

## BAB II

### TRANSAKSI JUAL BELI DI BIDANG PERUMAHAN

#### A. Jual Beli pada Umumnya

##### 1. Pengertian dan Waktu Lahirnya Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang sering dilakukan dalam kegiatan sehari-hari. Namun kadang kala para pihak tidak menyadari bahwa perbuatan jual belinya membawa akibat hukum tertentu. Perjanjian jual beli melibatkan dua pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Perjanjian jual beli tidak akan terjadi tanpa ada pihak lainnya.<sup>19</sup>

Perjanjian jual beli yang dilakukan secara sederhana, tentu tidak menimbulkan masalah, terutama jika barang yang diperjualbelikan tersebut hanya satu macam barang dan diperjualbelikan dengan tunai. Akan tetapi perjanjian jual beli yang dilakukan tidak selamanya bersifat sederhana, sehingga bukan tidak mungkin dapat menimbulkan masalah dikemudian hari. Oleh karena itu diperlukan pengaturan jual beli secara cermat, karena jual beli yang terjadi di masyarakat sangat beragam, mulai dari jenis barang yang diperdagangkan sampai cara pembayarannya.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 – 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW. Mengenai pengertian jual beli itu sendiri menurut Pasal 1457 BW adalah:

*“Suatu perjanjian atau suatu persetujuan timbal-balik antara pihak yang satu selaku penjual yang berjanji untuk menyerahkan suatu barang kepada pihak lain, yaitu pembeli, dan pembeli*

<sup>19</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak: Perancangan Kontrak*, 2007. Jakarta: RajaGrafindo Persada, h. 125.

*membayar harga yang telah dijanjikan.*"<sup>20</sup>

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan antara para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalialia dari perjanjian tersebut.<sup>21</sup> Dengan demikian, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, *seketika setelah para pihak yang bersangkutan mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya*, meskipun *barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar* (Pasal 1458 BW). Artinya setelah kesepakatan mengenai barang dan harga telah dicapai, lahirlah jual beli.

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan aksidentalialia, karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal yang tidak disepakati yang terkait dalam perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga dari barang tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, maka klausul-klausul yang ada dalam perjanjian tersebut dianggap merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.

Namun, yang perlu diperhatikan adalah Pasal 1459 BW yang menyatakan hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada

---

<sup>20</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta: Megapoin, 2004, h. 150.

<sup>21</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, h. 126.

si pembeli, selama penyerahannya (*levering*) belum dilakukan menurut Pasal 612, Pasal 613, dan Pasal 616 BW.

Apabila definisi tersebut diurai lebih lanjut, penyerahan yang dimaksudkan adalah penyerahan atas dua hal, yaitu *penyerahan penguasaan* atas barang dan *penyerahan hak milik* atas barang. Harga yang dimaksud berupa sejumlah uang yang merupakan imbalan atas barang yang telah diterima dan diserahkan oleh penjual kepadanya.

Di sini terdapat pengikatan diri, yaitu baik penjual maupun pembeli saling setuju atau sepakat mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu (*secara timbal balik*) terhadap pihak lainnya. Berdasarkan pada definisi yang diberikan oleh undang-undang, perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 BW).

## 2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian jual beli terjadi secara timbal-balik setelah para pihak setuju untuk saling mengikatkan diri. *Sebagai suatu pernyataan timbal-balik*, hal tersebut menjadi sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban pihak penjual dan pihak pembeli.

Dengan perkataan lain, *perjanjian jual-beli meletakkan hak dan kewajiban secara timbal-balik antara kedua belah pihak*, yaitu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, dan pada saat itu juga memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui kepada pembeli. Di

pihak lainnya, meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan atas haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.<sup>22</sup>

BW menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian obligatoir, artinya meletakkan hak dan kewajiban kepada para pihak secara timbal balik. Sistem ini menimbulkan hak pada penjual serta kewajiban pada pembeli, dan secara bersamaan menimbulkan hak pada pembeli serta kewajiban pada penjual. Untuk itu, perlu dijabarkan apa saja yang merupakan hak dan kewajiban penjual, dan di pihak lain apa saja yang menjadi hak dan kewajiban pembeli, sebagai akibat dari perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh dan antara para pihak yang bersangkutan.

#### **a. Kewajiban Pembeli**

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat penyerahan barang dilakukan.<sup>23</sup>

Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut, si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika pembeli tidak menyerahkan barangnya.<sup>24</sup>

Di samping kewajiban pembeli tersebut di atas, dikenal pula hak penjual. Kewajiban-kewajiban dari pembeli tersebut di atas

---

<sup>22</sup> L.G. Rai Widjaya, h. 150.

