latar Belakang Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 17 November 1994.

⁷⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 20, LN No. 108 tahun 2011, TLN No. 5252, ps.42 ayat (1).

⁸⁰ *Ibid.*, Pasal 42 ayat (2).

⁸¹ *Ibid.*, Pasal 42 ayat (3).

segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak.

Dalam hal ini, semua hal yang dijanjikan oleh penjual selaku pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat bagi para pihak, dalam hal ini pihak penjual dan pihak Calon Pembeli berdasarkan PPJB. Berdasarkan Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun⁸² maka Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris

Akan tetapi PPJB tersebut dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan sesuai dengan pengaturannya dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun⁸³ yaitu adanya kepastian atas :Status kepemilikan tanah; Kepemilikan IMB; Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), yaitu 20% dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan; dan Hal yang diperjanjikan yaitu Terkait dengan kondisi satuan rumah susun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi antara lain, lokasi rumah susun, bentuk satuan rumah susun, spesifikasi bangunan, harga satuan rumah susun, prasaranan, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain serta waktu serah terima satuan rumah susun.

Kemudian dalam pengaturan Pasal 44 ayat (1) UU Rumah Susun⁸⁴ dinyatakan bahwa proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB). AJB dibuat dihadapan Notaris PPAT untuk Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dan Notaris untuk Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun sebagai bukti peralihan hak.

Dalam Pasal 44 ayat (2) UU Rumah Susun⁸⁵ dinyatakan bahwa pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan : Sertifikat

⁸² *Ibid.*, Pasal 43 ayat (1).

⁸³ *Ibid.*, Pasal 43 ayat (2).

⁸⁴ *Ibid.*, Pasal 44 ayat (1).

⁸⁵ *Ibid.*, Pasal 44 ayat (2).

Laik Fungsi; dan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun.

Apabila kita melihat Undang-Undang yang lama mengenai Rumah Susun yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang saat ini sudah tidak berlaku lagi karena sudah terdapat Undang-Undang yang baru, memang di dalam Undang-Undang lama tidak terdapat pengaturan secara spesifik mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, akan tetapi terdapat beberapa Pasal yang dapat diperhatikan karena terkait dengan hal tersebut.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa:

Satuan Rumah Susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

Selain itu, semua Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut juga harus memiliki sertipikat, baru kemudian dapat dijual untuk dihuni.

Untuk pertama kali semua sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat atas nama penyelenggara pembangunan. Sertipikat tersebut harus terlebih dahulu ada sebelum SRS dijual, sebab sertipikat HMSRS merupakan syarat untuk dapat menjual SRS yang bersangkutan.⁸⁶ Dengan demikian, jual beli yang terjadi antara penyelenggara pembangunan atau *developer* dan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan HMSRS dari penyelenggara pembangunan atau *developer* kepada Pembeli. Dalam hal ini, pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

⁸⁶Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 60.

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan tanda bukti telah dilakukannya jual beli SRS yang bersangkutan, dimana setelah akta tersebut ditandatangani, maka HMSRS yang dijual itu berpindah kepada pembeli yang menjadi pemiliknya yang baru.⁸⁷

Jual beli yang telah dilakukan di depan PPAT agar perbuatan hukumnya mengikat bagi pihak ketiga dan memenuhi syarat publisitas maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat. Pendaftaran dilaksanakan dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan itu pada buku tanah dan salinan buku tanah yang merupakan bagian dari sertipikat HMSRS yang bersangkutan. Sertipikat yang telah dibubuhi catatan pendaftaran diserahkan kepada pembeli selaku pemilik baru SRS yang bersangkutan sebagai tanda bukti pemilikannya.⁸⁸ Berdasarkan hal-hal tersebut maka untuk dapat menjual SRS maka *developer* harus terlebih dahulu mendapatkan izin layak huni dari pemerintah daerah sedangkan untuk melaksanakan jual beli dilakukan di hadapan PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas SRS-SRS untuk pembuatan sertipikat HMSRS oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan. Meskipun telah disyaratkan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun bahwa SRS baru dapat diperjual belikan jika telah mendapat izin layak huni dari Pemerintah Daerah dan sertipikat atas SRS-SRS tersebut telah selesai. Namun dalam kenyataannya telah berkembang kebiasaan Penjualan dan Pemilikan atas SRS dalam suatu rumah susun secara *Pre-Project Selling* dimana SRS-SRS tersebut dipasarkan terlebih dahulu sebelum rumah susun tersebut selesai dibangun.

Menteri Negara Perumahan Rakyat (MENPERA) mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli SRS dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari para pihak terkait, sehingga diperlukan adanya Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (PPJB SRS)

⁸⁷*Ibid.*

⁸⁸*Ibid.*, hal. 61.

tersebut.⁸⁹ Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan SRS-SRS sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara pihak *developer* dengan pihak calon pembeli.

Dalam latar belakang Keputusan MENPERA tersebut, dinyatakan bahwa berkembangnya pemasaran rumah susun sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah atas pertimbangan ekonomi, baik bagi pihak penyelenggara pembangunan atau *developer* itu sendiri untuk memperlancar perolehan dana murah dan adanya kepastian pasar sedangkan untuk pihak konsumen yaitu agar harga jual rumah susun lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka.⁹⁰

Langkah-langkah yang ditempuh oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan konsumen tersebut di atas menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya akan dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.⁹¹

Dalam Keputusan MENPERA tersebut diberikan petunjuk mengenai pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dijadikan pedoman dalam pembentukan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun. Inti dari pengikatan jual beli tersebut adalah :⁹²

1. Satuan Rumah Susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut: Nama dan/atau nomor bangunan dan SRS yang

⁸⁹*Ibid.*, hal. 62.

⁹⁰*Ibid.*.

⁹¹*Ibid.*.

⁹²*Ibid.*, hal. 63-65.

dipesan; Nomor lantai dan tipe SRS; Luas SRS; Harga jual SRS; Ketentuan pembayaran uang muka; Spesifikasi bangunan; Tanggal selesainya pembangunan rumah susun; Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.;

3. Surat pesanan dengan gambar yang menunjukkan letak pasti SRS yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran;
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perjanjian jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli HMSRS. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika kelalaian berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari bank bahwa permohonan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100 %;
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Obyek yang diperjualbelikan, yaitu HMSRS, yang meliputi pula bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.
 - b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni, sehingga calon pembeli harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni.

c. Kewajiban pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman, yang harus dipenuhi:

- 1) Sebelum melakukan pemasaran perdana yaitu wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada MENPERA, dengan melampirkan salinan surat persetujuan izin prinsip, salinan surat keputusan pemberian izin lokasi, bukti pengadaan dan pelunasan tanah, salinan surat izin mendirikan bangunan, dan gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.
- 2) Menyediakan dokumen pembangunan perumahan, seperti sertifikat hak atas tanah; rencana tapak; gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horisontal dari SRS; gambar rencana struktur beserta perhitungannya; dan gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- 3) Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan.
- 4) Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatangani berita acara penyerahan SRS, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan: tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi SRS dan kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- 5) Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari.
- 6) Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk.
- 7) Mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan.

- 8) Jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* yang diluar kemampuan para pihak, pengusaha dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan SRS.
 - 9) Menyiapkan akta jual beli SRS kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan/atau PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat HMSRS atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.
 - 10) Menyerahkan SRS termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali maka pengikatan jual beli batal demi hukum dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.
- d. Kewajiban-kewajiban dari calon pembeli, yaitu :
- 1) Menyatakan bahwa calon pembeli telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar perhimpunan penghuni dan dokumen-dokumen lain yang terkait serta bahwa ketentuan

dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli.

- 2) Setiap calon pembeli setelah menjadi pembeli SRS wajib untuk membayar biaya pengelolaan dan biaya utilitas dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan perhimpunan penghuni.
 - 3) Yang menjadi tanggung jawab dari calon pembeli meliputi:
Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan; Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli SRS; Biaya untuk memperoleh HMSRS, biaya pendaftaran jual beli atas SRS (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat.
 - 4) Setelah akta jual beli ditandatangani, tetapi sebelum sertipikat HMSRS diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat: Jika SRS tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual; jika SRS tersebut dialihkan kepada anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.
 - 5) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual SRS yang dibelinya, calon pembeli tidak dapat mengalihkan atau menjadikan SRS tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
- e. Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan SRS dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.

Jadi sebenarnya PPJB SRS tersebut sudah merupakan suatu perikatan dan PPJB SRS tersebut diperlukan sebagai jaminan bagi kedua belah pihak. Dimana dalam PPJB SRS tersebut telah terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Bagi pihak *developer*, PPJB SRS itu memberikan jaminan bahwa SRS yang sudah dipesan akan dibayar lunas oleh calon pembeli dengan tepat waktu, sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam PPJB SRS tersebut. Bila calon pembeli melalaikan apa yang sudah dijanjikannya, *developer* dapat mengenakan denda keterlambatan. Bagi pihak calon pembeli, PPJB SRS ini akan memberikan jaminan kepadanya bahwa *developer* tidak akan menjual SRS yang telah dipesannya kepada pihak lain dan *developer* akan menyelesaikan apa yang sudah dijanjikannya serta menyerahkan SRS tersebut pada waktu yang sudah ditentukan. Hal ini juga menjadi jaminan bagi calon pembeli SRS bahwa uang yang sudah dibayar kepada *developer* tidak akan hilang begitu saja.

Mengenai bentuk dari PPJB SRS juga sampai saat ini masih terdapat perbedaan pendapat yaitu apakah PPJB SRS merupakan bentuk perikatan dengan syarat tangguh atau merupakan bentuk perikatan dengan ketentuan waktu.

Perikatan dengan syarat tangguh landasannya terdapat pada ketentuan pasal 1263 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

Suatu Perikatan dengan suatu syarat tangguh adalah suatu perikatan yang bergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, atau yang bergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi tidak diketahui oleh kedua belah pihak

Perikatan dengan Syarat Tangguh ini baru akan terjadi jika syaratnya telah dipenuhi dan belum tentu peristiwa yang digantungkan oleh perikatan tersebut akan terjadi, sehingga dalam hal ini belum terdapat suatu perikatan.

Menurut Prof. Subekti, S.H. suatu perikatan bersyarat apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi baik secara menanggukkan lahirnya perikatan hingga terjadinya

peristiwa semacam itu maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.⁹³

Menurut C. Asser suatu perikatan dengan syarat yang menangguhkan adalah perikatan yang bersyarat yang pelaksanaannya ditangguhkan sampai syaratnya dipenuhi.⁹⁴

Perikatan dengan ketentuan waktu landasannya terdapat pada ketentuan pasal 1268 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

Suatu ketetapan waktu tidak menangguhkan perikatan, melainkan hanya menangguhkan pelaksanaannya.

Dalam Perikatan dengan ketentuan waktu telah terjadi suatu perikatan, namun pelaksanaan dari perikatan tersebut saja yang ditangguhkan pada waktu tertentu.

Menurut Prof. Subekti, S.H. bahwa perikatan dengan ketentuan waktu tidak menangguhkan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya menangguhkan pelaksanaannya ataupun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan.⁹⁵

Menurut C. Asser suatu perikatan dengan ketentuan waktu yaitu suatu perikatan yang pelaksanaan perikatannya ditangguhkan sampai suatu titik waktu yang tentu akan tiba atau jikalau tibanya titik waktu yang telah ditentukan untuk mengakhiri berlakunya perikatan.⁹⁶ Ketentuan waktu mempunyai dua tujuan yaitu menangguhkan berlakunya perikatan sampai titik waktu itu tiba (apa yang dinamakan ketentuan waktu yang menangguh atau waktu mulai) dan ketentuan waktu untuk mengakhiri berlakunya perikatan pada titik waktu yang ditentukan (apa yang dinamakan ketentuan waktu yang mengakhiri atau waktu akhir).

⁹³Subekti, *op. cit.*, hal. 4.

⁹⁴C. Asser, *Pedoman Untuk Pengajian Hukum Perdata*, (Jakarta: Dian Rakyat, 1991), hal. 195.

⁹⁵Subekti, *op. cit.*, hal. 6.

⁹⁶C. Asser, *op. cit.*, hal. 164.

Ketentuan waktu tidak menanggihkan perikatan namun hanya menanggihkan pelaksanaannya.⁹⁷

Terdapat beberapa perbedaan antara perikatan dengan syarat tangguh dan perikatan dengan ketentuan waktu, yaitu:

1. Dalam perikatan dengan syarat tangguh belum terdapat suatu perikatan karena perikatannya ditanggihkan oleh syarat-syarat tertentu, sedangkan dalam perikatan dengan ketentuan waktu sudah terdapat suatu perikatan;
2. Dalam perikatan dengan syarat tangguh belum tentu atau belum pasti apakah perikatan tersebut suatu waktu akan berlaku, sedangkan dalam perikatan dengan ketentuan waktu sudah pasti bahwa perikatan tersebut akan berlaku sepenuhnya.

Menurut pendapat penulis, PPJB SRS dapat masuk kedalam perikatan dengan syarat tangguh maupun dapat masuk kedalam perikatan dengan ketentuan waktu. Hal ini tergantung dari sudut pandang melihat aspek dari PPJB SRS tersebut.

Apabila melihat dari aspek perjanjian jual beli dari SRS tersebut, maka PPJB SRS merupakan perjanjian dengan syarat tangguh karena memang dalam hal ini perikatan jual beli belum lahir sebelum suatu peristiwa yang dimaksudkan terjadi atau syarat-syaratnya dipenuhi. Dalam PPJB SRS ini, perikatan yang akan lahir kemudian adalah melalui perjanjian jual beli yang baru dibuat setelah suatu peristiwa atau syarat yang dimaksudkan terjadi yaitu Bangunan Rumah Susunnya telah ada dan telah adanya penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

Namun, apabila melihat dari aspek PPJB SRS merupakan suatu perikatan yang berdiri sendiri, maka PPJB SRS merupakan perikatan dengan ketentuan waktu karena PPJB SRS dianggap merupakan suatu perikatan tersendiri dimana telah terdapat hak dan kewajiban yang lahir antara penjual dan calon pembeli yang harus dipenuhi oleh kedua pihak sebagaimana termuat dalam PPJB SRS dan jual beli sudah pasti terjadi karena perikatan dengan ketentuan waktu tidak menanggihkan perikatannya tetapi hanya menanggihkan pembuatan akta jual beli

⁹⁷*Ibid.*, hal. 167.

saja, dimana akta jual beli nantinya pasti akan dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Menurut pendapat penulis, penulis lebih cenderung melihat PPJB SRS sebagai Perikatan Dengan Ketentuan Waktu selain karena dalam PPJB SRS yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak nantinya pasti dilanjutkan dengan pembentukan akta jual beli dan dalam hal ini telah terjadi dan telah lahir suatu perikatan diantara kedua belah pihak baik dari pihak calon pembeli maupun dari pihak penjual. Kemudian dalam hal ini tidak perlu lagi dibuat perjanjian jual beli yang baru namun hanya diperlukan membuat akta jual beli dihadapan PPAT saja. Apabila *developer* atau pihak penjual tidak membuat suatu akta jual beli dihadapan PPAT maka dianggap melakukan wanprestasi karena PPJB sudah dianggap merupakan suatu perikatan yang berdiri sendiri dimana perikatan dengan ketentuan waktu tidak menanggihkan suatu perikatan namun hanya menanggihkan pelaksanaan dari pembentukan akta jual beli saja.

Dalam hal ini belum terjadi pemindahan hak karena akta jual beli belum dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, dimana dalam hal ini unsur penyerahan benda tidak bergerak secara yuridis (*juridische levering*) dan secara nyata (*feitelijke levering*) dalam hal ini SRS sebagai benda tidak bergerak memegang peranan yang penting, karena setelah ditandatanganinya PPJB SRS tidak berarti telah terjadi pemindahan hak milik dari *developer* kepada calon pembeli karena harus terjadi *levering* SRS baik secara yuridis maupun secara nyata dari pihak *developer* kepada pihak calon pembeli. *Levering* secara yuridis harus dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli SRS tersebut antara pihak pembeli dan pihak penjual SRS tersebut yang dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang dengan dihadiri 2 saksi yang cakap menurut hukum dan *levering* secara nyata harus dilakukan dengan tahapan penyerahan kunci SRS dari pihak *developer* kepada pihak calon pembeli karena pada saat PPJB SRS ditandatangani belum terjadi penyerahan kunci dari pihak *developer* kepada pihak calon pembeli. Sehingga dalam hal ini belum terjadi pemindahan

hak atas SRS. Sehingga PPJB SRS menurut penulis merupakan Perikatan Dengan Ketentuan Waktu.

2.5. HUBUNGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DENGAN KONTRAK BAKU

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun pada umumnya memiliki bentuk berupa kontrak baku, dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dalam hal ini adalah pihak penjual atau *developer* dan pihak yang lain yang dalam hal ini adalah pihak calon pembeli pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut.

Yang belum dibakukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lainnya yang spesifik dan bersifat teknis dari obyek yang diperjanjikan yaitu Satuan Rumah Susun.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam pembentukannya harus sesuai dengan UU Rumah Susun dan juga sesuai dengan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat (MENPERA) melalui Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun pada umumnya memenuhi ciri-ciri dalam kontrak baku, yaitu:

1. Bentuknya Tertulis

Kata-kata atau kalimat pernyataan kehendak yang termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut dibuat secara tertulis berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Karena dibuat secara tertulis, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut menggunakan kata-kata atau susunan kalimat yang teratur dan rapi. Jika huruf yang digunakan berbentuk kecil dan isinya sangat padat serta sulit dibaca

dalam waktu yang singkat maka hal ini merupakan kerugian bagi calon pembeli.

2. Format Yang Dibakukan

Format kontrak meliputi model, rumusan, dan ukuran. Format Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ini pada umumnya dibakukan, artinya telah ditentukan model, rumusan, dan ukurannya, sehingga tidak dapat diganti, diubah, atau dibuat dengan cara lain karena telah dicetak dalam jumlah yang banyak. Model Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dapat berupa blanko naskah kontrak lengkap, atau blanko formulir yang dilampiri dengan naskah syarat-syarat kontrak, atau dokumen bukti kontrak yang memuat syarat-syarat baku. Rumusan syarat-syarat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dapat dibuat secara rinci dengan menggunakan nomor atau pasal-pasal, atau secara singkat berupa klausula-klausula tertentu yang mengandung arti tertentu yang hanya dipahami oleh *developer*, sedangkan calon pembeli sulit atau tidak memahaminya dalam waktu yang singkat. Hal ini merupakan kerugian bagi calon pembeli Satuan Rumah Susun tersebut.

3. Syarat-Syarat Kontrak Ditentukan Oleh *Developer*

Syarat-syarat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang merupakan pernyataan kehendak ditentukan sendiri secara sepihak oleh *developer*. Karena syarat-syarat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun itu dimonopoli oleh *developer* maka sifat dari syarat-syarat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut cenderung lebih menguntungkan *developer* daripada calon pembeli. Hal ini dapat terlihat dalam klausula eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab *developer* dimana tanggung jawab tersebut menjadi beban dari calon pembeli. Pembuktian oleh *developer* yang membebaskan diri dari tanggung jawab sulit diterima oleh calon pembeli karena ketidaktahuannya. Penentuan secara sepihak oleh *developer* dapat diketahui melalui format kontrak yang telah siap pakai, dimana apabila konsumen setuju maka konsumen dapat menandatangani kontrak tersebut.

4. Calon Pembeli Hanya Menerima Atau Menolak

Jika calon pembeli bersedia menerima syarat-syarat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang diberikan kepadanya, maka calon pembeli dapat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut. Penandatanganan tersebut menunjukkan bahwa calon pembeli bersedia memikul beban tanggung jawab walaupun mungkin calon pembeli tidak bersalah. Jika calon pembeli tidak setuju dengan syarat-syarat perjanjian yang diberikan kepadanya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut maka calon pembeli tidak dapat menawar syarat-syarat yang telah dibakukan tersebut. Dimana menawar syarat-syarat baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut berarti menolak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut. Hal ini sesuai dengan istilah dalam Bahasa Inggris yaitu *“Take it or leave it”*.

5. Penyelesaian Sengketa

Dalam syarat-syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun terdapat klausula baku yang mengatur mengenai hal penyelesaian sengketa. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut, maka penyelesaiannya dilakukan melalui arbitrase. Tetapi jika ada pihak yang menghendaki, tidak tertutup kemungkinan penyelesaian sengketa tersebut dilakukan melalui pengadilan. Namun di Indonesia, biasanya penyelesaian sengketa terlebih dahulu dilakukan dengan cara musyawarah sebelum dilakukan di arbitrase atau di pengadilan.

6. Kontrak Baku Menguntungkan *Developer*

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, syarat-syarat baku biasanya dimuat lengkap dalam naskah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut, atau ditulis sebagai lampiran yang tidak terpisah atau merupakan satu kesatuan dengan formulir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun atau ditulis dalam dokumen bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dirancang secara sepihak oleh *developer* akan menguntungkan *developer*

berupa: Efisiensi biaya, waktu dan tenaga; Praktis karena telah tersedia naskah yang dicetak berupa formulir atau blanko yang telah siap untuk diisi dan ditandatangani; Penyelesaian cepat karena calon pembeli hanya menyetujui dan atau menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang diberikan kepadanya; Homogenitas kontrak yang dibuat dalam jumlah yang banyak.

Kontrak baku dalam hal ini yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dibutuhkan dan oleh karena itu diterima oleh masyarakat.

Keabsahan berlakunya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tidak perlu dipersoalkan, tetapi masih perlu dipersoalkan apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut tidak bersifat “berat sebelah” dan tidak mengandung “klausula yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya”, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut merupakan kontrak yang menindas dan tidak adil. “Berat sebelah” yang dimaksudkan adalah bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun itu hanya atau terutama mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja (yaitu pihak yang mempersiapkan kontrak baku tersebut dalam hal ini adalah *developer*) tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban-kewajiban pihaknya dan sebaliknya hanya atau terutama menyebutkan kewajiban-kewajiban pihak lainnya sedangkan apa yang menjadi hak-hak pihak lainnya dalam hal ini adalah calon pembeli tidak disebutkan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun sangat berkaitan erat dengan asas kebebasan berkontrak, dimana asas kebebasan berkontrak merupakan perwujudan dari kehendak bebas yang merupakan Hak Asasi Manusia. Asas kebebasan berkontrak ditarik dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal tersebut menerangkan bahwa segala perjanjian atau kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, termasuk dalam hal ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Makna yang terdapat dari pasal tersebut adalah bahwa setiap perjanjian atau kontrak mengikat bagi kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kontrak tersebut. Akan tetapi, dapat disimpulkan bahwa orang dapat leluasa untuk membuat kontrak apa saja, termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun asalkan tidak melanggar ketertiban umum yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai Perikatan. Selain itu, juga tidak bertentangan dengan kesusilaan.⁹⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang berbentuk suatu kontrak baku juga berkaitan erat dengan itikad baik, dimana para pihak dalam suatu kontrak memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan kontrak tersebut. Standar itikad baik pelaksanaan kontrak adalah standar obyektif, dimana dengan standar ini perilaku para pihak dalam melaksanakan dan melakukan penilaian terhadap isi kontrak harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan serta kontrak tidak hanya dilihat dari apa yang secara tegas diperjanjikan tetapi juga harus memperhatikan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan dari kontrak tersebut.⁹⁹

Itikad baik dalam suatu kontrak memiliki tiga fungsi.¹⁰⁰ Pertama, semua kontrak harus ditafsirkan dengan itikad baik. Itikad baik juga memiliki fungsi menambah suatu kewajiban kontraktual. Selain itu, itikad baik juga memiliki fungsi membatasi dan meniadakan suatu kewajiban kontraktual. Dalam fungsi yang pertama, penafsiran kontrak tidak hanya didasarkan kepada apa yang secara jelas diperjanjikan atau kepada kehendak para pihak saja, namun juga harus memperhatikan itikad baik. Bahkan, terhadap kontrak yang sudah jelas pun masih dapat ditafsirkan dengan itikad baik. Dalam fungsinya yang kedua, berdasarkan itikad baik, hakim dalam suatu perkara tertentu apabila terjadi sengketa dapat

⁹⁸Satrio, *op. cit.*, hal. 36.

⁹⁹Khairandy, *op. cit.*, hal. 348.

¹⁰⁰*Ibid.*

menambah isi perjanjian atau bahkan ketentuan undang-undang. Dalam fungsinya yang ketiga, manakala hakim dalam suatu perkara tertentu menentukan isi kontrak yang bersangkutan sangat bertentangan dengan keadilan atau kepatutan, maka hakim tersebut dapat mengurangi atau bahkan meniadakan suatu kewajiban kontraktual.

2.6. KEDUDUKAN HUKUM PENJUAL DAN CALON PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

Subyek Hukum adalah pemegang hak dan kewajiban dalam hukum, terdiri dari dua macam yaitu:

1. Manusia atau Pribadi Kodrati, merupakan orang yang diberikan wewenang dan berkedudukan sebagai subyek hukum;
2. Badan Hukum atau Pribadi Hukum, merupakan subyek hukum yang tidak mempunyai wujud secara fisik, tetapi dalam hukum dianggap sebagai sesuatu yang dapat memiliki hak dan kewajiban. Terdiri dari dua macam yaitu: Badan Hukum Publik, contohnya Negara; dan Badan Hukum Privat, contohnya Perseroan Terbatas, Koperasi, dan lain-lain.

Persamaan antara manusia atau pribadi kodrati dengan badan hukum atau pribadi hukum yaitu :

1. Sama-sama merupakan subyek hukum;
2. Mempunyai wewenang untuk memperoleh, memiliki, menggunakan hak-hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum.

Perbedaan antara manusia atau pribadi kodrati dengan badan hukum atau pribadi hukum yaitu :

Manusia adalah makhluk berwujud dan merupakan individu sedangkan Badan Hukum adalah kelompok orang (organisasi), yang memiliki kekayaan terpisah dan memiliki tujuan tertentu.

Para pihak dalam melakukan suatu kontrak harus memenuhi syarat-syarat agar kontrak tersebut dapat berlaku secara sah, syarat sahnya suatu kontrak diatur berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan syarat kedua dari syarat sahnya suatu kontrak yaitu “kesepakatan” dan “kecakapan” merupakan syarat subyektif sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat dari syarat sahnya suatu kontrak yaitu “suatu hal tertentu” dan “suatu sebab yang halal” merupakan syarat obyektif. Dimana apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka akan berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan sedangkan apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka akan berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.

Dalam hal ini, baik pihak penjual maupun pihak calon pembeli yang merupakan subyek hukum yang juga memegang dan memiliki hak dan kewajiban dalam hukum haruslah memenuhi syarat sahnya suatu kontrak dalam membuat atau mengadakan suatu kontrak.

Kedudukan antara kedua belah pihak, baik pihak penjual maupun pihak calon pembeli adalah setara dan seimbang. Namun terkadang terdapat ketidaksetaraan dalam hal prestasi sehingga menimbulkan ketidakseimbangan. Jika kedudukan salah satu pihak lebih kuat dari pihak lainnya yang berpengaruh terhadap hubungan prestasi satu dengan yang lainnya dan menyebabkan kekacauan keseimbangan dalam suatu kontrak maka dalam hal ini bagi pihak yang dirugikan merupakan alasan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan kontrak tersebut.¹⁰¹ Apabila kesepakatan antara kedua belah pihak telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.

Pada umumnya yang menjadi hak dan kewajiban bagi pihak penjual dan pihak pembeli dalam jual beli sesuai dengan ketentuan Hukum Perdata yaitu:

¹⁰¹Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 318.

Hak bagi pihak penjual yaitu:¹⁰² Menerima harga benda yang telah dijualnya dari pihak pembeli.

Kewajiban bagi pihak penjual yaitu:¹⁰³

1. Menyatakan dengan tegas tentang jual beli tersebut;
2. Menyerahkan benda, dimana penyerahan benda adalah suatu pemindahan benda yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli;
3. Kewajiban menanggung pembeli, kewajiban menanggung dari si penjual adalah agar penguasaan benda secara aman dan tenteram serta agar apabila terdapat cacat pada benda tersebut secara tersembunyi dapat diterbitkan alasan untuk pembatalan (sesuai Pasal 1473 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
4. Kewajiban untuk menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun pihak penjual tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali diperjanjikan;
5. Kewajiban untuk mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui benda yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian, dan bunga kepada si pembeli;
6. Jika benda yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.

Hak bagi pihak pembeli yaitu:¹⁰⁴ Menerima benda yang telah dibelinya baik secara nyata maupun secara yuridis.

Kewajiban bagi pihak pembeli yaitu:¹⁰⁵

1. Membayar harga pembelian terhadap benda pada waktu dan tempat yang telah ditentukan (sesuai Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
2. Membayar bunga dari harga pembelian, jika benda yang dijual dan diserahkan memberikan hasil (pendapatan).

¹⁰²Salim H.S., *op. cit.*, hal. 55.

¹⁰³*Ibid.*

¹⁰⁴*Ibid.*, hal. 56.

¹⁰⁵*Ibid.*, hal. 55-56.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun telah ditentukan hal-hal apa saja yang menjadi hak dan kewajiban bagi pihak calon pembeli serta hal-hal apa saja yang menjadi hak dan kewajiban bagi pihak penjual.

Memang antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh *developer* yang satu dengan yang dibuat oleh *developer* lainnya tidak memiliki kesamaan yang mengatur hak dan kewajiban yang sama secara mutlak, namun pada umumnya memiliki garis besar yang hampir sama dalam hal pengaturannya, yaitu sesuai dengan UU Rumah Susun dan juga pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat (MENPERA) yaitu Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Hal ini juga disebabkan berlakunya asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Hukum Perdata dan didukung oleh asas-asas umum dalam hukum kontrak serta asas-asas dalam hukum kontrak menurut doktrin yang mengacu kepada undang-undang, yang dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan menurut para ahli hukum.

2.7.HUBUNGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DAN JUAL BELI

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun atau *agreement to sell* berbeda dengan Perjanjian Jual Beli atau *sale agreement*. Dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan jual beli benda dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas benda tersebut akan berpindah kepada pihak pembeli pada suatu waktu yang akan datang sedangkan Perjanjian Jual Beli merupakan jual beli dimana hak milik atas benda tersebut seketika berpindah kepada pihak pembeli.¹⁰⁶

Di Inggris, perjanjian jual beli atau *contract of sale* diperbedakan dalam *sale* dan *agreement to sell*. Perbedaan ini dapat dilihat dari ayat 3 pasal 1 dari *Sale of Goods Act, 1893*.¹⁰⁷ Apabila dalam suatu *contract of sale* pemindahan milik

¹⁰⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1980), hal. 243.

¹⁰⁷R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1976), hal. 21.

terjadi serta-merta, maka perjanjiannya dinamakan *sale*; tetapi apabila pemindahan hak milik itu saatnya terpisah dari saat terjadinya perjanjian atau digantungkan pada suatu syarat atau *condition* tertentu di suatu waktu yang akan datang, maka perjanjiannya dinamakan *agreement to sell*.¹⁰⁸

Suatu *sale* adalah suatu perjanjian jual beli sekaligus dengan pemindahan hak milik atau *conveyance* sehingga mirip dengan jual beli menurut Hukum Adat yaitu riil dan tunai, sedangkan suatu *agreement to sell* adalah tidak lebih dari pada suatu *koop-overeenkomst* biasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bersifat *obligatoir*.¹⁰⁹

Apabila dilihat dari aspek perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh pihak penjual atau *developer* dan pihak calon pembeli atas dasar kesepakatan, sebelum akta jual beli ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk meminimalisir benih sengketa yang mungkin muncul di kemudian hari.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian yang dibuat berdasarkan kata sepakat diantara para pihak dan tunduk pada ketentuan umum dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, hak milik atas obyek yang diperjanjikan yaitu Satuan Rumah Susun belum berpindah.

Penjual atau *developer* dan calon pembeli hanya membuat persetujuan bahwa hak milik atas Satuan Rumah Susun akan berpindah kepada calon pembeli pada suatu waktu yang akan datang yaitu pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ini telah terdapat perikatan antara pihak penjual atau *developer* dengan pihak calon pembeli (merupakan perikatan dengan ketentuan waktu) dan sudah pasti akan dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ini juga terdapat kesepakatan yang berisi hak-hak dan

¹⁰⁸*Ibid.*, hal.21-22.

¹⁰⁹*Ibid.*.

kewajiban-kewajiban apa saja yang harus dilakukan oleh para pihak sebelum akta jual beli ditandatangani oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam kenyataannya telah berkembang kebiasaan penjualan dan pemilikan atas Satuan Rumah Susun dalam suatu rumah susun secara *Pre-Project Selling* dimana Satuan Rumah Susun-Satuan Rumah Susun tersebut dipasarkan terlebih dahulu sebelum rumah susun tersebut selesai dibangun. Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka Menteri Negara Perumahan Rakyat (MENPERA) mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan pihak penjual atau *developer* dan para calon pembeli SRS dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari para pihak terkait.

Dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara pihak *developer* dengan pihak calon pembeli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan Satuan Rumah Susun –Satuan Rumah Susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun berguna bagi *developer* itu sendiri untuk memperlancar perolehan dana dengan cara menggalang dana dari pihak calon pembeli Satuan Rumah Susun yang telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun untuk membiayai pembangunan rumah susun tersebut, karena *developer* tidak dapat hanya membiayai pembangunan rumah susun hanya dari kredit-kredit bank saja dan adanya kepastian pasar sedangkan untuk pihak konsumen yaitu agar harga jual rumah susun lebih rendah karena calon pembeli telah membayar sebagian dimuka.

Jadi dalam praktek, diperlukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun timbul karena akta jual beli belum dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena belum semua persyaratannya dipenuhi oleh pihak *developer*.

BAB 3

ITIKAD BAIK

3.1. PENGERTIAN ITIKAD BAIK

Itikad Baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian.¹¹⁰ Dalam mengadakan dan melaksanakan perjanjian, setiap orang dituntut untuk tidak meninggalkan norma-norma keadilan dan kepatutan.¹¹¹ Pada prinsipnya, itikad baik harus tercermin dalam setiap tahapan perjanjian, mulai dari pembentukan, pelaksanaan, hingga pengakhiran perjanjian.

Dalam setiap perundingan (negosiasi) dan perjanjian, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik. Hubungan khusus ini membawa konsekuensi bahwa para pihak harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lainnya. Setiap pihak yang hendak membuat perjanjian berkewajiban untuk mengadakan penyelidikan—dalam batas-batas yang wajar—terhadap pihak lawannya sebelum mereka menandatangani perjanjian. Di sisi lain, para pihak harus pula melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.¹¹²

Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *bona fides* dalam Hukum Romawi.¹¹³ Itu sebabnya asas itikad baik memang lebih memiliki kedekatan dengan Sistem *Civil Law* ketimbang

¹¹⁰ Rosa Agustina T. Pangaribuan, “Asas Kebebasan Berkontrak dan Batas-batasnya dalam Hukum Perjanjian,” <<http://www.pusatpenunjangprofesihukum.com/4k.htm>>, diakses tanggal 14 April 2012.

¹¹¹ Ahmadi Miru, *Kontrak dan Perancangan Kontrak*, ed. 1, (Jakarta: RajaGrafindoPersada, 2008), hal. 5.

¹¹² *Ibid.*.

¹¹³ Reinhard Zimmermann dan Simon Whittaker (ed.), *Good Faith in European Contract Law*, (Cambridge: Cambridge University Press, 2000), hal. 16.

dengan Sistem *Common Law*. *Fides* berarti sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. *Bona fides* mensyaratkan adanya itikad baik dalam perjanjian yang dibuat oleh orang-orang Romawi.¹¹⁴

Pada mulanya hukum perjanjian Romawi hanya mengenal *iudicia stricti iuris*, yaitu perjanjian yang lahir dari perbuatan menurut hukum (*negotium*) yang secara ketat dan formal mengacu pada *ius civile* (seperangkat hukum yang mengatur hak dan kewajiban warga Romawi). Dalam hal hakim menghadapi suatu kasus, hakim harus memutus sesuai dengan hukum dan apa yang dinyatakan dalam perjanjian. Baru kemudian, berkembang pula apa yang disebut dengan *iudicia bonae fidei*—suatu konsep yang bersumber dari *ius gentium* (hukum alam)—yang mengajarkan bahwa seseorang dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus sesuai dengan itikad baik. Ajaran ini berkembang seiring diakuinya perjanjian informal sebagai perjanjian yang bersifat konsensual.¹¹⁵

Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak, yaitu: Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya; Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak; Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.¹¹⁶

Pada awal perkembangan hukum perjanjian Romawi, perjanjian dipandang sebagai sesuatu yang bersifat ritualistik. Perjanjian harus dibuat dalam suatu bentuk ritual (kontrak formal). Sedangkan, kontrak informal, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, persekutuan perdata, dan pemberian mandat (kuasa), pada awalnya hanya memiliki kekuatan moral. Baru lah dalam perkembangan selanjutnya kontrak informal ini memperoleh pengakuan sebagai perjanjian

¹¹⁴ Khairandy, *op. cit.*, hal. 130-133.

¹¹⁵ *Ibid.*.

¹¹⁶ Zimmermann dan Whittaker, *op. cit.*, hal. 94.

konsensual, seiring dengan perkembangan ajaran itikad baik dalam masyarakat Romawi.¹¹⁷

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa itikad baik diperlukan karena hukum tidak dapat menjangkau keadaan-keadaan di masa mendatang. Beliau menjelaskan:

Tidak ada buah perbuatan orang-orang manusia yang sempurna. Oleh karena peraturan-peraturan tersebut di atas hanya terbikin, oleh orang-orang manusia saja, maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna. Peraturan-peraturan tersebut hanya dapat meliputi keadaan-keadaan yang pada waktu terbentuknya peraturan-peraturan itu telah diketahui akan kemungkinannya. Baru kemudian ternyata ada keadaan-keadaan yang seandainya dulu juga sudah diketahui kemungkinannya, tentu atau sekiranya dimasukkan dalam lingkungan peraturan. Dalam hal keadaan-keadaan semacam inilah nampak penting faktor kejujuran dari pihak yang berkepentingan.¹¹⁸

Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian.¹¹⁹ Pada akhirnya, asas ini sebenarnya hendak mengajarkan bahwa dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik patut dilindungi; dan sebaliknya, pihak yang tidak jujur, patut merasakan pahit getir akibat ketidakjujuran tersebut.

Walaupun asas itikad baik dipahami sebagai salah satu asas yang penting dan berpengaruh dalam hukum perjanjian, namun tidak ada definisi yang

¹¹⁷ Khairandy, *op. cit.*, hal. 132.