<sup>23</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, h. 132.

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 133.

merupakan hak penjual sehingga tidak perlu lagi untuk menguraikan hak-hak penjual.

#### **b. Kewajiban Penjual**

Dalam perjanjian jual beli, terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu:<sup>25</sup>

- 1) Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli;
- 2) Menanggung atau menjamin barang tersebut.

Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum, karena maksud utama seseorang yang membeli barang adalah agar dia dapat memiliki barang yang dibelinya, namun kewajiban menjamin barang yang dijual masih perlu dijelaskan lebih lanjut.

Berdasarkan Pasal 1491 BW, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu:

- 1) Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram;
- 2) Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian.

Walaupun tidak diadakan janji khusus tentang penanggungan atau penjaminan tentang cacat tersembunyi maupun penanggungan

---

<sup>25</sup> A, Pitlo, *Tafsiran Singkat tentang Beberapa Hal dalam Hukum Perdata*, Alih Bahasa, M. Moerasad, Jakarta: Intermasa, 1979, h. 78.

tentang penguasaan secara aman dan tenteram, penanggungan tersebut merupakan kewajiban si penjual sehingga setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual tersebut kepada pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut dan tidak diberitahukan pada waktu perjanjian jual beli dilakukan adalah atas tanggungan penjual. Demikian juga jika penjual menyerahkan barang dengan tidak sebagaimana yang dijanjikannya, maka si penjual diwajibkan untuk mengembalikan harga pembelian yang telah dibayar oleh pembeli, kecuali jika pada waktu perjanjian jual beli diadakan, pembeli mengetahui tentang hal tersebut dan menyatakan akan memikul sendiri untung ruginya.<sup>26</sup>

Walaupun undang-undang menentukan kewajiban penjual sebagaimana disebut di atas, para pihak dapat memperjanjikan lain (mengurangi atau memperluas kewajiban tersebut) bahkan dibolehkan memperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung apa pun. Akan tetapi, pembebasan penjual untuk menanggung apa pun dalam perjanjian tersebut tidak berlaku terhadap kerugian yang dialami oleh pembeli yang merupakan akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh penjual, dan ketentuan terakhir ini tidak dapat dikesampingkan sehingga setiap perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan tersebut adalah batal.<sup>27</sup>

Sementara itu, jaminan terhadap cacat tersembunyi artinya

---

<sup>26</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, h. 134.

<sup>27</sup> *Ibid.*

bahwa penjual menjamin bahwa barang yang dijual tidak mengandung cacat tersembunyi atau barang yang dijual dalam keadaan baik sebagaimana yang tampak oleh pembeli, sehingga apabila ada cacat yang tidak diketahui oleh pembeli yang sekiranya cacat itu telah diketahui oleh pembeli sejak awal, cacat tersebut dapat mempengaruhi jadi atau tidaknya pembeli membeli barang tersebut atau mempengaruhi harga penawaran yang diajukan atau yang disetujui oleh pembeli, maka penjual menanggung akibat adanya cacat tersembunyi tersebut, dalam arti apakah perjanjian jual beli tersebut dibatalkan ataukah harga barang tersebut dikurangi.

Penjual dapat dibebaskan dari tanggung jawabnya untuk menanggung cacat tersembunyi apabila dalam perjanjian jual beli tersebut secara tegas diperjanjikan bahwa penjual tidak menanggung cacat tersembunyi.

Persyaratan untuk menanggung cacat tersembunyi bagi penjual tidak mengharuskan bahwa cacat tersebut diketahui oleh penjual karena kalau cacat tersebut telah diketahui sejak awal oleh penjual, cacat tersebut bukan lagi cacat tersembunyi, tetapi "cacat yang disembunyikan" sehingga ada kemungkinan kontrak tersebut lahir karena adanya kekhilafan atau kesesatan bahkan penipuan. Dengan demikian, terjadi cacat kehendak sehingga dapat dijadikan alasan untuk membatalkan kontrak.

Di samping kewajiban di atas, apabila pembeli merupakan konsumen, dan penjual merupakan pelaku usaha, di samping

kewajiban tersebut di atas, bagi penjual (pelaku usaha) masih ada kewajiban lain, di antaranya adalah:

- 1) Kewajiban untuk menyediakan suku cadang bagi barang yang pemakaiannya lebih dari satu tahun;
- 2) Kewajiban memenuhi jaminan atau garansi yang dijanjikan;
- 3) Kewajiban menjamin bahwa barang yang dibeli konsumen adalah barang yang layak diperdagangkan;
- 4) Kewajiban menjamin bahwa barang yang dijual adalah sesuai dengan tujuan pemakaian yang dimaksudkan oleh konsumen;
- 5) Wajib mencantumkan gambar babi jika produk tersebut mengandung babi.
- 6) dan lain-lain.

Kewajiban-kewajiban di atas adalah sebagian dari kewajiban pelaku usaha terhadap konsumen yang membeli barangnya. Kewajiban-kewajiban tersebut dihimpun dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen, peraturan perundang-undangan lainnya serta kewajiban berdasarkan teori yang terkait dengan Hukum Perlindungan Konsumen.

Kewajiban-kewajiban penjual sebagaimana diuraikan di atas, merupakan hak bagi pembeli sehingga tidak perlu lagi dibahas lebih lanjut tentang hak-hak pembeli.

### **3. Jual Beli dengan Angsuran**

Jual beli angsuran atau biasa juga disebut jual beli cicilan banyak dijumpai dalam praktik, baik dalam jual beli yang objeknya adalah barang

bergerak maupun barang tidak bergerak.

Istilah cicil yang dikenal dalam masyarakat tidak selamanya harus diartikan sebagai jual beli cicilan, tetapi ada kemungkinan yang dimaksud adalah sewa beli karena dalam masyarakat biasanya kalau membeli barang dengan pembayaran yang dilakukan secara bertahap, yaitu dilakukan tiap bulan maka sebagian anggota masyarakat dengan mudah mengatakan bahwa itu adalah jual beli cicilan, tanpa memperhatikan konsep kontraknya apakah jual beli cicilan ataukah sewa beli.

Sepintas, antara sewa beli dan jual beli angsuran memang sama, yaitu pembayaran dilakukan secara bertahap tiap bulan, namun pada dasarnya antara kedua kontrak tersebut terdapat perbedaan yang sangat berarti.

Salah satu perbedaan yang paling menonjol antara jual beli angsuran dan sewa beli adalah kalau jual beli angsuran pada dasarnya hak milik sudah beralih pada saat barang yang menjadi objek jual beli diserahkan kepada pembeli sedangkan pada perjanjian sewa beli, hak milik baru beralih pada saat pembayaran angsurannya telah lunas, sehingga pada perjanjian, sewa beli, angsuran yang dibayar setiap bulan oleh pembeli hanyalah merupakan pembayaran uang sewa sehingga apabila perjanjian sewa beli tersebut pembayaran harga (sewa) barangnya macet, angsuran yang telah dibayarkan tidak seharusnya diminta kembali. Akan tetapi, bila pembayaran tersebut sudah berlangsung sekian lama bahkan hampir lunas, sangatlah tidak patut jika penjual dengan begitu saja menarik barang yang disewabelikannya tanpa memperhitungkan pembayaran yang telah

dilakukan oleh pembeli sewa, jika pembayaran harga sewanya macet.<sup>28</sup>

Walaupun secara konseptual antara jual beli angsuran dan sewa beli memiliki perbedaan, dalam praktiknya keduanya hampir sama karena para pelaku usaha membuat klausul yang menyebabkan pembeli tidak diberi kebebasan untuk mengalihkan barang yang dibeli secara angsuran atau disewa beli sebelum barang tersebut dibayar lunas, sebaliknya baik pada sewa beli maupun pada jual beli angsuran, pihak pembeli atau penyewa beli selalu dibebani untuk menanggung segala risiko yang timbul pada barang yang menjadi objek perjanjian jual beli angsuran atau perjanjian sewa beli.<sup>29</sup>

## **B. Jual Beli Rumah**

Salah satu objek yang sering diperjualbelikan dalam masyarakat adalah rumah. Dalam jual beli rumah, konsumen sering dirugikan karena berada dalam posisi yang lemah. Berikut akan dipaparkan antara jual beli rumah dengan jual beli barang lain dan juga mekanismenya.

### **1. Konsumen Perumahan Lemah Secara Hukum**

Masalah perlindungan konsumen dalam berbagai sektor barang dan/atau jasa, termasuk di bidang perumahan, masih merupakan persoalan yang sulit diselesaikan secara efektif dan efisien berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kebutuhan akan rumah atau rumah susun (rusun) bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu

---

<sup>28</sup> Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, h. 187.

<sup>29</sup> *Ibid.*

kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya. Menurut sebagian orang belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri, meskipun dalam bentuk yang sederhana. Oleh karena itu, tepatlah jika politik nasional Indonesia di bidang perumahan yang tertuang dalam Garis-Qaris Besar Haluan Negara (GBHN) 1993 menyatakan perlunya pemerataan kebutuhan rakyat di bidang perumahan.