¹¹⁸ Prodjodikoro, *op. cit.*, hal. 56.

¹¹⁹ Charles Fried, *Contract as Promise*, (Cambridge: Harvard University Press, 1981), hal. 74.

komprehensif yang dapat menjelaskan pengertian itikad baik itu sendiri. Ridwan Khairandy berpendapat bahwa salah satu permasalahan dalam kajian itikad baik adalah keabstrakan maknanya, sehingga timbul pengertian itikad baik yang berbeda-beda. Itikad baik tidak memiliki makna tunggal, dan hingga sekarang masih terjadi perdebatan mengenai bagaimana sebenarnya makna atau arti itikad baik.¹²⁰ Bahkan James Gordley menyatakan dalam kenyataannya sangat sulit untuk mendefinisikan itikad baik.¹²¹

Dalam *Black's Law Dictionary* dijelaskan bahwa itikad baik (*good faith*) adalah:

*A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.*¹²²

Charles Fried memahami itikad baik sebagai sebuah cara bertransaksi dengan pihak lain dalam perjanjian dengan jalan jujur (*honestly*) dan baik (*decently*).¹²³ Sejalan dengan itu, Wirjono Prodjodikoro menyamakan istilah itikad baik dengan kejujuran (*goede trouw*),¹²⁴ seperti yang banyak pula tercatat dalam literatur-literatur hukum.

Kesulitan untuk memberikan batasan terhadap itikad baik bukan hanya merupakan persoalan dalam hukum perjanjian di Indonesia. Di Amerika Serikat, keharusan untuk bertindak dengan itikad baik dalam *the Uniform Commercial*

¹²⁰ *Ibid.*, hal. 129.

¹²¹ Zimmermann dan Whittaker, *op. cit.*, hal. 93.

¹²² Bryan A. Garner (ed.), *Black's Law Dictionary*, 8th edition, (St. Paul: Thomson West, 2004), hal. 713.

¹²³ Fried, *op. cit.*, hal. 75.

¹²⁴ Prodjodikoro, *op. cit.*, hal. 56.

Code juga tidak dijelaskan secara luas. Hakim disana pun tidak memberikan definisi yang jelas ketika mereka mendasarkan putusannya pada itikad baik. Profesor Robert S. Summers berpendapat bahwa itikad baik adalah “*excluder*” (pengecualian) karena biasanya hakim menggunakan istilah itikad baik untuk mengesampingkan perilaku tertentu. Itikad baik memiliki makna yang khusus dan bervariasi dengan jalan membedakannya dengan berbagai makna itikad buruk, yang oleh hakim dilarang.¹²⁵ Oleh sebab itu, Summers kemudian memberi pengertian itikad baik dengan jalan membuat antonim dari itikad buruk sebagai berikut.¹²⁶

	Bad Faith (Itikad Buruk)	Good Faith (Itikad Baik)
1.	<i>Seller concealing a defect in what he is selling</i> (Penjual menyembunyikan cacat barang yang ia jual)	<i>Fully disclosing material facts</i> (Sepenuhnya mengungkapkan fakta material)
2.	<i>Builder willfully failing to perform in full though otherwise substantially performing</i> (Pembangun sengaja tidak melakukan pekerjaan secara maksimal)	<i>Substantially performing without knowingly deviating from specifications</i> (Secara substansial melakukan pekerjaan tanpa mengetahui telah menyimpang dari spesifikasi)
3.	<i>Contractor openly abusing bargaining power to coerce an increase in the contract price</i> (Kontraktor menyalahgunakan	<i>Refraining from abuse of bargaining power</i> (Menahan diri untuk menyalahgunakan posisi tawar)

¹²⁵ Khairandy, *op.cit.*, hal. 181.

¹²⁶ *Ibid.*, hal. 172.

	posisi tawar untuk memaksa kenaikan harga kontrak)	
4.	<p><i>Hiring a broker and then deliberately preventing him from consummating the deal</i></p> <p>(Mempekerjakan broker dan kemudian sengaja mencegahnya mencapai kesepakatan)</p>	<p><i>Acting cooperatively</i></p> <p>(Bertindak kooperatif)</p>
5.	<p><i>Conscious lack of diligence in mitigating the other party's damages</i></p> <p>(Kurangnya kesadaran untuk tekun mencegah kerugian pihak lain)</p>	<p><i>Acting diligently</i></p> <p>(Bertindak tekun)</p>
6.	<p><i>Arbitrarily and capriciously exercising a power to terminate a contract</i></p> <p>(Sewenang-wenang dan bertindak plin-plan dalam melaksanakan kekuasaannya untuk mengakhiri perjanjian)</p>	<p><i>Acting with some reason</i></p> <p>(Bertindak dengan alasan)</p>
7.	<p><i>Adopting an overreaching interpretation of contract language</i></p> <p>(Mengadopsi penafsiran yang melampaui batas dari bahasa perjanjian)</p>	<p><i>Interpreting contract language fairly</i></p> <p>(Menafsirkan bahasa perjanjian secara wajar)</p>
8.	<p><i>Harassing the other party for repeated assurances of performance</i></p> <p>(Melecehkan pihak lain untuk</p>	<p><i>Accepting adequate assurances</i></p> <p>(Menerima kepastian</p>

kepastian pelaksanaan perjanjian berulang-ulang)	pelaksanaan perjanjian secara wajar)
--	--------------------------------------

Summers lebih memilih untuk mengeluarkan asas itikad baik dari persoalan moral. Ketidakjujuran adalah perbuatan yang tidak bermoral, namun ketiadaan itikad baik, seperti menyalahgunakan kekuatan posisi tawar, melemahkan upaya pihak lain untuk melaksanakan perjanjian dan bertindak plin-plan, boleh jadi bukan merupakan persoalan bermoral atau tidak bermoral.

3.2. FUNGSI ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN KONTRAK

Terdapat tiga fungsi utama dari itikad baik dalam pelaksanaan suatu kontrak menurut Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M. Tillem, yaitu :¹²⁷

1. Fungsi yang mengajarkan bahwa perjanjian harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum umum).

Artinya, perjanjian harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*).

2. Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende werking van de geode trouw*).

Berdasarkan fungsi ini, itikad baik dapat menambah isi atau kata-kata perjanjian apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul di antara para pihak yang tidak secara tegas dinyatakan dalam perjanjian.

3. Fungsi membatasi atau meniadakan (*beperkende en derogerende werking van de geode trouw*).

Fungsi ini hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan-alasan yang amat penting (*alleen in spreekende gevallen*). Hoge Raad—dan juga *Nieuwe Burgerlijk Wetboek* di Belanda—menerapkan fungsi ini hanya terhadap kasus-kasus dimana pelaksanaan perjanjian dilakukan berdasarkan ketentuan dalam perjanjian yang sungguh-sungguh tidak dapat diterima karena tidak adil. Penerapan fungsi ini dapat dipahami sebagai bentuk penyimpangan (pengecualian) terhadap asas *pacta sunt servanda*.

¹²⁷ Hernoko, *op. cit.*, hal. 122-123.

3.3. KEDUDUKAN ITIKAD BAIK DALAM BUKU III KUH PERDATA

Kebanyakan ahli hukum mendasarkan kajian itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3), yang mengatur bahwa: “Persetujuan-persetujuan [perjanjian] harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Namun demikian, ayat ini sebenarnya bukan satu-satunya ketentuan dalam KUH Perdata yang mengatur mengenai itikad baik. Di samping itu, KUH Perdata sebenarnya memahami itikad baik dalam berbagai bentuk; tidak hanya itikad baik yang dikenal dalam Pasal 1338 ayat (3) tersebut saja.

Djaja S. Meliala, dalam bukunya yang berjudul *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*, berpendapat bahwa itikad baik memiliki peranan yang amat penting dalam hukum perdata, baik terkait dengan hak kebendaan (*zakenrecht*) sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata, maupun hak perorangan (*persoonlijkrecht*) sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata; bahkan, tidak dapat pula diabaikan arti pentingnya dalam bidang hukum perorangan dan keluarga dalam Buku I KUH Perdata.¹²⁸ Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa itikad baik sesungguhnya tidak hanya ada dalam ranah Buku III KUH Perdata semata, melainkan terkandung pula dalam Buku II dan Buku IV serta—secara implisit—dalam Buku I KUH Perdata.

Itikad baik dalam KUH Perdata diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut.

1. Buku II Pasal 530

”Kedudukan demikian [bezit] ada yang *beritikad baik*, ada yang beritikad buruk.”

2. Buku II Pasal 531

”Kedudukan itu [bezit] *beritikad baik*, manakala si yang memegang memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat-cela yang terkandung di dalamnya”

¹²⁸ Djaja S. Meliala, *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*, cet. 1, (Bandung: Binacipta, 1987), hal. 6.

3. Buku II Pasal 548

”Tiap-tiap kedudukan berkuasa yang *beritikad baik*, memberi kepada si yang memangkunya, hak-hak atas keberadaan yang dikuasai, sebagai berikut:

1. bahwa ia sampai pada saat kebendaan itu dituntut kembali di muka hakim, sementara harus dianggap sebagai pemilik kebendaan;
2. bahwa ia karena daluwarsa dapat memperoleh hak milik atas kebendaan itu;
3. bahwa ia sampai pada saat penuntutan kembali akan kebendaan itu di muka hakim, berhak menikmati segala hasilnya;
4. bahwa ia harus dipertahankan dalam kedudukannya, bilamana diganggu dalam memangkunya, ataupun dipulihkan kembali dalam itu, bilamana kehilangan kedudukannya.”

4. Buku III Pasal 1338 ayat (3)

”Persetujuan-persetujuan [perjanjian] harus dilaksanakan dengan *itikad baik*.”

5. Buku IV Pasal 1965

”*Itikad baik* selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya.”

6. Buku IV Pasal 1966

”Adalah cukup bahwa pada waktu benda atau piutang diperoleh, *itikad baik* itu ada.”

Kemudian, secara eksplisit melindungi seorang pembeli benda bergerak beritikad baik dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata.

7. Buku IV Pasal 1977 ayat (1)

”Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa maka barang siapa yang menguasainya [dengan itikad baik] dianggap sebagai pemiliknya.”

Menurut Profesor Subekti, itikad baik yang dipergunakan dalam pasal-pasal tersebut berbeda maknanya. Itikad baik yang digunakan dalam istilah “pemegang barang (*bezitter*)” dan “pembeli barang” berbeda dengan itikad baik dalam hukum perjanjian atau sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Dalam istilah yang pertama, itikad baik memiliki arti kejujuran atau bersih. Pemegang barang (*bezitter*) atau pembeli barang yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan bersih. Yang bersangkutan tidak mengetahui tentang adanya cacat-cacat yang melekat pada barang tersebut. Sedangkan, itikad baik yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mengandung pengertian bahwa pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Itikad baik yang pertama mengandung anasir subjektif, sedangkan yang kedua mengandung anasir objektif.¹²⁹ Oleh karena itu, untuk selanjutnya akan dijelaskan mengenai pembedaan itikad baik subjektif dan objektif.

3.4. ITIKAD BAIK SUBJEKTIF DAN OBJEKTIF

3.4.1. ITIKAD BAIK SUBJEKTIF

Terminologi pemegang barang (*bezitter*) yang beritikad baik, pembeli barang yang beritikad baik atau lainnya, sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk adalah itikad baik dengan anasir subjektif. Seorang pembeli barang yang beritikad baik adalah orang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik dari barang yang dibelinya tersebut. Ia sama sekali tidak mengetahui jika seandainya ia membeli dari orang yang tidak berhak. Itu mengapa ia disebut sebagai seorang pembeli yang jujur. Dalam anasir ini, itikad baik memiliki arti kejujuran atau bersih.¹³⁰

¹²⁹ Subekti, *op. cit.*, hal. 41.

¹³⁰ *Ibid.*.

Dalam konsep yang hampir sama, Wirjono Prodjodikoro memahami itikad baik dalam anasir subjektif ini sebagai itikad baik yang ada pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum biasanya berupa pengiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya hubungan hukum itu sudah dipenuhi semua. Jika kemudian ternyata bahwa sebenarnya ada syarat yang tidak terpenuhi, maka pihak yang beritikad baik ini dianggap seolah-olah syarat tersebut telah dipenuhi semua. Dengan kata lain, pihak yang beritikad baik ini tidak boleh dirugikan sebagai akibat dari tidak dipenuhinya syarat tersebut.¹³¹

Perwujudan itikad baik pada waktu mulai berlakunya perjanjian dapat ditafsirkan dari berbagai putusan hakim. Salah satunya dapat dilihat dalam sebuah yurisprudensi pada tahun 1950-an.¹³² Kasus ini bermula ketika Nyonya V.J. Briet-Baumgarten, seorang istri yang memperoleh warisan berupa sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Saidan No. 8, Yogyakarta, mengadakan kesepakatan dengan A.F.F. Verboorn untuk mengadakan jual-beli rumah tersebut. Akan tetapi, kemudian rumah tersebut oleh Nyonya Briet-Baumgarten justru dijual kepada Mohammad Hasan. Oleh karena merasa dirugikan, A.F.F. Verboorn menggugat Nyonya Briet-Baumgarten dan Mohammad Hasan, dan meminta pengadilan untuk membatalkan perjanjian jual-beli rumah antara Nyonya Briet-Baumgarten dan Mohammad Hasan tersebut.

Pengadilan Negeri lantas membatalkan jual-beli tanah itu. Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa tersebut telah dijual dengan sah oleh Nyonya Briet-Baumgarten terlebih dahulu kepada A.F.F. Verboorn, maka dengan sendirinya perjanjian jual-beli antara Nyonya Briet-Baumgarten dengan Mohammad Hasan tidak sah dan harus dibatalkan.

¹³¹ Prodjodikoro, *op. cit.*, hal. 56.

¹³² Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 251K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958.

Putusan Pengadilan Negeri ini pun dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi pada tingkat banding. Akan tetapi, karena merasa dirugikan, Mohammad Hasan kemudian mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung R.I.

Dalam putusannya, Mahkamah Agung R.I. menyatakan bahwa hak *eigendom* dari tanah sengketa tersebut telah selesai dibalik nama, yaitu atas nama Mohammad Hasan, berdasarkan Akta Kantor Pendaftaran Tanah Yogyakarta tanggal 30 Juli 1952 No. 23. Dengan demikian, teranglah bahwa jual-beli tanah tersebut adalah sah dan dilaksanakan dengan itikad baik (*te goeder trouw*).

Mahkamah Agung R.I. lebih lanjut berpendapat bahwa dalam jual-beli tersebut Mohammad Hasan telah bertindak dengan itikad baik, dan ia tidak tahu-menahu tentang hubungan antara Nyonya Briet-Baumgarten dengan Verboorn sebelumnya. Tidak adil apabila atas kesalahan dan kelalaian Nyonya Briet-Baumgarten, Mohammad Hasan, selaku pembeli beritikad baik, dihukum untuk membatalkan perjanjian jual-beli tanah tersebut, yang segala sesuatunya telah diselesaikan dengan semestinya, bahkan telah dibalik nama. Oleh karenanya, hak-hak pembeli harus dilindungi dan jual-beli tersebut harus dianggap sah.

Mahkamah Agung R.I. memutuskan bahwa jual-beli tanah antara Nyonya Briet-Baumgarten dengan Mohammad Hasan adalah sah. Dan menghukum Nyonya Briet-Baumgarten untuk membayar ganti rugi kepada Verboorn.

3.4.2. ITIKAD BAIK OBJEKTIF

Anasir subjektif, sebagaimana dijelaskan dimuka, bukan lah yang dimaksud oleh itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Apa yang dimaksud dengan “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”? Menurut Profesor Subekti, pasal ini hendak memberi pesan bahwa pelaksanaan perjanjian harus lah berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Ukuran-ukuran objektif dipakai untuk menilai pelaksanaan perjanjian tersebut.

Profesor Subekti mengungkapkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan di “rel” yang benar.¹³³

Jika ayat pertama dari Pasal 1338 KUH Perdata dapat dipandang sebagai syarat atau tuntutan kepastian hukum—bahwa janji itu mengikat—maka ayat ketiga ini harus dipandang sebagai suatu tuntutan keadilan. Sebagaimana tujuan hukum itu sendiri, dimana hukum selalu berupaya mencapai dua tujuan, yaitu menjamin kepastian hukum dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi (ditepati). Namun demikian, dalam menuntut dipenuhinya janji itu, KUH Perdata menggariskan bahwa janganlah orang lantas meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan. Dengan lain perkataan, dalam menuntut pemenuhan janji, seseorang hendaknya tetap berlaku adil.¹³⁴

Dalam konteks ini, tidak semua janji dapat dipenuhi atau tidak semua janji memunculkan tanggung jawab hukum. Hanya ketika suatu janji menimbulkan ketergantungan yang wajar, maka hakim dapat menyatakan bahwa janji tersebut dapat dipegang.¹³⁵

Ada perbedaan sifat antara itikad baik pada mulai berlakunya hubungan hukum dengan itikad baik dalam hal pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam hubungan hukum. Itikad baik yang pertama terletak pada keadaan jiwa seorang manusia pada suatu waktu, yaitu pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum. Lain halnya dengan itikad baik dalam pelaksanaan hak dan kewajiban dalam hubungan hukum. Disini pun itikad baik nampak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, khususnya tindakan sebagai pelaksanaan perjanjian. Dalam melakukan tindakan inilah itikad baik harus berjalan dalam sanubari seseorang berupa selalu mengingat bahwa

¹³³ Subekti, *op. cit.*, hal. 41.

¹³⁴ *Ibid.*.

¹³⁵ Hugh Collins, *The Law of Contract*, ed. 4, (London: LexisNexis, 2003), hal. 91.

manusia itu sebagai bagian dari sebuah masyarakat harus jauh dari sifat merugikan pihak lain dengan mempergunakan secara membabi buta kata-kata yang dipakai pada mulai orang membentuk suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal ini dan tidak boleh mempergunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri sendiri. Dengan kata lain, itikad baik dalam melaksanakan hak dan kewajiban pada hubungan hukum bersifat lebih dinamis. Sedangkan sifat dari kejujuran pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum lebih statis.¹³⁶

Dalam hal suatu perjanjian dianggap melanggar asas itikad baik, hukum memberikan kewenangan kepada hakim untuk mengubah atau bahkan menghapus sebagian atau keseluruhan perjanjian. Asas itikad baik juga memberikan petunjuk bahwa dalam melaksanakan perjanjian hendaknya masing-masing pihak berlaku adil kepada pihak lainnya.

3.5. ITIKAD BAIK DALAM TAHAP PRA-KONTRAK

Asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian telah mencapai kesepakatan. Akibatnya, hal ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra-kontrak atau tahap perundingan karena pada tahap ini perjanjian memang belum mencapai tahap kesepakatan.

Permasalahan hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan atau negosiasi (*preliminary negotiation*), salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum, seperti meminjam uang atau membeli sesuatu, padahal di antara para pihak belum tercapai kesepakatan final mengenai isi perjanjian bisnis yang tengah dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh rekan bisnisnya. Jika pada akhirnya perundingan mengalami jalan buntu dan tidak mencapai kesepakatan, misalnya tidak tercapai kesepakatan mengenai *fees*, royalti, atau jangka waktu lisensi, maka pihak yang telah melakukan perbuatan hukum tersebut

¹³⁶ Prodjodikoro, *op. cit.*, hal. 61-62.

tidak dapat menuntut ganti rugi atas segala biaya dan investasi yang telah dikeluarkannya untuk kepentingan bisnis tersebut. Demikian pula janji-janji pelaku usaha yang tercantum dalam brosur-brosur yang diedarkan sebagai iklan, menurut teori klasik hukum perjanjian tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya karena janji-janji tersebut adalah janji-janji pra-kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual-beli.¹³⁷ Pemahaman ini tentu saja tidak mencerminkan keadilan dan perlindungan bagi salah satu pihak, yang bisanya merupakan pihak yang berada dalam posisi tawar (*bargaining power*) lebih lemah, seperti konsumen atau debitur dalam perjanjian utang-piutang.