Realisasi amanat Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) itu membawa konsekuensi akan semakin banyak rumah dibangun, baik oleh pemerintah maupun swasta mengingat dalam kondisi normal permintaannya masih meningkat. Sebelum krisis moneter Juli 1997, animo masyarakat untuk memiliki rumah atau rusun yang siap digunakan atau ditempati meningkat. Meskipun rumah atau rumah susun (rusun) belum jadi, bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, akibat pemasaran rumah atau rusun yang begitu gencar, sering terdengar konsumen berlomba menghubungi para pengembang untuk membeli rumah atau rumah susun (rusun).

Pada umumnya, pemasaran rumah dan rusun menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan pengembang/pengusaha kepada konsumennya. Begitu tendensiusnya pemasaran, tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (PPJB) dengan pengembang, atau bahkan sudah akad kredit dengan bank pemberi kredit pemilikan rumah atau satuan rumah susun (sarusun).

Untuk kepraktisan dari segi hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen, pihak yang lebih kuat kedudukannya (pengembang) menciptakan formulir-formulir standar yang mengikat (*standard form contracts*). Dalam praktek perlindungan konsumen, formulir-formulir itu disebut sebagai kontrak standar. Resolusi Perserikatan Bangsa-Bangsa Nomor 39/248 tentang Perlindungan Konsumen menamakannya sebagai *one-side standard contract*.

Penggunaan istilah kontrak (*contract*) di sini bukanlah istilah "kontrak rumah" sehari-hari yang digunakan masyarakat awam, yang membedakannya dengan "sewa rumah". Kontrak di sini dirumuskan sebagai berikut:<sup>30</sup>

*"A contract is made where parties have reached agreement; or where they are deemed to have reached agreement, and the law recognizes rights and obligations arising from the agreement".*

(Sebuah kontrak terjadi ketika para pihak mencapai kata sepakat; atau ketika mereka dianggap telah mencapai kata sepakat, dan hukum menerbitkan hak dan kewajiban dari perjanjian itu).

Sedangkan standar di sini memiliki pengertian baku.<sup>31</sup> Secara sederhana dapat dikatakan bahwa kontrak standar adalah perjanjian atau persetujuan yang dibuat para pihak mengenai sesuatu hal yang telah ditentukan secara baku (standar) serta dituangkan secara tertulis.

Di dalam kontrak standar itu sering dimuat klausula-klausula

<sup>30</sup> W.T. Major, *Law of Contract*, United Kingdom: Longman Group, 1992, h. 1.

<sup>31</sup> A.S. Hornby, E.G. Parnwell dan Siswojo, *Kamus Inggris Indonesia*, Jakarta: Indira, 1993, h. 314. Keadaan yang sama juga terjadi pada customer yang biasanya tidak merundingkan syarat-syarat perjanjian asuransi, sewa beli, hipotik, dan lain-lain. Artinya, ia membuat perjanjian itu di atas formulir standar yang dipersiapkan lebih dahulu oleh perusahaan. Lihat: S.B. Marsh dan J. Soulsby, *Business Law*, diterjemahkan oleh Abdul Kadir Muhammad, Bandung: Alumni, 1986, h. 146.

pegecualian (*exemption clause*),<sup>32</sup> misalkan: meniadakan tanggung jawab pengembang dalam hal terlambat menyerahkan bangunan, sebaliknya bila konsumen terlambat membayar angsuran uang muka, dikenakan penalti atau denda; membebaskan pengembang dari klaim atas kondisi/kualitas bangunan yang melampaui batas waktu 100 (seratus) hari sejak serah terima bangunan fisik rumah atau rusun; dan sebagainya.<sup>33</sup>

Hondius menyebut pembuat kontrak standar itu sebagai "pembuat undang-undang swasta" atau "hakim swasta".<sup>34</sup> Lebih lanjut dikatakannya adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), karena pihak lain berada keseluruhannya di bawah kemurahan hati pengusaha yang muncul sebagai "hakim swasta".

## 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) Rumah

Bila membeli rumah atau rusun, seorang konsumen pasti akan menjumpai dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting, yaitu:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disingkat PPJB (nama lainnya seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian; Perjanjian Akan Jual Beli, dan sebagainya) antara pengembang dan konsumen;

<sup>32</sup> Anwar Fazal dan Rajeswari Kanniah, *The A to Z of Consumer Movement*, Penang, Malaysia: *International Organization of Consumers Unions/IOCU Regional Office for Asia and The Pasific*, 1988, h. 22.

<sup>33</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003, h. 82.

<sup>34</sup> E.H. Hondius, "Syarat-syarat Baku dalam Hukum Kontrak", dalam *Kompendium Hukum Belanda*, Leiden: Yayasan Kerja Sama Ilmu Hukum Indonesia - Negeri Belanda di 's-Gravenhage, 1978, hal. 139-158.

- b. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah/satuan rumah susun (sarusun) dari pengembang kepada setiap konsumen;
- c. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen/Satuan Rumah Susun (Sarusun) (nama lain seperti: Persetujuan Pemberian Kredit dari Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Dokumen yang pertama merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, di mana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah/satuan rumah susun (sarusun) dan tanah kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk: angsuran uang muka (*down payment*) dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Sedangkan dokumen yang ketiga menunjukkan adanya hubungan hukum antara konsumen dengan bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Di dalamnya, antara lain diatur jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), besarnya atau sistem perhitungan bunga pinjaman.

Keberadaan dokumen-dokumen itu sangat penting untuk mengupayakan sejauhmana perlindungan konsumen diakomodasikan

dalam instrumen hukum perdata. Pemahaman sejak awal terhadap dokumen-dokumen itu sangat penting, terutama sekali sebelum membeli rumah, satuan rumah susun (sarusun) atau apartemen. Substansi yang pada umumnya dijumpai dalam klausula-klausula Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah disederhanakan seperti terlihat dalam tabel 2.1 berikut ini<sup>35</sup>

Tabel 2.1. Klausula-klausula Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

No	SUBSTANSI PENGATURAN	KETERANGAN
1.	Nama kontrak	Sebutan yang digunakan pengembang terhadap PPJB, misal: Perjanjian Pendahuluan, Perjanjian Akan Jual Beli, dan sebagainya.
2.	Objek yang diperjualbelikan	Barang atau objek yang dibeli oleh konsumen (rumah, rumah toko, sarusun/apartemen).
3.	Komponen nilai jual	Apa saja yang termasuk dalam nilai jual (harga jual) yang dibayar konsumen (misal: rumah/sarusun/apartemen berikut penyediaan fasilitas-fasilitas seperti: air minum, listrik, pendingin udara/AC, angkutan lingkungan, dan lain-lain).
4.	Cara pembayaran	Mekanisme atau tata cara pembayaran nilai jual/harga jual rumah atau sarusun/apartemen (tunai, angsuran, fasilitas KPR/KPA).
5.	Lokasi pembayaran	Tempat di mana konsumen dapat melakukan transaksi pembayaran harga jual/nilai jual (di kantor pengembang, transfer di bank, dan sebagainya).
6.	Lamanya penyelesaian bangunan rumah atau sarusun/apartemen	Waktu yang diperlukan bagi pengembang untuk menyelesaikan bangunan (3 bulan; 3-6 bulan; 6-9 bulan; 9-12 bulan; lebih dari 12 bulan).
7.	Masa pemeliharaan bangunan	Waktu yang diperlukan bagi pengembang untuk melakukan pemeliharaan rumah atau sarusun/apartemen setelah serah terima (3 bulan; 3-6 bulan; 6-9 bulan; 9-12 bulan; lebih dari 12) bulan).
8.	Tenggang pengajuan komplain	Jangka waktu untuk mengajukan komplain kondisi bangunan setelah serah terima (ada atau tidak; jika ada berapa lama).
9.	Penilai mutu	Pihak-pihak yang berhak menilai mutu/ kondisi bangunan (pengembang, konsumen, appraisal, pemerintah/departemen atau dinas dari pemerintah daerah setempat).
10.	Penyelesaian komplain	Tindak lanjut pengembang dalam menyelesaikan komplain konsumen setelah serah terima, misal: perbaikan kerusakan, penggantian senilai kerusakan, dan lain-lain).
11.	Jaminan bebas sengketa	Jaminan dari pengembang bahwa objek perjanjian bebas dari sengketa dengan pihak lain.

<sup>35</sup> Yusuf Shofie, *Perjanjian Standar dalam Jual Beli Rumah*, bonus/sisipan *Warta Konsumen* Nomor 03, Agustus 1998.

Tabel 2.1.(sambungan)

No	SUBSTANSI PENGATURAN	KETERANGAN
12.	Brosur perumahan/rumah susun/apartemen	Berbagai bentuk iklan, baik tertulis atau menggunakan media lainnya merupakan bagian dari PPJB atau tidak.
13.	Aiasan pembatalan	Pemutusan perjanjian secara sepihak oleh pengembang atau konsumen atau atas kesepakatan kedua belah pihak dengan berbagai akibatnya.
14.	Sanksi bagi pengembang dan konsumen	Sanksi bagi: 1) pengembang bila terlambat menyerahkan bangunan atau kondisi bangunan tidak memenuhi syarat; 2) konsumen bila terlambat melakukan transaksi pembayaran harga jual.
15.	Mekanisme penyelesaian sengketa	Tata cara penyelesaian perselisihan antara pengembang dengan konsumen, misal: musyawarah, gugatan di pengadilan, arbitrase, dan lain-lain.
16.	Bentuk perjanjian	Apakah perjanjian itu (PPJB) cukup ditandatangani para pihak saja (pengembang dan konsumen) atau ditandatangani di hadapan notaris.