Di negara-negara maju yang menganut Sistem *Civil Law*, seperti Perancis, Belanda, dan Jerman, pengadilan memberlakukan asas itikad baik bukan hanya dalam tahap penandatanganan dan pelaksanaan perjanjian, tetapi juga dalam tahap perundingan, sehingga janji-janji pra-kontrak memiliki akibat hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut diingkari.¹³⁸

Di Belanda, begitu pentingnya asas itikad baik sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Sebagai contoh, bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup perjanjian yang berkaitan dengan itikad baik.¹³⁹

Di Jerman, Mahkamah Agung disana mempertimbangkan bahwa apabila ditetapkan syarat-syarat umum mengenai perjanjian, kebebasan berkontrak

¹³⁷ Suharnoko, *op. cit.*, hal. 1-5.

¹³⁸ *Ibid.*.

¹³⁹ J.M. van Dunne dan Gr. van der Burght, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Ujung Pandang: Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia, 1998), hal. 15.

dianggap ada sejauh kebebasan ini mengenai isi perjanjian menurut ukurannya sendiri, yaitu berdasarkan itikad baik dengan kewajiban untuk memperhatikan kepentingan-kepentingan pihak lawan dalam perjanjian pada awal penyusunan syarat-syarat perjanjian tersebut. Apabila satu pihak hanya mengajukan kepentingan-kepentingannya sendiri, maka ia telah menyalahgunakan kebebasan dalam membuat perjanjian.¹⁴⁰

J.M. van Dunne berpendapat bahwa daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses perjanjian atau diibaratkan dengan “*the rise and fall of contract*”. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga fase proses perjanjian, yaitu:¹⁴¹

1. *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak),
2. *contractuale fase* (fase kontrak); dan
3. *postcontractuale fase* (fase post-kontrak).

Pemikiran bahwa itikad baik harus meliputi keseluruhan tahap perjanjian juga nampak pada kesimpulan Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), dimana itikad baik hendaknya diartikan sebagai:¹⁴²

1. kejujuran pada waktu membuat perjanjian;
2. pada tahap pembuatan ditekankan, apabila perjanjian dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun atas pendapat ini masih terdapat keberatan dari beberapa pihak);
3. sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

¹⁴⁰ *Ibid.*, hal. 6.

¹⁴¹ Hernoko, *op. cit.*, hal. 118.

¹⁴² Badan Pembinaan Hukum Nasional dan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, dalam *Simposium Hukum Perdata Nasional*, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981, sebagaimana dikutip dalam *ibid.*, hal. 123.

Memang benar bahwa KUH Perdata, khususnya dalam Pasal 1338 ayat (3), hanya mengatur itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian. Akan tetapi, sebenarnya pengakuan itikad baik oleh KUH Perdata tidak lah sesempit itu. Tidak benar jika dikatakan bahwa KUH Perdata hanya mengenal itikad baik pada tahap pelaksanaan perjanjian saja.

KUH Perdata mengenal dua bentuk itikad baik, yaitu itikad baik dengan anasir subjektif dan objektif. Serupa dengan itu, digunakan pula istilah itikad baik pada waktu mulai berlakunya perjanjian dan itikad baik dalam hal pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam hubungan hukum. Jika dipahami secara seksama, itikad baik subjektif atau itikad baik pada waktu mulai berlakunya perjanjian tidak lain merupakan itikad baik yang ada pada tahap pra-kontrak.

Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa standar itikad baik dalam tahap pra-kontrak didasarkan pada kecermatan dalam berkontrak. Dengan asas ini, para pihak masing-masing memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Dengan standar tersebut, perilaku para pihak dalam melaksanakan perjanjian dan penilaian terhadap isi perjanjian harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan.¹⁴³ Dalam teori itikad baik, kewajiban ini melahirkan predikat “beritikad baik”, atau sebaliknya “beritikad buruk”, bagi pihak-pihak dalam perjanjian. Sebagai contoh, pembeli yang telah meneliti secara seksama benda yang hendak dibelinya dan secara jujur mengira bahwa si penjual adalah pemilik sah dari benda tersebut, boleh dikatakan sebagai pembeli beritikad baik. Sedangkan, penjual yang menyembunyikan cacat-cacat dari benda objek jual-beli disebut sebagai penjual beritikad buruk. Kerangka ini tak lain adalah anasir subjektif dalam teori itikad baik yang telah dijelaskan dalam Bab II. Dengan demikian, KUH Perdata di Indonesia—dalam batas-batas tertentu—mengenal konsep itikad baik dalam tahap pra-kontrak, walaupun memang benar tidak terdapat satu pasal pun di dalamnya yang menyatakan secara tersurat bahwa itikad baik berlaku dalam setiap tahap perjanjian.

¹⁴³ Khairandy, *op. cit.*, hal. 348-349.

Pemahaman mengenai itikad baik pada tahap pra-kontrak tidak dapat dipisahkan dari doktrin *culpa in contrahendo* yang diajarkan oleh Rudolf von Jhering, seorang sarjana hukum terkemuka di Jerman. Jhering merumuskan doktrin *culpa in contrahendo* sebagai sebuah upaya hukum guna mengatasi persoalan hukum kebiasaan yang saat itu yang memandang bahwa perjanjian hanya tunduk kepada teori kehendak, sehingga tanggung jawab para pihak hanya diukur dari kehendak para pihak semata, tanpa mempertimbangkan adanya kesalahan dalam penyampaian atau pengungkapan kehendak tersebut. Doktrin *culpa in contrahendo* mengkritisi pandangan ini dan mengajarkan bahwa pihak yang bertanggung jawab atas kesalahan harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh pihak yang tidak bersalah, yang mendasarkan tindakannya pada *faulty impression of a binding contract*.¹⁴⁴

Ajaran ini kemudian diperluas dalam transaksi komersial modern untuk membebaskan kewajiban dan tanggung jawab kepada para pihak yang melakukan hubungan pra-kontraktual.¹⁴⁵ Dalam konteks pra-kontrak ini, Jhering menerapkan doktrin *culpa in contrahendo* pada beberapa situasi antara lain:¹⁴⁶

1. jika salah satu pihak membuat suatu penawaran, tetapi yang bersangkutan tidak serius;
2. salah satu pihak melakukan kesalahan sepihak dalam menyampaikan penawarannya;
3. salah satu pihak mengetahui atau seharusnya mengetahui hal yang ada tidak mungkin dilakukan;
4. kesalahan-kesalahan tersebut kemudian menyebabkan pihak ini bertanggung jawab atas *negative interest* dari pihak yang tidak bersalah yang didasarkan pada keabsahan perjanjian.

¹⁴⁴ Steven A. Mirmina, "A Comparative Survey of *Culpa in Contrahendo*, Focusing on Its Origins in Roman, German, and French Law as well as Its Application in American Law," *Connecticut Journal on International Law*, vol. 8, 1992, hal. 81.

¹⁴⁵ *Ibid.*

¹⁴⁶ *Ibid.*, hal. 83.

Sebagai perbandingan di negara-negara yang menganut sistem *Anglo Saxon* terdapat juga Doktrin *Promissory Estoppel* untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan karena percaya dan menaruh pengharapan (*reasonably relied*) terhadap janji-janji yang diberikan lawannya dalam tahap pra kontrak (*preliminary negotiation*).¹⁴⁷ Dalam doktrin ini, diatur bahwa seseorang percaya bahwa suatu kontrak akan terjadi kemudian melakukan perbuatan hukum terkait dengan kontrak tersebut, akan tetapi kemudian dalam proses negosiasi, pihak lawan “meninggalkan” orang tersebut secara tidak patut (*bad faith*) padahal seharusnya proses negosiasi dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*). Orang yang “ditinggalkan” dapat meminta ganti rugi kepada pihak lawan yang “meninggalkan” dengan menggunakan doktrin ini. Dalam pra kontrak, para pihak harus beritikad baik, karena jika tidak beritikad baik dan mengambil keuntungan dengan itikad baik tersebut, maka pihak yang mengambil keuntungan dengan itikad baik tersebut dapat digugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum.

3.6. AKIBAT HUKUM TERKAIT KETIADAAN ITIKAD BAIK DALAM TAHAP PRA-KONTRAK

Ridwan Khairandy berpendapat standar itikad baik pada tahap pra-kontrak didasarkan prinsip kecermatan dalam berkontrak. Dengan asas ini, para pihak masing-masing memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan perjanjian tersebut.¹⁴⁸

Dalam KUH Perdata sendiri diatur bahwa penjual berkewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan cacat-cacat tersembunyi.¹⁴⁹ Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi atas jaminan

¹⁴⁷ Suharnoko, *op. cit.*, hal. 3.

¹⁴⁸ Khairandy, *op. cit.*, hal. 348.

¹⁴⁹ Pasal 1474 jo. 1491 KUH Perdata.

yang diberikan penjual kepada pembeli bahwa benda yang dijual dan dialihkan (*lever*) adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri dan bebas dari beban atau tuntutan dari pihak lain. Jika pembeli, karena suatu gugatan dari pihak ketiga, berdasarkan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan benda yang dibelinya kepada pihak ketiga tersebut, maka penjual wajib memberikan ganti kerugian kepada pembeli. Demikian pula, penjual juga harus menanggung segala cacat-cacat tersembunyi pada benda tersebut—yang membuat benda tersebut tidak dapat dipakai atau mengurangi kegunaannya—dan seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, ia tidak akan membelinya, kecuali dengan harga yang lebih rendah.

Ridwan Khairandy berpendapat, penentuan ada atau tidaknya itikad baik pada tahap pra-kontrak digantungkan pada tahu atau tidaknya pihak pembeli terhadap cacat hukum yang terdapat dalam suatu transaksi. Jika ia mengetahui ada cacat hukum dalam transaksi tersebut, tetapi ia tetap menutup perjanjian dengan pihak penjual, maka ia dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad buruk. Sebaliknya, apabila ia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam proses tersebut, maka ia dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik. Namun demikian, kriteria dari pihak pembeli ini lebih bersifat pasif karena pengadilan hanya membebaskan kewajiban pengungkapan fakta material kepada penjual semata. Penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan fakta material yang berkaitan dengan transaksi jual-beli tersebut. Fakta material ini antara lain adalah status kepemilikan objeknya, ada atau tidaknya sengketa yang melingkupi objek, cacat-cacat tersembunyi, syarat-syarat tertentu untuk melakukan transaksi, dan lain sebagainya. Apabila penjual telah memenuhi kewajibannya, dan pembeli meyakini kebenaran penjelasan tersebut—atau dengan kata lain pembeli tidak mengetahui fakta yang sebenarnya—maka ia digolongkan sebagai pembeli beritikad baik. Terlebih lagi, jika transaksi tersebut dilakukan di hadapan pihak yang berwenang.¹⁵⁰

¹⁵⁰ Khairandy, *op. cit.*, hal. 271.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1816K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992, mempertimbangkan bahwa:

...pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu.¹⁵¹

Oleh sebab itu, pernyataan “*even a very negligent buyer deserves more protection than a fraud seller*” sebenarnya tidak dapat disetujui sepenuhnya. Kedua belah pihak selayaknya diberi kewajiban yang seimbang untuk meneliti dan menjelaskan. Manakala pembeli lalai untuk meneliti benda yang hendak dibeli, maka ia turut bertanggung jawab atas kelalaiannya itu, termasuk atas kerugian dari pihak ketiga. Akan tetapi, jika penjual sengaja menyembunyikan cacat-cacat benda tersebut, maka hakim dapat mempertimbangkan keberadaan itikad baik dari pihak pembeli.

Dalam hukum perlindungan konsumen, formulanya justru sedikit berbeda. Sebagaimana diketahui, hubungan konsumen dan pelaku usaha diwarnai dengan ketimpangan, dimana konsumen memiliki keterbatasan kemampuan dalam membuktikan kesalahan pelaku usaha. Memberikan beban kepada konsumen untuk membuktikan haknya tentu tidak lah mudah.¹⁵² Oleh sebab itu, perspektif hukum perlindungan konsumen adalah memberikan perlindungan yang lebih besar kepada konsumen. Hubungan konsumen dengan pelaku usaha tidak dapat dipandang sebagai suatu hubungan yang seimbang (*equal*).

Di Indonesia, Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah secara tegas mewajibkan pelaku usaha untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan

¹⁵¹ *Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Tahun 1969-2001*, (Jakarta: Mahkamah Agung R.I., 2002), hal. 127.

¹⁵² Inosensius Samsul, *Perlindungan Konsumen: Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, cet. 1, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hal. 18.

jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan atas barang atau jasa tersebut.¹⁵³ Selaras dengan itu, pelaku usaha juga harus memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, mencoba barang atau jasa tersebut.¹⁵⁴

Terdapat hal-hal yang terkait dengan ketiadaan itikad baik dalam tahap pra-kontrak, antara lain:

1. *Representation* dan *Misrepresentation*

Sebuah pernyataan (*representation*) dari salah satu pihak pada saat tahap pra-kontrak menjadi sebuah *issue* hukum yang signifikan ketika pernyataan tersebut terbukti salah di masa mendatang. Dalam Sistem *Common Law*, dikenal sebuah doktrin yang berkaitan erat dengan tanggung jawab untuk mengungkapkan fakta material ini, yaitu doktrin *misrepresentation*.

Malcolm Leder dan Peter Shears menjelaskan *misrepresentation* sebagai “...a false statement of fact which induces the other party to enter into the contract.”¹⁵⁵ *Misrepresentation* dapat pula diartikan manakala “...one party to contract is not given full or accurate information by the other party about the contract subject matter.”¹⁵⁶

Misrepresentation dapat terjadi dalam hal salah satu pihak, misalnya penjual, membuat pernyataan yang tidak benar mengenai produk yang dijual atau dalam hal yang bersangkutan gagal untuk mengungkapkan informasi yang seharusnya disampaikan terkait produk tersebut.

¹⁵³ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, UU Nomor 8 Tahun 1999, LN Tahun 1999 Nomor 42, TLN Nomor 3821, Pasal 7 huruf b.

¹⁵⁴ *Ibid.*, Pasal 7 huruf e.

¹⁵⁵ Malcolm Leder dan Peter Shears, *Consumer Law*, ed. 4, (London: Financial Times Management, 1996), hal. 26.

¹⁵⁶ Marianne M. Jennings, *Business: Its Legal, Ethical, and Global Environment*, ed. 7, (Manson: Thomson West, 2006), hal. 549.

Hal yang juga patut dipahami terkait *misrepresentation* adalah pernyataan yang disampaikan tersebut harus menyebabkan salah satu pihak setuju untuk membuat perjanjian.

Merujuk pada prasyarat yang terakhir tersebut, adanya *misrepresentation* harus dibuktikan dengan adanya keputusan dari salah satu pihak yang diakibatkan oleh pernyataan pihak lain. Jelas sekali sebenarnya doktrin atau lembaga dalam Sistem *Common Law* ini hendak melindungi pihak yang mengadakan perjanjian karena terpengaruh pernyataan yang keliru.

Marianne M. Jennings mengungkapkan bahwa elemen-elemen yang harus ada agar suatu pernyataan dapat dikatakan sebagai sebuah *misrepresentation* adalah:¹⁵⁷

1. merupakan pernyataan yang salah atas fakta material (atau tidak mengungkapkan fakta material);
2. pembeli menggantungkan kepercayaan pada pernyataan yang salah tersebut;
3. mengakibatkan kerugian bagi pihak pembeli.

Dalam penjelasan yang terakhir, Jennings menambahkan satu prasyarat, yaitu pernyataan yang salah tersebut harus mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak. Pernyataan tersebut merupakan fakta yang amat penting yang mempengaruhi keputusan salah satu pihak untuk meneruskan atau tidak meneruskan perjanjian, sehingga ketika kebenaran yang sesungguhnya terungkap, yang bersangkutan merasa dirugikan.

Misrepresentation dalam pengertian yang lebih sempit dikenal pula dengan istilah *innocent misrepresentation* karena dalam tindakan ini seseorang yang melakukannya tidak memiliki maksud atau kesengajaan tertentu. *Misrepresentation* sendiri memang dikategorikan menjadi beberapa bentuk sesuai dengan tingkatan maksud dan kesengajaannya sebagai berikut.¹⁵⁸

¹⁵⁷ *Ibid.*

¹⁵⁸ Leder dan Shears, *op. cit.*, hal. 26-27.

1. *Innocent misrepresentation*, yaitu suatu pernyataan salah (*false statement*) yang dibuat secara jujur, dimana pihak yang membuat pernyataan tersebut dapat menyangkal bahwa ia telah melakukan kelalaian.
2. *Negligent misrepresentation*, yaitu suatu pernyataan salah (*false statement*) dimana pembuatnya dapat membuktikan bahwa pada saat melakukan negosiasi atau tahap pra-kontrak, yang bersangkutan memiliki alasan yang wajar untuk meyakini bahwa fakta-fakta yang diungkapkannya adalah benar.
3. *Fraudulent misrepresentation*, yaitu pernyataan salah yang dibuat dengan curang, dimana tindakan ini dilakukan secara sadar. Sengaja melakukan *misrepresentation* adalah sebuah *fraud*, yang dalam Sistem *Common Law* dapat membuat pihak yang melakukannya harus menanggung kerugian pihak lain dalam perjanjian tersebut.

2. *Fraudulent Misrepresentation*

Dalam *fraudulent misrepresentation* yang terjadi adalah salah satu pihak memang berniat untuk mengungkapkan informasi yang salah atau secara sadar mengetahui terdapat fakta material yang tidak ia ungkapkan. Pada dasarnya, *misrepresentation* dan *fraudulent misrepresentation* adalah sama, kecuali pada lembaga yang terakhir ini terdapat unsur tambahan, yaitu adanya maksud atau pengetahuan mengenai adanya kesalahan.¹⁵⁹

Jika diuraikan lebih lanjut, maka unsur-unsur *fraudulent misrepresentation* adalah:¹⁶⁰

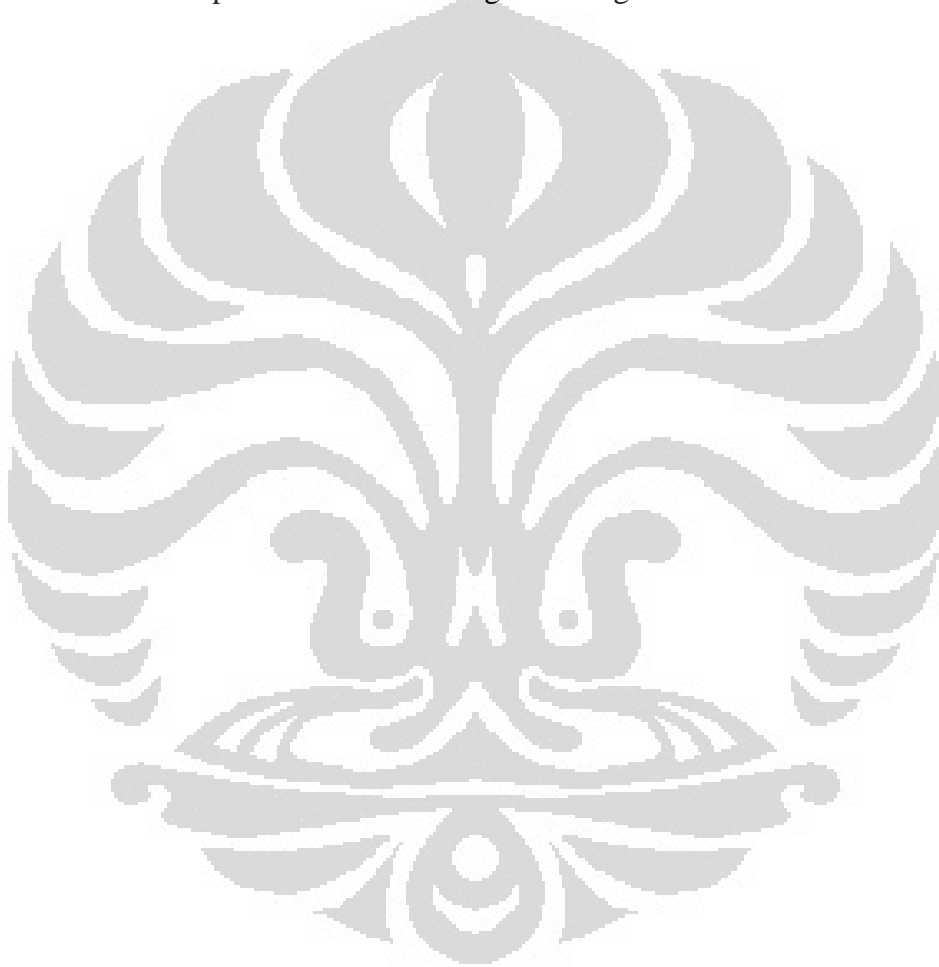
1. mengetahui adanya kebohongan dan secara sembrono tidak peduli terhadap kebenarannya;
2. adanya maksud agar pihak lain mempercayai kebohongan tersebut;

¹⁵⁹ Jennings, *op. cit.*, hal. 551-552.

¹⁶⁰ David P. Twomey et. al., *Anderson's Business Law and the Legal Environment*, ed. 18, (Ohio, West Legal Studies in Business, 2002), hal. 258.

3. pihak yang lain mempercayai kebohongan itu; dan
4. pihak yang lain tersebut mengalami kerugian.

Misrepresentation yang dilakukan oleh salah satu pihak memungkinkan pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian, yang berarti perjanjian tersebut dikesampingkan. Sedangkan, *fraudulent misrepresentation* memberikan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pembatalan dan/atau ganti kerugian.¹⁶¹



¹⁶¹ Leder dan Shears, *op. cit.*, hal. 27-28.

BAB 4

ANALISA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN PERMATA GANDARIA ANTARA NYONYA X DENGAN P.T. PUTRA SURYA PERKASA DALAM PERSPEKTIF ITIKAD BAIK

4.1. PARA PIHAK

Dalam PPJB SRS Permata Gandaria yang berbentuk kontrak baku dengan Nomor 035/Gandaria/PSP/VII/96 ditandatangani oleh para pihak pada hari Kamis tanggal 12 Desember 1996, dimana yang menandatangani PPJB SRS tersebut terdiri dari dua pihak.

Dua pihak itu terdiri dari pihak penjual (pihak pertama) dan pihak calon pembeli (pihak kedua):

Pihak Penjual atau Pihak Pertama yang diwakili oleh Tuan HW (selaku Wakil Direktur Utama I) yang bertempat tinggal di Jakarta, yang dalam hal ini bertindak mewakili berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 1 Mei 1996 selaku kuasa dari Tuan TG, Direktur Utama P.T. Putra Surya Perkasa (P.T. PSP), suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Wisma Bank Dharmala Lantai 20, Jalan Jendral Sudirman Kavling 28. (“Perseroan”). Meliputi juga pada para ahli waris, pengganti dan penerus haknya yang sah.

Pihak Calon Pembeli atau Pihak Kedua yaitu Nyonya X yang berprofesi sebagai ibu rumah tangga yang bertempat tinggal di Jalan DR. Nuridin I/20 RT/008 RW/007 Kelurahan Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat. Pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Grogol pada tanggal 21 Oktober 1994. Meliputi juga para ahli waris, pengganti dan penerus haknya yang sah.

Para pihak masing-masing dalam kedudukannya tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu: Bahwa Pihak Penjual atau Pihak Pertama adalah pemilik yang sah dan berhak atas bangunan-bangunan rumah susun (“Rumah

Susun”) sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya sebagaimana diuraikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988, yang akan atau sedang atau telah dibangun oleh Pihak Penjual atau Pihak Pertama diatas sebidang tanah seluas lebih kurang 4.565 m² yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya wilayah Jakarta Selatan, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Batu, setempat yang dikenal sebagai Rumah Susun Permata Gandaria beserta turutan-turutannya termasuk sarana dan fasilitas berupa air bersih, tenaga listrik dan lain-lain yang disediakan oleh Pihak Penjual atau Pihak Pertama yang selanjutnya disebut dengan Satuan Rumah Susun (SRS); Bahwa Pihak Calon Pembeli atau Pihak Kedua bermaksud untuk membeli atau memiliki atas 1 unit SRS Permata Gandaria termasuk dengan turutan-turutannya, sarana dan fasilitas yang tersedia; Bahwa sehubungan dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) belum dilakukan pemecahannya oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli SRS sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang; Maka oleh karena itu, maka para pihak telah saling sepakat untuk membuat PPJB SRS ini.

Dalam PPJB SRS Permata Gandaria, baik pihak penjual maupun pihak calon pembeli merupakan subyek hukum yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum yang dalam hal ini menandatangani PPJB SRS Permata Gandaria, karena pihak penjual diwakili oleh Tuan HW yang merupakan Wakil Direktur Utama I yang telah mendapatkan Surat Kuasa dari Tuan TG selaku Direktur Utama P.T. PSP sehingga dalam hal ini Tuan HW memiliki kewenangan sebagai penerima kuasa dari Tuan TG selaku Direktur Utama P.T. PSP untuk menandatangani PPJB SRS Permata Gandaria, hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007¹⁶² tentang Perseroan Terbatas terutama

¹⁶² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas*, UU No. 40, LN No. 106 tahun 2007, TLN No. 4756.

Pasal 103¹⁶³ jo. Pasal 98 ayat (1) ¹⁶⁴ Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (dahulu diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, terutama Pasal 89 jo. Pasal 82 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas) dimana direksi mewakili Perseroan di dalam maupun di luar pengadilan namun direksi dapat memberikan kuasa tertulis kepada satu orang karyawan Perseroan atau lebih atau orang lain untuk dan atas nama Perseroan untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, berdasarkan ketentuan ini maka dalam hal ini pihak penjual cakap secara hukum untuk menandatangani PPJB SRS ini. Sedangkan pihak calon pembeli yaitu Nyonya X juga telah memenuhi persyaratan untuk dapat dikatakan sebagai subyek hukum yang cakap secara hukum karena telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan sebagai subyek hukum yang cakap yaitu persyaratan usia yang telah lebih dari 21 tahun yaitu usia yang dianggap telah dewasa untuk membuat suatu perjanjian (berdasarkan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), tidak berada dibawah pengampuan dan bukan merupakan orang yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat suatu perjanjian ¹⁶⁵ sehingga pihak calon pembeli cakap secara hukum untuk menandatangani PPJB SRS ini.

Kedua pihak baik pihak penjual maupun pihak calon pembeli sepakat untuk menandatangani PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku, dimana PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku tersebut dibuat dengan cara pihak yang satu yaitu pihak penjual telah menyiapkan syarat-syarat baku dalam suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian diberikan kepada pihak lainnya yaitu

¹⁶³ Pasal 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas menyatakan : *Direksi dapat meberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa.*

¹⁶⁴ Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas menyatakan : *Direksi mewakili Perseroabn baik di dalam maupun di luar pengadilan.*

¹⁶⁵ Dengan asumsi bahwa Nyonya X dalam menyepakati dan menandatangani PPJB SRS ini telah memperoleh persetujuan dari pihak suami Nyonya X ,serta dengan asumsi tidak terdapat Perjanjian Pisah Harta diantara Nyonya X dan suaminya.

pihak calon pembeli untuk diterima dan disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainya untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang diberikan tersebut.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dimana berlaku sebagai undang-undang artinya mempunyai kekuatan mengikat sama dengan undang-undang, agar terdapat kepastian hukum. Konsekuensinya terdapat pada Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pihak dalam suatu perjanjian tidak dapat membatalkan secara sepihak (tanpa persetujuan pihak lawannya) perjanjian yang telah dibuat dengan sah itu dimana keterikatan para pihak dapat dibuktikan dengan penandatanganan kontrak baku atau penerimaan dokumen kontrak baku, sehingga karena telah terdapat kesepakatan dan penandatanganan PPJB SRS tersebut maka semua ketentuan yang tercantum dalam PPJB SRS tersebut harus ditaati dan harus dilaksanakan oleh kedua pihak.

Pembakuan suatu kontrak termasuk PPJB SRS merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindari, karena bagi pihak penjual sebagai pengusaha merupakan cara untuk mencapai tujuan ekonomi yang efisien, praktis, dan cepat, tetapi bagi pihak calon pembeli sebagai konsumen justru merupakan pilihan yang tidak menguntungkan karena hanya dihadapkan pada suatu pilihan untuk menerima dengan segala resiko yang mungkin akan timbul di kemudian hari.

Dalam membuat suatu kontrak baku termasuk PPJB SRS ini, pihak penjual selalu berada dalam posisi yang kuat sedangkan pihak calon pembeli umumnya berada dalam posisi yang lemah. Pihak penjual cenderung dan seringkali menghasilkan klausula dalam kontrak baku yang melindungi kepentingannya sekaligus sangat membatasi dan seringkali merugikan kepentingan pihak calon pembeli.¹⁶⁶ Dalam hubungan hukum antara pihak penjual dengan pihak calon pembeli dalam PPJB SRS dapat timbul permasalahan, yaitu kemampuan dari pihak calon pembeli untuk memenuhi ketentuan yang terdapat dalam PPJB SRS yang telah dibuat secara sepihak oleh pihak penjual. Dalam hal

¹⁶⁶ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 15.

ini, pihak calon pembeli harus menerima segala akibat yang timbul dari PPJB SRS yang telah dibakukan walaupun akibat tersebut seringkali merugikan pihak calon pembeli, dalam hal ini pihak calon pembeli dihadapkan pada satu pilihan yaitu harus menerima dan melaksanakannya karena telah sepakat dan telah menandatangani PPJB SRS tersebut.

Hal itikad baik merupakan hal yang sangat penting terkait dengan suatu perjanjian, tidak terkecuali dalam PPJB SRS. Dimana itikad baik juga seharusnya memegang peranan penting dalam pembentukan PPJB SRS, dalam hal ini baik oleh pihak penjual maupun pihak calon pembeli. Akan tetapi perlu diperhatikan terutama dari segi pihak penjual, karena pihak penjual lah yang secara sepihak mengkonsep dan membentuk PPJB SRS, sehingga seharusnya itikad baik tercermin dalam setiap klausula perjanjian yang terdapat dalam PPJB SRS tersebut. Sedangkan pihak calon pembeli yang telah sepakat dan menandatangani PPJB SRS juga harus dengan itikad baik menerima klausula-klausula PPJB SRS tersebut. Pada prakteknya, banyak terjadi dimana pihak penjual tidak dengan itikad baik dalam membuat secara sepihak klausula-klausula dalam PPJB SRS, dimana klausula-klausula yang dibuat dalam PPJB SRS lebih menguntungkan pihaknya dan sangat merugikan bagi pihak calon pembeli.

Para pihak, baik pihak penjual maupun pihak calon pembeli juga seharusnya melaksanakan PPJB SRS tersebut dengan itikad baik, karena telah terjadi kesepakatan antara para pihak tersebut dan telah menandatangani PPJB SRS tersebut. Namun dalam praktek dan kenyataannya seringkali terjadi tidak terdapat itikad baik dalam penyusunan dan pelaksanaan PPJB SRS tersebut baik dari pihak penjual maupun pihak calon pembeli.

4.2. HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

PPJB SRS ini merupakan suatu Perikatan dengan Ketentuan Waktu sehingga terdapat hak dan kewajiban yang lahir antara para pihak baik pihak

penjual maupun pihak calon pembeli dan harus dipenuhi oleh para pihak sebagaimana termuat dalam PPJB SRS.¹⁶⁷

Karena dalam hal ini PPJB SRS telah menimbulkan suatu perikatan maka dengan demikian timbul hak dan kewajiban dari para pihak baik dari pihak penjual atau pihak pertama maupun dari pihak calon pembeli atau pihak kedua. Berdasarkan klausula-klausula yang terdapat di dalam PPJB SRS Permata Gandaria tersebut, Hak yang dimiliki oleh Pihak Penjual atau Pihak Pertama antara lain:

1. Dibebaskan dari tuntutan atau gugatan pihak manapun apabila SRS tidak dipergunakan oleh pihak calon pembeli sebagaimana mestinya yaitu sebagai Rumah Tinggal (Pasal 2 ayat (4) PPJB SRS);
2. Mendapatkan hak dan kuasa untuk mematikan aliran listrik dan aliran air bersih atau minum, sambungan telepon atau menutup tempat tersebut apabila pihak calon pembeli menggunakan SRS tersebut untuk tujuan lain dari pada Rumah Tinggal atau tujuan komersil termasuk tetapi tidak terbatas pada kantor, restoran, toko, mini market, musik hidup, karaoke dan bar, dimana pihak calon pembeli tidak dapat menuntut atas kerugian dalam bentuk apapun apabila hal ini terjadi (Pasal 2 ayat (5) PPJB SRS);
3. Menerima pembayaran atas jual beli SRS sebesar US\$182,543.00 (Seratus delapan puluh dua ribu lima ratus empat puluh tiga Dollar Amerika Serikat) dari pihak calon pembeli (Pasal 3 ayat (1) jo. Pasal 4 ayat (1) PPJB SRS);
4. Pembayaran yang dilakukan oleh pihak calon pembeli dengan mempergunakan cek atau bilyet giro hanya dianggap sah oleh pihak penjual apabila dananya telah dapat dicairkan atau dipindah-bukukan oleh pihak penjual (Pasal 4 ayat (3) PPJB SRS);

¹⁶⁷Jual beli sudah pasti terjadi karena perikatan dengan ketentuan waktu tidak menanggihkan perikatannya tetapi hanya menanggihkan pembuatan akta jual beli saja, dimana akta jual beli nantinya pasti akan dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan PPAT yang berwenang.

5. Menerima pembayaran dari pihak calon pembeli di kantor pihak penjual atau langsung kepada rekening pihak penjual pada bank yang telah ditunjuk oleh pihak penjual (Pasal 4 ayat (5) PPJB SRS);
6. Uang muka sebesar 5 % dari Nilai Pengikatan yang telah dibayarkan oleh pihak calon pembeli menjadi milik pihak penjual apabila pihak calon pembeli terkena sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 PPJB SRS (Pasal 7 ayat (2.3.1 a) PPJB SRS);
7. Memiliki hak dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir karena sebab-sebab sesuai Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk mengosongkan SRS tersebut dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang dan melakukan upaya hukum yang diperlakukan untuk menguasai kembali SRS tersebut apabila dalam jangka waktu 1 bulan terhitung sejak jatuh waktu pengosongan pihak calon pembeli masih belum menyerahkan SRS dalam keadaan kosong dan baik kepada pihak penjual (Pasal 7 ayat (2.6) jo. Pasal 7 ayat (2.5) PPJB SRS);
8. Menerima pembayaran biaya administrasi sebesar 10 % dari Nilai Pengikatan antara pihak penjual dengan pihak calon pembeli pada tahun pertama dan untuk tahun selanjutnya 5 % dari Nilai Pengikatan, dalam hal terjadi pengalihan atas SRS tersebut kepada pihak lain (Pasal 8 ayat (1.2) PPJB SRS);
9. Menerima pemberitahuan secara tertulis dari pihak calon pembeli untuk setiap tindakan hukum setelah ditandatanganinya akta PPAT (Pasal 8 ayat (3.1) PPJB SRS);
10. Apabila pihak calon pembeli tidak memenuhi ketentuan untuk membayar pajak-pajak dan biaya-biaya dalam jangka waktu 7 hari kalender terhitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran maka pihak penjual berhak untuk menghentikan semua fasilitas ke dalam SRS termasuk tetapi tidak terbatas mematikan aliran listrik, saluran telepon dan aliran air bersih atau minum (Pasal 9 ayat (2) PPJB SRS);
11. Menunjuk PPAT yang berwenang dalam hal pembuatan Akta Jual Beli SRS (Pasal 10 PPJB SRS);
12. Menetapkan Biaya Pengelolaan atau Pemeliharaan atau Perawatan SRS kepada pihak calon pembeli (Pasal 11 ayat (1) PPJB SRS);

13. Mengadakan kerjasama dan menunjuk pihak lain dalam pelaksanaan pengelolaan atas rumah susun tersebut (Pasal 11 ayat (2) PPJB SRS);
14. Membuat Perjanjian Pengelolaan dengan pihak calon pembeli dan Tata Tertib Pengelolaan Rumah Susun Permata Gandaria yang harus ditaati oleh pihak calon pembeli selama Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun belum terbentuk (Pasal 11 ayat (3) PPJB SRS);
15. Meninjau kembali Biaya Pengelolaan dan Perawatan Rumah Susun Permata Gandaria (Pasal 11 ayat (4) PPJB SRS);
16. Tidak akan melayani dan berhubungan dengan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas apa yang diperjanjikan dalam PPJB SRS ini dan hanya mengakui hak-hak dan kepentingan-kepentingan pihak calon pembeli yang timbul berdasarkan PPJB SRS ini (Pasal 14 PPJB SRS).