Adanya praktek jual beli rumah atau satuan rumah susun (sarusun)/ apartemen yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan ditampung atau diakomodasikan dengan dokumen hukum *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*. Dasar pemikiran hukumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.

Menurut Maria Sumardjono, masalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu termasuk dalam lingkup *hukum perjanjian*, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup *hukum tanah nasional* yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960,

disingkat UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.<sup>36</sup>

Tidak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada konsumen perumahan, misal: kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat konsumen kecewa dan mengadakan permasalahan-permasalahan yang dialaminya, baik di media massa maupun lewat lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Sering kali penyelesaian keluhan konsumen itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan (menambah kekecewaannya), disebabkan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diduga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Studi yang dilakukan Bidang Pengaduan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) di tahun 1994 menunjukkan sinyalemen ini.<sup>37</sup> Oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat oleh pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi di dalam memasukan kepentingan-kepentingannya di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sebaliknya, sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu. Meskipun sudah ada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (disingkat UU Rukim), kepentingan

<sup>36</sup> Maria Sumardjono, "Pembangunan Rumah Rusun dan Permasalahannya: Ditinjau dari Segi Yuridis". Kertas Kerja untuk Diskusi Terbalas *Development of Indonesian Consumer Protection Act (Comparative Study & Draft Evaluation)*, diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 1994.

<sup>37</sup> Resume hasil penelitiannya telah dipublikasikan secara luas. Lihat: Yusuf Shofie, "Studi Kontrak Standar Perumahan", rubrik sorotan *Warta Konsumen*, No. 243, Juni 1994, hal. 12-18. Lihat juga; Yusuf Shofie, "Ketidakadilan dalam Kontrak Standar Perumahan", dalam *Warta Konsumen* yang sama.

konsumen tidak terlindungi.

Pada umumnya, kontrak standar dibuat dan dipersiapkan oleh pihak yang secara ekonomi kedudukannya lebih baik/kuat dari pihak lainnya,<sup>38</sup> misal dalam hubungan antara nasabah dengan pihak bank, pada umumnya kontraknya sudah dibuat secara standar/baku oleh bank, sedangkan nasabah tinggal menandatangani. Demikian pula dalam hubungan antara pengembang dengan konsumen. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sudah disiapkan secara baku dan sepihak oleh pengembang atau kuasa hukum (*legal officer*) pengembang. Sedangkan konsumen tinggal menandatangani ("*take it*"), jika setuju. Jika tidak, konsumen tinggal "*leave it*". Tidak jarang konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (*booking fee*), baru kemudian disodori Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)-nya. Padahal, pada hakikatnya uang tanda jadi (*booking fee*) tidak lain adalah sebagian pembayaran angsuran uang muka.

Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).<sup>39</sup> Artinya, secara leluasa ia dapat memasukkan semua kepentingannya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sebaliknya, ia dapat menganulir kepentingan-kepentingan konsumen. Aplikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini menimbulkan

<sup>38</sup> Sudargo Gautama, *Hukum Antar Golongan*, Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 1991, hal. 62. Lihat juga; St. Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia* (disertasi), Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

<sup>39</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Bari) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, Yogyakarta: Kanisius, 1992, h. 5.

permasalahan-permasalahan yang sangat merugikan konsumen, misalkan: menyangkut janji-janji pengembang dalam brosur/iklan, praktek pemasaran rumah pada tahap pratransaksi, tahap transaksi dan tahap pumatransaksi.

Sebagai contoh, sebuah praktek curang yang dilakukan pengembang disampaikan konsumen kepada YLKI dalam Pameran Rumah REI EXPO 1995 pada awal November 1995. Seorang konsumen rumah tipe 21 di Tangerang mengadakan praktek yang diterapkan pengembang berupa "keharusan membeli kelebihan tanah" yang luasnya hampir sama dengan rumah yang dibelinya. Semula pengembang menginformasikan bahwa ada kelebihan tanah sedikit, dan konsumen menyanggupi membayar kelebihan tanah itu karena masih dalam batas-batas wajar dan sesuai dengan kemampuan konsumen. Ternyata, belakangan kelebihan tanahnya hampir seluas rumah tipe 21 yang dibelinya. Pengembang mengharuskan konsumen membayar kelebihan tanah itu, padahal kemampuan keuangan konsumen tidak memungkinkan. Karena konsumen tidak mau membayar kelebihan tanah itu, pengembang menetapkan secara sepihak bahwa uang muka yang telah dibayar lunas konsumen sebesar Rp 7.000.000.00 (tujuh juta rupiah) dianggap hangus dan berkas permohonan KPR konsumen tidak diteruskan ke Bank Tabungan Negara (BTN). Sumber data: Bidang Pengaduan YLKI, 1995.