Kewajiban yang dimiliki oleh Pihak Penjual atau Pihak Pertama antara lain:

1. Menyerahkan SRS dan hak-hak yang melekat kepada SRS tersebut, yaitu hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan segala sesuatu yang ada di atasnya kepada pihak calon pembeli sesuai dengan pertelaan pada waktunya apabila syarat-syarat dan ketentuan lain dalam PPJB SRS ini dipenuhi oleh pihak calon pembeli (Pasal 2 ayat (1) PPJB SRS);
2. Menyerahkan SRS kepada pihak calon pembeli setelah pihak calon pembeli telah melunasi seluruh Nilai Pengikatan, denda-denda, biaya administrasi dan biaya-biaya lainnya yang terutang (jika ada), yang dibuktikan oleh tanda terima yang ditandatangani oleh pihak penjual atau wakilnya yang sah dan jika bangunan SRS nya telah selesai. Dengan ketentuan bahwa penyerahan selambat-lambatnya akan dilaksanakan pada Maret 1997 yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak atau wakil-wakilnya yang sah kecuali terjadi *force majeure* sesuai Pasal 12 PPJB SRS ini (Pasal 5 ayat (1) PPJB SRS);
3. Memberikan jaminan bahwa SRS tersebut tidak dikenakan sesuatu sitaan dan SRS tersebut adalah milik atau haknya pihak penjual dan hanya dapat dijual atau dipindahtangankan oleh pihak penjual serta pihak calon pembeli tidak

- akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya (Pasal 6 PPJB SRS);
4. Membayar denda kepada pihak calon pembeli kecuali apabila disebabkan oleh *force majeure* dalam hal setiap keterlambatan atas penyerahan SRS oleh pihak penjual yang melebihi 90 hari, dalam hal keterlambatan ini akan dikenakan denda yaitu: Bagi paket pembayaran dalam US\$ akan dikenakan denda sebesar 0.75 % per bulan dihitung dari setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang telah diterima oleh pihak penjual dari pihak calon pembeli; sedangkan untuk paket pembayaran Rupiah akan dikenakan denda sebesar 2 % per bulan dihitung setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang telah diterima oleh pihak penjual dari pihak calon pembeli. Dimana denda wajib dibayarkan oleh pihak penjual kepada pihak calon pembeli pada saat serah terima SRS dilaksanakan (Pasal 7 ayat (1) PPJB SRS);
 5. Memberitahukan kepada pihak calon pembeli secara tertulis apabila terjadi *force majeure* selambat-lambatnya 14 hari setelah terjadinya *force majeure* tersebut (Pasal 12 ayat (4) PPJB SRS);
 6. Memberitahukan secara tertulis apabila terjadi perpindahan alamat kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 hari kalender sejak saat kepindahan tersebut (Pasal 13 ayat (2) PPJB SRS);
 7. Mengakui hak-hak dan kepentingan-kepentingan hanya dari pihak calon pembeli saja yang timbul berdasarkan PPJB SRS ini (Pasal 14 PPJB SRS);
 8. Menandatangani semua lampiran dalam PPJB SRS ini menyatakan bersama-sama dengan pihak calon pembeli bahwa segala perubahan terhadap lampiran tersebut merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari PPJB SRS ini (Pasal 15 ayat (6) PPJB SRS);
 9. Pada saat PPJB SRS ditandatangani maka semua ketentuan yang ada dan yang dibaca serta ditandatangani dalam PPJB SRS ini oleh pihak penjual dan pihak calon pembeli adalah mengikat bagi kedua belah pihak dan tidak ada ketentuan lisan lainnya yang mengikat kedua belah pihak selain daripada PPJB SRS ini (Pasal 15 ayat (7) PPJB SRS).

Hak yang dimiliki oleh Pihak Calon Pembeli atau Pihak Kedua antara lain:

1. Menerima penyerahan SRS dan hak-hak yang melekat kepada SRS tersebut, yaitu hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan segala sesuatu yang ada di atasnya dari pihak penjual sesuai dengan pertelaan pada waktunya apabila syarat-syarat dan ketentuan lain dalam PPJB SRS ini dipenuhi oleh pihak calon pembeli (Pasal 2 ayat (1) PPJB SRS);
2. Menerima penyerahan SRS dari pihak penjual setelah pihak calon pembeli telah melunasi seluruh Nilai Pengikatan, denda-denda, biaya administrasi dan biaya-biaya lainnya yang terutang (jika ada), yang dibuktikan oleh tanda terima yang ditandatangani oleh pihak penjual atau wakilnya yang sah dan jika bangunan SRS nya telah selesai. Dengan ketentuan bahwa penyerahan selambat-lambatnya akan dilaksanakan pada Maret 1997 yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak atau wakil-wakilnya yang sah kecuali terjadi *force majeure* sesuai Pasal 12 PPJB SRS ini (Pasal 5 ayat (1) PPJB SRS);
3. Keterlambatan pembangunan SRS yang akan diserahkan kepada pihak calon pembeli tidak dapat dikaitkan atau dihubungkan dengan cara pembayaran yang wajib dilakukan oleh pihak calon pembeli (Pasal 5 ayat (2) PPJB SRS);
4. Dapat langsung menghuni SRS terhitung sejak tanggal penyerahan SRS tersebut dengan ketentuan bahwa terhitung sejak saat tersebut pihak calon pembeli telah berkewajiban untuk menanggung biaya pemakaian listrik, telepon, air bersih atau minum, biaya pengelolaan, pemeliharaan atau perawatan, Pajak Bumi dan Bangunan serta iuran-iuran lainnya sehubungan dengan kepemilikan SRS tersebut sesuai pasal 9 ayat (1) PPJB SRS ini (Pasal 5 ayat (4) PPJB SRS);
5. Menerima pembayaran denda dari pihak penjual kecuali apabila disebabkan oleh *force majeure* dalam hal terjadi keterlambatan atas penyerahan SRS oleh pihak penjual yang melebihi 90 hari maka bagi pihak penjual akan dikenakan denda yang harus dibayarkan kepada pihak calon pembeli yaitu: Bagi paket pembayaran dalam US\$ akan dikenakan denda sebesar 0.75 % per bulan dihitung dari setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang telah diterima oleh pihak penjual dari pihak calon pembeli; sedangkan untuk paket

pembayaran Rupiah akan dikenakan denda sebesar 2 % per bulan dihitung setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang telah diterima oleh pihak penjual dari pihak calon pembeli. Dimana denda wajib dibayarkan oleh pihak penjual kepada pihak calon pembeli pada saat serah terima SRS dilaksanakan (Pasal 7 ayat (1) PPJB SRS);

6. Dalam hal pihak calon pembeli meninggal dunia sedangkan kewajiban-kewajiban dalam PPJB SRS ini belum dilaksanakan seluruhnya, maka para ahli waris dan atau pengganti hak dari pihak calon pembeli yang sah menurut Undang-Undang dalam jangka waktu 40 hari sejak saat meninggalnya pihak kedua maka wajib ditunjuk dan diberikan kuasa kepada salah seorang diantaranya atau penerus dan atau pengganti haknya yang sah untuk mewakili meneruskan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan PPJB SRS ini dengan bukti berupa keterangan warisan dari pihak yang berwenang (Pasal 8 ayat (2.2) PPJB SRS);
7. Diakui sebagai *counter part* oleh pihak penjual serta diakui juga mengenai hak-hak dan kepentingan-kepentingan dari pihak calon pembeli oleh pihak penjual yang timbul dalam PPJB SRS ini (Pasal 14 PPJB SRS)

Kewajiban yang dimiliki oleh Pihak Calon Pembeli atau Pihak Kedua antara lain:

1. Hanya diperkenankan menggunakan SRS sebagaimana yang dimaksud dalam PPJB SRS ini khusus untuk Rumah Tinggal (Pasal 2 ayat (3) PPJB SRS);
2. Membebaskan pihak penjual dari tuntutan atau gugatan pihak manapun apabila SRS tidak dipergunakan oleh pihak calon pembeli sebagaimana mestinya yaitu sebagai Rumah Tinggal (Pasal 2 ayat (4) PPJB SRS);
3. Membayar harga atas jual beli SRS sebesar US\$182,543.00 (Seratus delapan puluh dua ribu lima ratus empat puluh tiga Dollar Amerika Serikat) kepada pihak penjual (Pasal 3 ayat (1) jo. Pasal 4 ayat (1) PPJB SRS);
4. Melunasi pembayaran uang muka dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank apabila pembayaran kepada pihak penjual akan dilaksanakan melalui Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS) melalui bank yang ditunjuk oleh pihak penjual (Pasal 4 ayat (2) PPJB SRS);

5. Pembayaran yang dilakukan oleh pihak calon pembeli dengan mempergunakan cek atau bilyet giro hanya dianggap sah oleh pihak penjual apabila dananya telah dapat dicairkan atau dipindah-bukukan oleh pihak penjual (Pasal 4 ayat (3) PPJB SRS);
6. Melakukan pembayaran di kantor pihak penjual atau langsung kepada rekening pihak penjual pada bank yang telah ditunjuk oleh pihak penjual (Pasal 4 ayat (5) PPJB SRS);
7. Mencantumkan nama pembeli dan nomor unit dan memberikan salinan bukti transfer kepada pihak penjual yang berwenang dan/atau yang ditunjuk oleh pihak penjual dalam setiap pembayaran yang dilakukan melalui transfer (Pasal 4 ayat (6) PPJB SRS);
8. Pembayaran harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam PPJB SRS ini, dimana pembayaran yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam PPJB SRS ini dianggap tidak pernah dilaksanakan dan pihak calon pembeli bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul sebagai akibat dari tindakannya tersebut (Pasal 4 ayat (7) PPJB SRS);
9. Dalam jangka waktu 14 hari kerja terhitung sejak penyerahan SRS, pihak calon pembeli harus menyampaikan daftar secara tertulis kepada pihak penjual yang memuat permohonan mengenai bagian-bagian atau pekerjaan yang harus diperbaiki oleh pihak penjual, apabila dalam jangka waktu tersebut pihak calon pembeli tidak menyampaikan daftar tersebut maka pihak calon pembeli dianggap telah menerima dengan baik SRS tersebut (Pasal 5 ayat (3) PPJB SRS);
10. Terhitung sejak tanggal penyerahan SRS tersebut dengan ketentuan bahwa terhitung sejak saat tersebut pihak calon pembeli telah berkewajiban untuk menanggung biaya pemakaian listrik, telepon, air bersih atau minum, biaya pengelolaan, pemeliharaan atau perawatan, Pajak Bumi dan Bangunan serta iuran-iuran lainnya sehubungan dengan kepemilikan SRS tersebut sesuai pasal 9 ayat (1) PPJB SRS ini (Pasal 5 ayat (4) PPJB SRS);
11. Semua perubahan dan atau penambahan yang dilakukan atas SRS setelah tanggal penyerahan harus memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari

pihak penjual dan harus dilaksanakan oleh pihak yang ditunjuk oleh pihak penjual dengan ketentuan bahwa semua biaya yang timbul sehubungan dengan perubahan dan atau penambahan tersebut menjadi resiko dan harus dibayar oleh pihak calon pembeli, dengan ketentuan bahwa perubahan dan atau penambahan tersebut tidak menimbulkan gangguan atau merugikan penghuni SRS lainnya (Pasal 5 ayat (5) PPJB SRS);

12. Segala resiko dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan perubahan dan atau penambahan yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak penjual adalah menjadi resiko dan tanggung jawab pihak calon pembeli sendiri sepenuhnya, dan sehubungan dengan hal ini maka pihak calon pembeli sekarang untuk nanti pada waktunya akan membebaskan pihak penjual dari tuntutan pihak manapun juga mengenai hal tersebut (Pasal 5 ayat (6) PPJB SRS);

13. Dalam hal pihak calon pembeli dengan alasan apapun tidak melaksanakan setiap kewajiban untuk membayar angsuran tepat pada waktunya sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 ayat (1) PPJB SRS ini, maka untuk setiap keterlambatan pembayaran yang melebihi 7 hari, pihak calon pembeli dikenakan denda sebagai berikut: untuk paket pembayaran dalam US\$, denda akan dikenakan sebesar 0.3 0/00 (nol koma tiga permil) per hari keterlambatan dari jumlah uang yang harus dibayarkan oleh pihak calon pembeli kepada pihak penjual dengan maksimum keterlambatan selama 30 hari sedangkan untuk paket pembayaran dalam Rupiah, denda akan dikenakan sebesar 1 0/00 (satu per mil) per hari keterlambatan dari jumlah uang yang harus dibayarkan oleh pihak calon pembeli kepada pihak penjual dengan maksimum keterlambatan selama 30 hari. Pembayaran denda wajib dibayarkan oleh pihak calon pembeli selambat-lambatnya pada angsuran berikutnya (Pasal 7 ayat (2.2.1) PPJB SRS);

14. Tanpa mengurangi berlakunya ketentuan mengenai denda, apabila pihak calon pembeli masih tetap tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran, iuran-iuran atau pembayaran-pembayaran lainnya yang wajib dibayar oleh pihak calon pembeli dalam PPJB SRS ini sebanyak 2 kali berturut-turut atau 3 kali tidak berturut-turut maka PPJB SRS ini menjadi batal

demi hukum. Dalam hal terjadinya pembatalan tersebut para pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 7 ayat (2.2.2) PPJB SRS);

15. Sehubungan dengan pembatalan PPJB SRS ini, maka pihak calon pembeli berkewajiban untuk mengosongkan SRS tersebut dalam jangka waktu 14 hari terhitung sejak pihak calon pembeli menerima surat pemberitahuan pembatalan yang harus dibuktikan secara tertulis atau tanda penerimaan yang selayaknya (Pasal 7 ayat (2.4) PPJB SRS);
16. Apabila dalam jangka waktu 14 hari terhitung sejak pihak calon pembeli menerima surat pemberitahuan pembatalan yang harus dibuktikan secara tertulis atau tanda penerimaan yang selayaknya, pihak calon pembeli tidak melaksanakan pengosongan maka pihak calon pembeli akan dikenakan denda sebesar US\$ 250.00 per hari keterlambatan, terhitung jatuh waktu sampai dipenuhinya kewajiban tersebut (Pasal 7 ayat(2.5) PPJB SRS);
17. Selama pihak calon pembeli belum menandatangani akta PPAT, pihak calon pembeli tidak berhak mengalihkan dengan cara apapun juga atau menyewakan kepada pihak lain SRS tersebut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak penjual (Pasal 8 ayat (1.1) PPJB SRS);
18. Membayar biaya administrasi sebesar 10 % dari Nilai Pengikatan antara pihak penjual dengan pihak calon pembeli pada tahun pertama dan untuk tahun selanjutnya 5 % dari Nilai Pengikatan, dalam hal terjadi pengalihan atas SRS tersebut kepada pihak lain (Pasal 8 ayat (1.2) PPJB SRS);
19. Jika pihak calon pembeli melakukan pelanggaran dalam hal pengalihan dan pengoperan hak maka PPJB SRS ini menjadi batal dan terhadap pihak calon pembeli dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (2.2.3) sampai Pasal 7 ayat (2.2.6) PPJB SRS ini (Pasal 8 ayat (1.5) PPJB SRS);
20. Segala biaya yang timbul karena hal pewarisan adalah beban dari ahli waris atau pengganti dari pihak calon pembeli (Pasal 8 ayat (2.3) PPJB SRS);
21. Setiap tindakan hukum setelah ditandatanganinya akta PPAT, pihak calon pembeli harus menyampaikan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu

- kepada pihak penjual atau Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (Pasal 8 ayat (3.1) PPJB SRS);
22. Terhitung sejak diserahkan SRS oleh pihak penjual kepada pihak calon pembeli, maka sejak saat tersebut pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah kewajiban pihak calon pembeli yang akan dibayarkan secara langsung oleh pihak calon pembeli kepada pihak yang berwenang sesuai dengan ketentuan PBB. Demikian juga semua iuran dan pajak-pajak lainnya yang timbul berkaitan dengan SRS, biaya pemakaian listrik, telepon, air bersih atau minum, biaya pengelolaan, pemeliharaan atau perawatan juga harus dibayar oleh pihak calon pembeli (Pasal 9 ayat (1) PPJB SRS);
 23. Pembayaran premi asuransi menjadi tanggung jawab pihak calon pembeli sepenuhnya (Pasal 9 ayat (3) PPJB SRS);
 24. Penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT dilaksanakan dengan syarat pihak calon pembeli telah melaksanakan seluruh kewajiban pembayaran beserta denda-denda serta biaya administrasi dan biaya-biaya lainnya yang terhutang pada pihak penjual yang dibuktikan dengan tanda-tanda penerimaan uang yang sah dari pihak penjual dan pihak calon pembeli telah menandatangani Berita Acara Penyerahan SRS (Pasal 10 ayat (1) PPJB SRS);
 25. Pada saat akta jual beli ditandatangani dihadapan PPAT, pihak calon pembeli wajib menyerahkan kembali asli dari PPJB SRS ini kecuali AD/ART dan Perjanjian Pengelolaan dan Tata Tertib (Pasal 10 ayat (2) PPJB SRS);
 26. Mengikatkan diri dan tunduk pada AD dan ART dari PPRS termasuk dengan penentuan Biaya Pengelolaan atau Pemeliharaan atau Perawatan yang ditetapkan oleh pihak penjual (Pasal 11 ayat (1) PPJB SRS);
 27. Setuju secara mutlak menunjuk pihak penjual sebagai Badan Pengelola Rumah Susun Permata Gandaria sampai terbentuknya PPRS (Pasal 11 ayat (2) PPJB SRS);
 28. Tunduk dan taat pada Tata Tertib Pengelolaan Rumah Susun yang dibuat oleh pihak penjual, dimana Tata Tertib tersebut dapat diubah dan atau ditambah sewaktu-waktu (Pasal 11 ayat (3) PPJB SRS);
 29. Wajib membayar dimuka biaya Pengelolaan dan Perawatan Rumah Susun Permata Gandaria kepada pihak penjual sebesar US\$ 1 per meter persegi per

bulan untuk 12 bulan terhitung dari tanggal serah terima dilaksanakan, dihitung secara proporsional berdasarkan luas SRS dan harus dibayar untuk jangka waktu 3 bulan sekaligus selambat-lambatnya setiap tanggal 10 dari bulan berjalan (Pasal 11 ayat (4) PPJB SRS);

30. Apabila terjadi *force majeure* maka pihak calon pembeli harus memberitahukan secara tertulis kepada pihak penjual selambat-lambatnya 14 hari setelah hal tersebut terjadi (Pasal 12 ayat (4) PPJB SRS);
31. Apabila terjadi perubahan alamat dari pihak calon pembeli maka pihak calon pembeli wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak penjual selambat-lambatnya 7 hari kalender sejak saat kepindahan tersebut (Pasal 13 PPJB SRS);
32. Menandatangani semua lampiran dalam PPJB SRS ini dan menyatakan segala perubahan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari PPJB SRS ini (Pasal 15 ayat (6) PPJB SRS);
33. Mengikatkan diri dengan semua ketentuan yang ada dan yang dibaca dan ditandatangani dalam PPJB SRS serta tidak ada ketentuan lisan lainnya yang mengikat selain dari apa yang telah diperjanjikan dalam PPJB SRS ini (Pasal 15 ayat (7) PPJB SRS).

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas terdapat 16 hak yang dimiliki oleh pihak penjual dan 9 kewajiban yang dimiliki oleh pihak penjual sedangkan hanya terdapat 7 hak yang dimiliki oleh pihak calon pembeli dan 33 kewajiban pihak calon pembeli.

Hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat ketimpangan dan ketidaksetaraan antara pihak penjual dan pihak calon pembeli, dimana pihak penjual memiliki hak yang lebih banyak jumlahnya dibandingkan dengan hak yang dimiliki oleh pihak calon pembeli dan pihak calon pembeli memiliki kewajiban yang lebih banyak daripada kewajiban yang dimiliki oleh pihak penjual. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalam PPJB SRS ini terjadi ketidaksetaraan serta terdapat keadaan yang berat sebelah yang lebih menguntungkan pihak penjual dan merugikan pihak calon pembeli, dalam hal ini

terjadi ketidakseimbangan antara kedudukan pihak penjual dengan pihak calon pembeli.

Selain itu, hal-hal yang seringkali menyebabkan PPJB SRS berat sebelah atau tidak seimbang yang seringkali menguntungkan pihak penjual dan merugikan pihak calon pembeli, yaitu : Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak dalam hal ini pihak calon pembeli untuk melakukan tawar-menawar, sehingga pihak calon pembeli tidak banyak memiliki kesempatan dan waktu untuk mengetahui isi dari PPJB SRS tersebut. Apalagi, terdapat klausula dalam PPJB SRS yang ditulis dengan perkataan yang sulit dimengerti. Karena penyusunan PPJB SRS yang dilakukan secara sepihak, maka pihak penyedia PPJB SRS dalam hal ini pihak penjual biasanya memiliki cukup banyak waktu untuk memikirkan mengenai klausula-klausula dalam dokumen PPJB SRS tersebut, bahkan mungkin saja telah terlebih dahulu berkonsultasi dengan para ahli. Sedangkan, pihak yang diberikan PPJB SRS dalam hal ini pihak calon pembeli tidak banyak memiliki kesempatan dan sering kali merasa awam atau tidak paham dengan klausula-klausula tersebut. Pihak calon pembeli menempati kedudukan yang tidak seimbang dibandingkan dengan kedudukan pihak penjual, sehingga hanya dapat bersikap "*Take it or leave it*" terhadap PPJB SRS tersebut.

Pihak calon pembeli harus menyepakati dan menandatangani PPJB SRS tersebut dan menerima segala hal yang telah "diatur" oleh pihak penjual dalam PPJB SRS tersebut yang tentunya sangat menguntungkan pihak penjual sebagai pembuat dari kontrak baku dalam PPJB SRS tersebut apabila hendak membeli SRS Permata Gandaria tersebut.

Dalam hal ini menarik untuk diperhatikan keberadaan itikad baik baik dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat klausula-klausula dalam PPJB SRS. Karena apabila dilihat dari uraian diatas, seakan-akan pihak penjual kurang memiliki itikad baik dalam menyusun klausula-klausula PPJB SRS tersebut, karena terdapat ketimpangan dan ketidakseimbangan dalam pengaturannya. Dengan demikian, kedudukan pihak calon pembeli menjadi dirugikan dalam beberapa klausula PPJB SRS tersebut.

Itikad baik dari pihak calon pembeli pun juga merupakan hal yang penting, terutama dalam melaksanakan PPJB SRS tersebut. Seorang calon pembeli dapat

dikatakan beritikad baik tergantung pada tahu atau tidaknya calon pembeli mengenai cacat hukum dalam transaksi tersebut. Jika yang bersangkutan mengetahui adanya cacat hukum dalam transaksi itu namun ia tetap menutup perjanjian, maka ia dikategorikan sebagai calon pembeli yang beritikad buruk.¹⁶⁸ Barulah, misalkan, apabila ia hendak membeli suatu barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik dari barang yang dibelinya, maka ia disebut calon pembeli beritikad baik.¹⁶⁹

Namun demikian, yurisprudensi Mahkamah Agung yang lebih baru menunjukkan adanya pemikiran dari para hakim untuk membebani--tidak hanya penjual--tetapi juga calon pembeli terkait pengungkapan fakta material.¹⁷⁰ Di sini, calon pembeli diwajibkan pula untuk terlebih dahulu secara cermat meneliti fakta-fakta material. Konsep ini secara adil membagi tanggung jawab antara penjual dan calon pembeli dalam suatu transaksi. Calon pembeli tidak lagi dipandang sebagai pihak yang pasif, melainkan ia diharuskan meneliti fakta-fakta material. Manakala calon pembeli lalai meneliti benda yang hendak dibeli, maka ia turut bertanggung jawab atas kelalaiannya itu.

4.3. ITIKAD BAIK DARI PARA PIHAK

Itikad Baik seharusnya memegang peranan penting dalam pembentukan PPJB SRS, karena dengan adanya Itikad Baik yang diimplementasikan kepada klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS, kedudukan antara penjual sebagai pihak yang membuat PPJB SRS dan calon pembeli sebagai pihak yang akhirnya menyepakati PPJB SRS menjadi lebih setara dan lebih seimbang.

¹⁶⁸ Khairandy, *op. cit.*, hal. 271.

¹⁶⁹ Subekti, *op. cit.*, hal. 41.

¹⁷⁰ Lihat Putusan MARI No. 4340/K/pdt 1986 tanggal 28 Juni 1998 dan Putusan MARI No. 1816/K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992.

J.M. van Dunne berpendapat bahwa daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses perjanjian atau diibaratkan dengan “*the rise and fall of contract*”. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga fase proses perjanjian, yaitu:¹⁷¹

1. *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak),
2. *contractuale fase* (fase kontrak); dan
3. *postcontractuale fase* (fase post-kontrak).

Terdapat dua jenis itikad baik, yaitu :

1. Itikad Baik Subjektif

Itikad Baik yang memiliki arti kejujuran atau bersih, juga merupakan Itikad Baik pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum dimana biasanya berupa pengiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya hubungan hukum itu sudah dipenuhi semua.¹⁷²

2. Itikad Baik Objektif

Itikad Baik yang memiliki pengertian menurut Profesor Subekti bahwa pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. ukuran-ukuran objektif dipakai untuk menilai pelaksanaan perjanjian tersebut, serta bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan di “rel” yang benar¹⁷³

Dalam kenyataannya, kontrak baku yang terdapat dalam PPJB SRS seringkali tidak memperhatikan itikad baik dalam pembentukannya sehingga banyak terdapat penyelewengan dan pelanggaran dalam pembentukan PPJB SRS yang dapat merugikan salah satu pihak.

Dalam PPJB SRS Permata Gandaria ini, perlu untuk dianalisa beberapa klausula yang mencerminkan apakah terdapat asas Itikad baik atau tidak dalam

¹⁷¹ Hernoko, *op. cit.*, hal. 118.

¹⁷² Prodjodikoro, *op. cit.*, hal. 56.

¹⁷³ Subekti, *op. cit.*, hal. 41.

klausula-klausula tersebut baik dari pihak penjual maupun dari pihak calon pembeli.

Klausula-klausula yang menjadi kajian berikut ini mencerminkan pemenuhan itikad baik oleh karena ketentuan-ketentuan tersebut merupakan refleksi dari pelaksanaan itikad baik para pihak khususnya pada tahap penyusunan kontrak (fase pra-kontrak)

Klausula-Klausula dalam PPJB SRS Permata Gandaria yang berpotensi di dalamnya tidak terdapat Itikad Baik dari Pihak Penjual antara lain:

1. Pasal 7 ayat (1) PPJB SRS

Kecuali apabila disebabkan hal dalam Pasal 12 PPJB SRS, untuk setiap keterlambatan atas penyerahan SRS oleh pihak pertama (penjual) kepada pihak kedua (calon pembeli) maka keterlambatan SRS yang melebihi 90 (sembilan puluh) hari, pihak penjual akan dikenakan denda sebagai berikut : a. Untuk paket pembayaran US\$, denda dikenakan sebesar 0,75 % (nol koma tujuh lima persen) per bulan keterlambatan dihitung setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang telah diterima oleh pihak penjual dari pihak calon pembeli dengan; b. Untuk pembayaran dengan Rupiah, denda dikenakan sebesar 2% (dua persen) per bulan dihitung setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang harus telah diterima oleh pihak penjual dari pihak calon pembeli.

Klausula tersebut tidak mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena tidak mencakup adanya kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat klausula ini karena penjual sebenarnya dapat melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya. Pihak Penjual tidak sepenuhnya mengungkapkan mengenai fakta material terkait SRS tersebut. Pihak penjual juga secara sewenang-wenang dan menyalahgunakan posisi tawar dalam penentuan klausula tersebut. Hal ini nantinya akan merugikan pihak calon pembeli, karena pihak penjual tidak sepenuhnya mengungkapkan fakta material terkait waktu maksimum penyerahan SRS

tersebut, juga tidak mencantumkan kapan batas maksimum waktu dalam hal keterlambatan penyerahan SRS tersebut kepada pihak calon pembeli.

Hal tersebut jelas mengindikasikan klausula ini dibuat dengan itikad yang tidak baik, yang hanya menguntungkan pihak penjual dan tidak memberikan kepastian bagi pihak calon pembeli dalam *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak);

2. Pasal 7 ayat (2.2.1) PPJB SRS

Dalam hal pihak kedua (calon pembeli), dengan alasan apapun tidak melaksanakan setiap kewajiban untuk membayar angsuran tepat pada waktunya sebagaimana tersebut dalam pasal 4.1, maka untuk setiap keterlambatan pembayaran yang melebihi 7 (tujuh) hari, pihak kedua (calon pembeli) dikenakan denda sebagai berikut : a. Untuk paket pembayaran US\$, denda dikenakan sebesar 0,3 0/00 (nol koma tiga permil) per hari keterlambatan dari jumlah uang yang harus dibayar oleh pihak calon pembeli dengan maksimum keterlambatan selama 30 (tiga puluh) hari; b. Untuk pembayaran dengan Rupiah, denda dikenakan sebesar 1 0/00 (satu permil) per hari keterlambatan dari jumlah uang yang harus dibayarkan oleh calon pembeli dengan maksimum keterlambatan selama 30 (tiga puluh) hari. Pembayaran denda wajib dibayarkan oleh pihak calon pembeli selambat-lambatnya pada angsuran berikutnya.

Klausula tersebut tidak mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena tidak mencakup adanya kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat klausula ini karena penjual sebenarnya dapat melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya bahwa klausula ini akan merugikan calon pembeli. Pihak Penjual menyalahgunakan posisi tawar dan sewenang-wenang dalam penentuan klausula tersebut. Hal ini nantinya akan merugikan pihak calon pembeli, karena denda yang harus dibayarkan oleh pihak calon pembeli apabila melakukan suatu kesalahan, yaitu apabila tidak tepat waktu membayar angsuran jumlahnya lebih besar (karena dihitung per hari keterlambatan) apabila dibandingkan dengan denda

yang harus dibayarkan oleh pihak penjual apabila terlambat dalam menyerahkan SRS tersebut kepada pihak calon pembeli (karena dihitung per bulan) berdasarkan Pasal 7 ayat (1) PPJB SRS.

Hal ini jelas menimbulkan kerugian bagi pihak calon pembeli, karena sanksi berupa denda tidak seimbang antara kesalahan yang dilakukan oleh pihak penjual dibandingkan dengan kesalahan yang dilakukan oleh pihak calon pembeli, dimana jumlah denda yang harus dibayar oleh pihak calon pembeli kepada pihak penjual jauh lebih besar daripada jumlah denda yang harus dibayar oleh pihak penjual kepada pihak calon pembeli apabila masing-masing pihak melakukan kesalahan, selain itu bagi pihak calon pembeli ditentukan waktu maksimum keterlambatan pembayaran angsurannya yaitu 30 hari sedangkan bagi pihak penjual tidak ditentukan waktu maksimum kapan SRS tersebut harus diberikan oleh pihak penjual kepada pihak calon pembeli.

Hal tersebut jelas mengindikasikan bahwa klausula ini dibuat dengan itikad yang tidak baik, yang hanya menguntungkan pihak penjual dan merugikan pihak calon pembeli dalam *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak);

3. Pasal 7 ayat (2.2.2) PPJB SRS

Bilamana pihak kedua (calon pembeli) masih tetap tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran, iuran-iuran atau pembayaran-pembayaran lainnya yang wajib dibayar oleh pihak calon pembeli dalam perjanjian ini sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut atau 3 (tiga) kali tidak berturut-turut, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum. Dalam hal terjadinya pembatalan tersebut, Para Pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara

Klausula tersebut tidak mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena tidak mencakup adanya kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat klausula ini karena penjual sebenarnya dapat melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya, bahwa klausula tersebut nantinya akan merugikan pihak calon pembeli. Penjual

dengan sewenang-wenang dan menyalahgunakan posisi tawar dalam menyusun klausula tersebut dengan ketentuan bahwa apabila calon pembeli tidak melaksanakan pembayaran 2 kali berturut-turut atau 3 kali tidak berturut-turut maka PPJB SRS ini langsung dapat menjadi batal demi hukum. Padahal bisa saja terjadi bahwa pihak calon pembeli berada dalam keadaan yang diluar kemampuan dan kehendaknya sehingga belum membayar angsuran SRS tersebut atau misalnya ternyata calon pembeli telah membayar sejumlah 75% dari total yang seharusnya dibayar, karena apabila batal demi hukum maka keadaan akan kembali kepada keadaan semula dimana SRS tersebut akan berpindah kembali kepada pihak penjual dan ini sangat merugikan pihak calon pembeli yang telah membayar angsuran atas SRS Permata Gandaria tersebut. Dengan adanya ketentuan untuk mengenyampingkan dan melepaskan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga akan merugikan pihak calon pembeli karena pihak penjual dapat menyatakan PPJB SRS tersebut batal tanpa perlu meminta pembatalan dari hakim dan juga pihak penjual dapat langsung menyatakan PPJB SRS tersebut batal demi hukum. Pihak calon pembeli pun terkait dengan klausula ini dapat kehilangan haknya untuk membela haknya di muka pengadilan apabila menyetujui klausula PPJB SRS ini, hal ini menunjukkan pihak penjual sewenang-wenang dalam menyusun ketentuan klausula PPJB SRS ini

Hal tersebut jelas mengindikasikan klausula ini dibuat dengan itikad yang tidak baik, yang hanya menguntungkan pihak penjual dan tidak memberikan kepastian bagi pihak calon pembeli dalam *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak);

4. Pasal 7 ayat (2.6) PPJB SRS

Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak waktu pengosongan, pihak kedua (calon pembeli) masih belum menyerahkan SRS dalam keadaan kosong dan baik kepada pihak pertama (penjual), maka penjual dengan ini diberi hak dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak

akan berakhir karena sebab-sebab tersebut dalam Pasal 1813 KUHPerdara untuk mengosongkan SRS tersebut dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang dan melakukan semua upaya hukum yang diperlukan untuk menguasai kembali SRS tersebut, dengan ketentuan bahwa segala tanggung jawab atas pembayaran biaya-biaya dan resiko yang timbul sehubungan dengan pengosongan oleh pihak penjual menjadi tanggung jawab pihak calon pembeli sepenuhnya

Klausula tersebut tidak mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena tidak mencakup adanya kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat klausula ini karena penjual sebenarnya dapat melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya, bahwa klausula tersebut nantinya akan merugikan pihak calon pembeli. Pihak penjual menyalahgunakan posisi tawar dan sewenang-wenang kepada pihak calon pembeli dengan menentukan bahwa apabila calon pembeli dalam waktu 1 (satu) bulan sejak waktu pengosongan masih belum menyerahkan SRS dalam keadaan kosong, maka calon pembeli diwajibkan memberikan kuasa dan hak kepada penjual untuk mengosongkan SRS tersebut, bahkan penjual dapat meminta pihak ketiga untuk menguasai SRS tersebut bahkan dapat melakukan segala penjual dapat melakukan upaya hukum yang diperlukan terkait pengosongan SRS tersebut, serta semua biaya terkait pengosongan tersebut menjadi tanggung jawab pihak calon pembeli, dalam hal ini terlihat kesemenamaan dari pihak penjual yang dengan seenaknya saja membuat klausula ini tanpa mempertimbangkan kepentingan dari pihak calon pembeli

Hal tersebut jelas mengindikasikan bahwa klausula ini dibuat dengan itikad yang tidak baik, yang hanya menguntungkan pihak penjual dan merugikan pihak calon pembeli dalam *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak);

5. Pasal 15 ayat (1) PPJB SRS

Dalam hal terjadinya pembatalan perjanjian ini, para pihak setuju untuk melepaskan atau mengenyampingkan ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata

Klausula tersebut tidak mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena tidak mencakup adanya kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat klausula ini karena penjual sebenarnya dapat melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya. Pihak penjual sewenang-wenang dan menyalahgunakan posisi tawar dalam menyusun klausula ini karena dengan adanya ketentuan untuk mengenyampingkan dan melepaskan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akan merugikan pihak calon pembeli karena pihak penjual dapat menyatakan PPJB SRS tersebut batal tanpa perlu meminta pembatalan dari hakim dan juga pihak penjual dapat langsung menyatakan PPJB SRS tersebut batal demi hukum, sehingga keadaan akan kembali kepada keadaan semula dimana SRS tersebut akan berpindah kembali kepada pihak penjual ;

Hal tersebut dengan jelas mengindikasikan bahwa klausula ini dibuat dengan itikad yang tidak baik, yang hanya menguntungkan pihak penjual dan merugikan pihak calon pembeli dalam *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak).

6. Pasal 15 ayat (2) PPJB SRS

Kelalaian-kelalaian para pihak dalam perjanjian ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, sehingga teguran juru sita dan surat-suratnya yang mempunyai kekuatan serupa tidak diperlukan lagi

Klausula tersebut tidak mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena tidak mencakup adanya kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat klausula ini karena penjual sebenarnya dapat melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya, bahwa

klausula tersebut nantinya akan merugikan pihak calon pembeli. Penjual dengan sewenang-wenang dan menyalahgunakan posisi tawar dalam menyusun klausula tersebut karena penentuan waktu seringkali menjadi permasalahan dan menjadi hal yang tidak jelas penentuannya sehingga potensial menjadi permasalahan, selain itu terkadang terjadi kekhilafan sehingga pihak calon pembeli lalai untuk membayar uang angsuran SRS dan iuran-iuran serta pembayaran-pembayaran lainnya sehingga surat teguran dan surat-surat lainnya juga diperlukan untuk memberikan peringatan kepada pihak calon pembeli untuk melaksanakan kewajiban pembayarannya.

Hal tersebut jelas menunjukkan klausula ini dibuat dengan itikad yang tidak baik, yang hanya menguntungkan pihak penjual dan merugikan serta tidak memberikan kepastian kepada pihak calon pembeli dalam *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak).

Akan tetapi dalam PPJB SRS Permata Gandaria tersebut juga terdapat Itikad Baik dari pihak Penjual yang secara jelas dan nyata dapat dilihat, antara lain:

1. Pasal 6 PPJB SRS

Pihak pertama (penjual) menjamin bahwa SRS tersebut : a. Tidak dikenakan suatu sitaan; b. Adalah milik dari pihak penjual dan hanya dapat dijual/ dipindahtangankan oleh penjual, dan pihak kedua (calon pembeli) tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya

Klausula tersebut mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena di dalamnya terdapat kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat klausula ini dimana penjual juga melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya, bahwa klausula tersebut nantinya akan menguntungkan pihak calon pembeli. Pihak penjual dalam hal ini sepenuhnya mengungkapkan informasi dan fakta material dengan baik terkait dengan adanya jaminan bahwa SRS tersebut tidak dikenakan suatu sitaan dan tidak

akan ada tuntutan dari pihak lain terkait SRS tersebut. Jaminan ini merupakan hal yang sangat penting bagi pihak calon pembeli. Jaminan tersebut dapat memberikan rasa aman kepada pihak calon pembeli, sehingga apabila kemudian calon pembeli menandatangani PPJB SRS tersebut maka dirinya yakin bahwa SRS tersebut adalah hanya untuk calon pembeli tersebut dan terbebas dari klaim dan gugatan dari pihak manapun.

Hal tersebut jelas menunjukkan klausula ini dibuat dengan itikad baik, yaitu dengan memberikan kepastian dan rasa aman bagi pihak calon pembeli dalam *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak).