Sejumlah ketidakadilan dijumpai dalam klausula-klausula Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Pertama*, akibat keterlambatan pembayaran yang dialami konsumen. Klausula-klausula dalam Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) menentukan bahwa konsumen harus membayar penalti (denda) yang tinggi, bahkan menghadapi pembatalan perjanjian. Ada pula Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menegaskan bahwa di samping harus membayar penalti, juga diikuti dengan pembatalan perjanjian dengan tanpa pengembalian sebagian atau seluruh uang muka yang sudah dibayarkan. Dalam hubungan ini bila pengembang yang terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, akibat yang dialaminya hanya sebatas penalti atau bahkan akibat yang dialami pengembang tidak diatur sama sekali dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Kerugian-kerugian akibat keterlambatan itu, juga tidak diperhitungkan. Tidak hanya itu masalah yang dialami konsumen. Meskipun harga rumah berikut tanah telah dibayar lunas, dokumen-dokumen penilikan rumah dan tanah, seperti Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Pecahan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum diberikan/diserahkan atau diselesaikan.<sup>40</sup>

*Kedua*, pembatasan tanggung jawab pengembang atas klaim/tuntutan konsumen. Dalam praktek, penerapannya dilakukan dengan mencantumkan klausula-klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pada intinya menetapkan suatu tenggang waktu untuk mengajukan klaim atas kondisi atau mutu bangunan atau hal-hal lain yang dijanjikan pengembang. Biasanya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dicantumkan klausula-klausula bahwa konsumen dapat mengajukan klaim kepada pengembang dalam waktu 90 (sembilan puluh)

---

<sup>40</sup> "Terjadi lagi, Lunas Membayar, Sertifikat Belum Diberikan", *Kompas*, 26 Agustus 1995.

hari atau 100 (seratus) hari setelah serah terima bangunan, khususnya klaim mengenai kondisi atau kualitas bangunan, termasuk dalam hal ini masalah cacat tersembunyi. Lewat dari waktu yang ditetapkan secara sepihak itu, klaim/tuntutan apa pun tidak dilayani (ditolak). Pembatasan ini tidak adil bagi konsumen. Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari atau 100 (seratus) hari hanya cukup untuk meneliti kondisi atau kualitas bangunan yang terlihat kasat mata.

Untuk mengetahui cacat-cacat tersembunyi pada bangunan, seperti: konstruksi bangunan, penggunaan semen yang tidak sesuai dengan perbandingan, dan sebagainya, tidak cukup dalam tenggang waktu itu. Klaim konsumen tentang konstruksi bangunan tidak dilayani pengembang setelah melampaui jangka waktu itu. Ini sama saja mengabaikan hak konsumen untuk mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya.

Dalam keadaan ini, pihak yang lebih kuat kedudukannya (pengembang) menggunakan kedudukannya itu untuk membebankan kewajiban yang berat kepada pihak lainnya, sedangkan ia sendiri sedapat mungkin membatasi atau mengesampingkan tanggung jawabnya, termasuk pula dalam hal adanya cacat-cacat tersembunyi (*hidden defects*) pada objek perjanjian. Padahal, menurut Subekti, penjual bertanggung jawab atas adanya cacat-cacat tersembunyi itu.<sup>41</sup>

Undang-undang (Pasal 1493 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUH Perdata) memang memungkinkan untuk mengurangi

---

<sup>41</sup> Subekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Bandung: Alami, 1985, h. 19.

kewajiban salah satu atau kedua belah pihak. Pasal 1493 KUH Perdata menentukan sebagai berikut:

*"Kedua belah pihak diperbolehkan, dengan persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas, atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini, bahkan mereka itu diperbolehkan mengadakan persetujuan bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung suatu apa pun".*

Ketentuan ini sering digunakan untuk memojokkan konsumen secara hukum, padahal pasal 1494 KUH Perdata menegaskan bahwa:

*"Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung suatu apa pun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang dilakukan olehnya; segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal".*