2. Adanya Lampiran Spesifikasi (lobby utama, unit hunian dan fasilitas gedung) dan gambar denah yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan PPJB SRS

Adanya Lampiran Spesifikasi tersebut telah mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena di dalamnya terdapat kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat lampiran ini dimana penjual juga melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya. Pihak Penjual dalam hal ini mengungkapkan informasi dan fakta material dengan lengkap dan baik, karena lampiran tersebut nantinya akan berguna bagi pihak calon pembeli. Dengan adanya lampiran spesifikasi tersebut, maka calon pembeli menjadi mendapatkan informasi secara menyeluruh mengenai spesifikasi apa saja yang akan didapat nantinya setelah PPJB SRS tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak. Hal ini penting karena calon pembeli dapat menegur dan memprotes pihak penjual apabila ternyata nantinya spesifikasi yang diterima tidak sesuai dan tidak sama dengan apa yang tercantum dalam lampiran spesifikasi PPJB SRS Permata Gandaria tersebut. Lampiran spesifikasi inilah yang juga dapat dijadikan dasar bagi calon pembeli agar penjual memenuhi kewajibannya menyediakan dan memasang barang-barang sesuai dengan apa yang tercantum dalam Lampiran spesifikasi PPJB SRS Permata Gandaria tersebut.

Hal tersebut juga mengindikasikan bahwa Lampiran Spesifikasi ini dibuat dengan itikad baik, karena Penjual memberikan informasi dan mengungkapkan fakta material yang cukup lengkap terkait spesifikasi dari lobby utama, unit hunian SRS dan fasilitas gedung Permata Gandaria yang berguna demi kepentingan pihak calon pembeli. dalam *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak) .

3. Adanya Lampiran mengenai Harga Jual Beli SRS Permata Gandaria dan Cara Pembayaran

Klausula tersebut mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena di dalamnya terdapat kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak penjual sebagai pihak yang membuat klausula ini dimana penjual juga melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya, bahwa klausula tersebut nantinya akan berguna pihak calon pembeli. Pihak Penjual memberikan informasi dan fakta material dengan baik dan lengkap karena dengan adanya lampiran mengenai Harga Jual Beli SRS Permata Gandaria dan Cara Pembayaran tersebut, maka calon pembeli menjadi mendapatkan informasi secara menyeluruh mengenai Harga Jual Beli dan Cara Pembayaran. Karena hal ini seringkali menjadi masalah bagi kedua belah pihak, yaitu ketidaksamaan persepsi dalam hal Harga Jual Beli dan Cara Pembayaran. Dengan adanya Lampiran ini diharapkan terjadi kesamaan persepsi dan juga mengurangi potensi konflik yang mungkin terjadi antara pihak penjual dan pihak calon pembeli, karena dalam Lampiran ini sangat detail dan jelas pengaturannya dan juga kapan waktu pembayarannya.

Hal tersebut juga mengindikasikan bahwa Lampiran Spesifikasi ini dibuat dengan itikad baik, dimana penjual memberikan informasi dan mengungkapkan fakta material dengan baik dan lengkap yang berguna demi kepentingan pihak calon pembeli dalam *pre contractuale fase* (fase pra kontrak).

Itikad Baik tidak hanya dilihat dari pihak penjual saja, akan tetapi perlu juga dilihat dari pihak calon pembeli, dimana apabila pihak calon pembeli sepakat dan menandatangani PPJB SRS tersebut maka calon pembeli harus dengan itikad baik melaksanakan klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS tersebut, adapun hal yang dapat dilihat dari PPJB SRS Permata Gandaria yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak calon pembeli, yaitu :

Pihak Calon Pembeli meminta semua informasi dan pengungkapan seluruh fakta material SRS dari pihak penjual, cermat meneliti fakta-fakta material tersebut dan menyetujui semua klausula yang terdapat dalam PPJB SRS Permata Gandaria

Hal tersebut mencerminkan adanya Itikad Baik Subjektif, karena di dalamnya terdapat kejujuran atau suasana hati yang bersih dari pihak calon pembeli untuk meminta semua informasi dan meminta penjual untuk mengungkap seluruh fakta material dari SRS Permata Gandaria, calon pembeli juga cermat meneliti fakta-fakta material tersebut serta calon pembeli juga menyetujui klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS Permata Gandaria. Calon pembeli juga melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya dalam meyakinkan diri untuk kiranya dapat memenuhi semua klausula yang terdapat dalam PPJB SRS tersebut. Hal ini tercermin dari paraf yang terdapat di tiap lembar PPJB SRS serta tandatangan dari pihak calon pembeli yang merupakan tanda persetujuan untuk melaksanakan PPJB SRS Permata Gandaria tersebut.

Hal tersebut jelas mengindikasikan bahwa pihak calon pembeli dengan itikad baik meminta penjual untuk memberikan seluruh informasi dan mengungkap seluruh fakta material, cermat meneliti fakta material serta setuju dan menandatangani PPJB SRS Permata Gandaria tersebut.

4.4. ITIKAD BAIK DAN PERLINDUNGAN BAGI CALON PEMBELI

PPJB SRS erat kaitannya dengan itikad baik, dimana para pihak dalam suatu kontrak memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan kontrak tersebut. Standar itikad baik pelaksanaan kontrak adalah standar obyektif, dimana dengan standar ini perilaku para pihak dalam melaksanakan dan melakukan penilaian terhadap isi kontrak harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan serta kontrak tidak hanya dilihat dari apa yang secara tegas diperjanjikan tetapi juga harus memperhatikan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan dari kontrak tersebut.¹⁷⁴

Ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak dalam hal ini PPJB SRS Permata Gandaria, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan itikad baik. Jika suatu kontrak baku yang terdapat dalam PPJB SRS tersebut berat sebelah, terlepas dari ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin PPJB SRS Permata Gandaria dianggap dibuat tidak dengan itikad baik, sehingga PPJB SRS tersebut dapat dianggap batal demi hukum. Agar suatu PPJB SRS sah, maka hukum mempersyaratkan agar kontrak tersebut dibuat dengan itikad baik.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan seperti ini dapat kita lihat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alinea ketiga. PPJB SRS yang sengaja didesain untuk memberatkan salah satu pihak, potensial untuk melanggar prinsip itikad baik. Di samping itu, suatu kontrak baku yang terdapat dalam PPJB SRS yang dibuat dengan itikad tidak baik akan merupakan kontrak yang tidak mengandung unsur “suatu sebab yang halal” yang merupakan syarat obyektif dari syarat sahnya suatu kontrak sehingga dapat menyebabkan kontrak baku dalam PPJB SRS tersebut batal demi hukum, sehingga dalam hal ini posisi calon pembeli cukup terlindungi.¹⁷⁵

Itikad baik sangat penting bagi calon pembeli, karena itikad baik merupakan salah satu “perlindungan” yang dimiliki oleh calon pembeli terutama apabila dikaitkan dengan klausula-klausula baku yang terdapat dalam PPJB SRS

¹⁷⁴Khairandy, *op. cit.*, hal. 348.

¹⁷⁵ Fuady, *op. cit.*, hal. 82.

yang dibuat sepihak oleh pihak penjual. Dimana dengan adanya itikad baik, pihak penjual lebih menggunakan kejujuran atau suasana hati yang bersih sebagai pihak yang membuat klausula dalam PPJB SRS serta penjual sebenarnya dapat melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya, tidak dengan sewenang-wenang, serta tidak menyalahgunakan posisi tawar yang dimiliki penjual dalam menyusun klausula dalam PPJB SRS tersebut. Serta memiliki keyakinan bahwa klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku tersebut nantinya akan berguna dan menguntungkan bagi kedua belah pihak, dapat membuat kesetaraan dan keseimbangan kedudukan antara pihak penjual dan pihak calon pembeli. Sehingga dalam hal ini terdapat perlindungan bagi pihak calon pembeli, apabila dengan kesadaran diri penuh di pihak penjual untuk mematuhi dan mengimplementasikan asas itikad baik dalam seluruh klausula-klausula PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku tersebut.

Dengan adanya itikad baik maka diharapkan penjual dapat lebih memperhatikan kepentingan calon pembeli, lebih berhati-hati dan semakin mengedepankan itikad baik dalam merancang dan membuat klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS

BAB 5

PENUTUP

5.1. KESIMPULAN

Berdasarkan analisa hukum pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan:

1. Mengenai perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Itikad Baik seharusnya memegang peranan penting dalam pembentukan klausula kontrak baku dalam bentuk PPJB SRS, karena dengan adanya Itikad Baik yang diimplementasikan kepada klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS, kedudukan antara penjual sebagai pihak yang membuat PPJB SRS dan calon pembeli sebagai pihak yang akhirnya menyepakati PPJB SRS menjadi lebih setara dan lebih seimbang. Dengan adanya itikad baik, penjual tidak sewenang-wenang dan tidak menyalahgunakan posisi tawar yang dimiliki penjual dalam menyusun klausula dalam PPJB SRS tersebut. Pihak penjual pun harusnya memiliki keyakinan bahwa klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku tersebut nantinya akan berguna dan menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Selain itu, daya berlaku itikad baik haruslah meliputi seluruh proses perjanjian atau diibaratkan dengan “*the rise and fall of contract*”. Dengan demikian, itikad baik harus meliputi tiga fase proses perjanjian, yaitu *pre contractuale fase* (fase pra-kontrak), *contractuale fase* (fase kontrak); dan *postcontractuale fase* (fase post-kontrak). Selain itu Itikad Baik Subjektif juga merupakan hal yang penting dalam pra kontrak serta Itikad Baik Objektif juga penting dalam hal pelaksanaan PPJB SRS. Akan tetapi dalam prakteknya klausula kontrak baku dalam bentuk PPJB SRS seringkali merugikan salah

satu pihak yang dalam hal ini adalah pihak calon pembeli dan menguntungkan pihak yang lain yaitu pihak penjual.

Dalam PPJB SRS yang merupakan suatu perikatan dengan ketentuan waktu, seringkali terjadi ketidaksetaraan atau ketidakseimbangan kedudukan antara pihak penjual dengan pihak calon pembeli, dimana pihak penjual selalu berada dalam posisi yang kuat sedangkan pihak calon pembeli umumnya berada dalam posisi yang lemah, serta terdapat banyak klausula yang berat sebelah dalam PPJB SRS yang lebih menguntungkan pihak penjual dan merugikan pihak calon pembeli. Selain itu, hal-hal yang seringkali menyebabkan PPJB SRS berat sebelah atau tidak seimbang yang seringkali menguntungkan pihak penjual dan merugikan pihak calon pembeli, yaitu: Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak dalam hal ini pihak calon pembeli untuk melakukan tawar-menawar atau negosiasi atas klausula-klausula baku yang diberikan oleh pihak penjual kepada pihak calon pembeli dalam PPJB SRS tersebut. Hal ini disebabkan karena pihak penjual telah menyiapkan terlebih dahulu syarat-syarat dan klausula-klausula baku dalam suatu formulir perjanjian yaitu PPJB SRS yang sudah dicetak, sehingga pihak calon pembeli tidak banyak memiliki kesempatan dan waktu untuk mengetahui isi dari PPJB SRS tersebut, apalagi terdapat klausula dalam PPJB SRS yang ditulis dengan perkataan yang sulit dimengerti. Karena penyusunan PPJB SRS yang dilakukan secara sepihak, maka pihak penyedia PPJB SRS dalam hal ini adalah pihak penjual biasanya memiliki cukup banyak waktu untuk memikirkan dan merancang mengenai klausula-klausula dalam PPJB SRS tersebut, bahkan mungkin saja telah terlebih dahulu berkonsultasi dengan para ahli, sehingga banyak klausula yang terdapat dalam PPJB SRS tersebut yang menguntungkan pihak penjual sedangkan pihak yang diberikan PPJB SRS dalam hal ini pihak calon pembeli tidak banyak memiliki kesempatan dan sering kali merasa awam atau tidak paham dengan klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS tersebut; Pihak yang diberikan PPJB SRS dalam hal ini pihak calon pembeli hanya dapat bersikap "*Take it or leave it*" terhadap PPJB SRS tersebut. Oleh karena itu kesadaran oleh pihak penjual sebagai pihak yang membuat PPJB SRS

secara sepihak, untuk mematuhi dan mengimplementasikan itikad baik dalam PPJB SRS tersebut merupakan hal yang sangat penting, sehingga kedudukan antara pihak penjual dan pihak calon pembeli dapat setara dan seimbang.

2. Mengenai asas itikad baik memberikan perlindungan bagi Calon Pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

PPJB SRS berkaitan erat dengan itikad baik, dimana para pihak dalam suatu kontrak memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan kontrak tersebut. Standar itikad baik pelaksanaan kontrak adalah standar obyektif, dimana dengan standar ini perilaku para pihak dalam melaksanakan dan melakukan penilaian terhadap isi kontrak harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan serta kontrak tidak hanya dilihat dari apa yang secara tegas diperjanjikan tetapi juga harus memperhatikan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan dari kontrak tersebut.

Seringkali terdapat banyak pelanggaran terhadap asas-asas dalam hukum kontrak dalam pembentukan suatu PPJB SRS. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya ketidaksetaraan dan ketidakseimbangan kedudukan diantara pihak penjual dengan pihak calon pembeli dalam klausula-klausula PPJB SRS.

Dengan adanya asas itikad baik, diharapkan bisa menjadi “pelindung” bagi pihak calon pembeli dalam hal pihak penjual lebih menggunakan kejujuran atau suasana hati yang bersih, tidak sewenang-wenang dan tidak menyalahgunakan posisi tawar yang dimiliki penjual, serta melakukan pengiraan dalam hati sanubarinya dalam menyusun dan mengkonsep dalam PPJB SRS tersebut. Selain itu penjual harus yakin bahwa klausula tersebut nantinya akan berguna dan menguntungkan bagi kedua belah pihak, serta dapat membuat kesetaraan dan keseimbangan kedudukan antara pihak penjual dan pihak calon pembeli. Sehingga dalam hal ini terjadi perlindungan bagi pihak calon pembeli, apabila dengan kesadaran diri penuh di pihak penjual

untuk mematuhi dan mengimplementasikan asas itikad baik dalam seluruh klausula-klausula PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku tersebut.

5.2. SARAN

1. Pembentuk undang-undang diharapkan untuk membentuk undang-undang yang khusus mengatur mengenai kontrak baku, karena kontrak baku merupakan kontrak yang banyak digunakan di dalam praktek bisnis, selain itu kontrak baku memiliki banyak jenis dan variasi sehingga diperlukan suatu undang-undang yang menjadi dasar atau pedoman dalam pembentukan suatu kontrak baku yang berfokus kepada kesetaraan, keseimbangan kedudukan diantara para pihak dalam kontrak baku dan adanya itikad baik para pihak terkait kontrak baku tersebut;
2. Diperlukan adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara detail dan terperinci mengenai keharusan pembuatan kontrak apapun termasuk di dalamnya PPJB SRS dengan itikad baik, karena sulit jika hanya mengharapkan kesadaran, kejujuran, hati yang bersih, moral yang baik dan pengiraan sanubari untuk mematuhi dan mengimplementasikan itikad baik dalam klausula-klausula PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku dari pihak penjual semata. Diperlukan adanya peraturan perundang-undangan dengan sanksi yang tegas dan memaksa agar setiap kontrak apapun termasuk di dalamnya PPJB SRS dibuat dengan berdasarkan asas itikad baik sehingga kedudukan antara para pihak dalam kontrak dapat setara dan seimbang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Asser, C.. *Pedoman Untuk Pengajian Hukum Perdata*. Jakarta: Dian Rakyat, 1991.

Badrulzaman, Mariam Darius. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994.

Beatson, Jack dan Daniel Friedmann (ed.). *Good Faith and Fault in Contract Law*. New York: Oxford University Press Inc., 2001.

Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 2006.

Cahyadi, Antonius dan E. Fernando M. Manullang. *Pengantar ke Filsafat Hukum*. cet. 2. Jakarta: Kencana, 2008.

Collins, Hugh. *The Law of Contract*. Ed. 4. London: LexisNexis, 2003.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 2003.

Fried, Charles. *Contract as Promise*. Cambridge: Harvard University Press, 1981.

H.S., Salim. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*. Jakarta: Ind Hill-Co, 2002.

Hatta, Sri Gambir Melati. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung: Alumni, 2000.

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. cet. 1. Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008.

Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Tahun 1969-2001. Jakarta: Mahkamah Agung R.I., 2002.

Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*. cet. 8. Yogyakarta: Kanisius, 1995.

Hutagalung, Arie S.. *Condominium dan Permasalahannya*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. 3. Malang: Bayumedia Publishing, 2007.

Jennings, Marianne M. *Business: Its Legal, Ethical, and Global Environment*. Ed. 7. Manson: Thomson West, 2006.

Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Leder, Malcolm dan Peter Shears. *Consumer Law*. Ed. 4. London: Financial Times Management, 1996.

Mamudji, Sri. *et. al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Meliala, Djaja S. *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*. Cet. 1. Bandung: Binacipta, 1987.

Mertokusumo, Sudikno dan A. Pitlo. *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*. cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. cet. 3. Yogyakarta: Liberty, 2002.

Miru, Ahmadi. *Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Ed. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1980.

_____. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 1992.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: P.T. Rajagrafindo Persada, 2004.

Panggabean, H.P. *Praktik Standaard Contract (Perjanjian Baku) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. Bandung: Alumni, 2012.

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

_____. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung, 1964.

Samsul, Inosensius. *Perlindungan Konsumen: Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*. Cet. 1. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Satrio, J.. *Hukum Perjanjian*. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 1992.

_____. *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni, 1993.

Sidabalok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.

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

Soekanto, Soerjono. *Masalah Kedudukan Dan Peranan Hukum Adat*. Jakarta: Academica, 1979.

Soekanto, Soerjono dan Purnadi Purbacaraka. *Perihal Kaedah Hukum*. cet. 6. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, 2000.

Subekti, R. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni, 1976.

_____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1978.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. cet. 1. Jakarta: Kencana, 2004.

Suryodiningrat, R.M.. *Azas-Azas Hukum Perikatan*. Bandung: Tarsito, 1982.

Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Twomey, David P. et. al...*Anderson's Business Law and the Legal Environment*.
ed. 18. Ohio: West Legal Studies in Business, 2002.

van Dunne, J.M. dan Gr. van der Burght, *Perbuatan Melawan Hukum*. Ujung
Pandang: Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia,
1998.

Zimmermann, Reinhard dan Simon Whittaker (ed.). *Good Faith in European
Contract Law*. Cambridge: Cambridge University Press, 2000.

KAMUS

Black, Henry Campbell. *Black's Law Dictionary*. St. Paul Minn: West Publishing
Co., 1979.

Ranuhandoko, I.P.M.. *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*. Jakarta: Sinar
Grafika, 1992.

Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 1992.

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Bahasa Indonesia*.
Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh
R. Subekti dan R. Tjitro sudibio, cet.ke-8. Jakarta : Pradnya Paramita,
1976.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU
No.5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*. UU No. 8, LN No. 42 tahun 1999, TLN No. 3821.

_____. *Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas*. UU No. 40, LN No. 106 tahun 2007, TLN No. 4756.

_____. *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*. UU No. 1, LN No. 7 tahun 2011, TLN No. 5188.

_____. *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*. UU No.20, LN No. 108 tahun 2011, TLN No. 5252.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, LN No. 7 tahun 1988, TLN No. 3372.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696.

Menteri Negara Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Kepmen PERA No. 11/KPTS/1994.

JURNAL

Mirmina, Steven A. “A Comparative Survey of Culpa in Contrahendo, Focusing on Its Origins in Roman, German, and French Law as well as Its Application in American Law.” *Connecticut Journal on International Law*. Vol. 8. 1992.

INTERNET

Pangaribuan, Rosa Agustina T. “Asas Kebebasan Berkontrak dan Batas-batasnya dalam Hukum Perjanjian,” <<http://www.pusatpenunjangprofesihukum.com/4k.htm>>, diakses tanggal 14 April 2012.