Berkenaan dengan ketimpangan klausula-klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana dikemukakan di atas, dipertanyakan 2 (dua) hal mendasar. *Pertama*, siapakah yang dapat mengontrol! (di luar lembaga pengadilan) bahwa pengusaha dalam membuat kontrak standar tidak akan berbuat sewenang-wenang memasukkan kepentingan-kepentingannya, sebaliknya juga mengesampingkan hak-hak pihak lain di dalamnya. Pada umumnya dalam merancang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu, pengusaha diwakili atau dibantu oleh *legal officer* dan/atau penasihat hukumnya. Tentu saja *legal officer* atau penasihat hukumnya, bertindak untuk dan atas nama pengembang sehingga tidaklah mungkin bertindak untuk dan atas nama konsumen.

*Kedua*, bagaimana caranya konsumen dapat mengusulkan

membela kepentingannya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disodorkan pengembang kepadanya, padahal dalam keadaan yang sama konsumen memerlukan produk pengusaha. Secara teoretis, dengan merujuk pada asas kebebasan berkontrak konsumen dapat meminta perbaikan atau perubahan klausula-klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Akan tetapi, dalam prakteknya tidak mudah dilakukan. Pengembang dengan mudahnya mendalilkan: "Kalau tidak setuju substansi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), silakan cari pengembang yang lain", padahal pengembang yang lain juga menjalankan praktek demikian.

Dalam mengatasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu, peran instrumen hukum administrasi negara seperti Kantor Menteri Negara Perumahan dan Permukiman sangat diperlukan. Telah muncul desakan agar Pemerintah mulai membatasi penggunaan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian-perjanjian baku (kontrak standar) atas dasar kepentingan umum atau demi pemerataan,<sup>42</sup> tidak hanya di bidang perumahan saja, tetapi juga bidang-bidang lainnya. Pengaturan materi perjanjian tidak dapat semata-mata diserahkan kepada para pihak, tetapi perlu diawasi pemerintah dalam bentuk, misalkan: semua perjanjian baku sebelum digunakan atau ditujukan kepada masyarakat banyak, harus diumumkan dalam Berita Negara atau didaftarkan di instansi yang berwenang.<sup>43</sup> Diperlukan adanya Komisi Pengawas Perjanjian Baku (Kontrak Standar) di bawah Departemen Kehakiman Republik Indonesia yang berfungsi

---

<sup>42</sup> Sunarjati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Bandung: Alumni, 1991, h. 96.

<sup>43</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum dalam Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-hambatannya dalam Praktek di Medan*, Bandung: Alumni, 1978, h. 31.

melakukan pengawasan penggunaan perjanjian baku secara preventif.<sup>44</sup>

Untuk saat ini di bidang perumahan dan permukiman, peran lembaga semacam komisi pengawas perjanjian baku dalam usaha perumahan, diatur dengan Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N). Tugas pokok badan tersebut, yaitu:

- a. Menyiapkan rumusan kebijaksanaan di bidang pembangunan perumahan dan permukiman;
- b. Memecahkan berbagai permasalahan di bidang pembangunan perumahan dan permukiman;
- c. Melaksanakan pengawasan dan pengendalian di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Pengaturan pengawasan pemerintah atau "campur tangan" terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dituangkan dalam bentuk:

- a. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/ 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun;
- b. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/ M/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah.

*Kedua*, produk hukum ini direspon oleh pengembang secara tidak konsisten. Pada 1 (satu) sisi pengembang merasa tidak terikat dengan kedua produk hukum itu dengan alasan;

- a. Kedua ketentuan itu tingkatannya lebih rendah dari undang-undang

<sup>44</sup> YLKI, Laporan Diskusi Terbatas tentang *Development of Indonesian Consumer Protection Act (Comparative Study & Draft Evaluation)*, Jakarta: 1994, h. 6-7.

atau peraturan pemerintah;

- b. Kedua ketentuan itu hanya sekadar pedoman, sifatnya fakultatif (sukarela). Jadi boleh diikuti atau tidak.

### C. Wanprestasi

Umumnya semua kontrak diakhiri dengan pelaksanaan, dan memang demikianlah yang seharusnya terjadi. Itu berarti bahwa para pihak memenuhi kesepakatan untuk dilaksanakan berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam perjanjian atau kontrak. Pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan tersebut, disebut *prestasi*. Dengan terlaksananya prestasi kewajiban-kewajiban para pihak berakhir. Sebaliknya apabila si berutang atau debitur tidak melaksanakannya, ia disebut *wanprestasi*.<sup>45</sup>

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi dapat berupa:<sup>46</sup>

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak

<sup>45</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak: Contract Drafting, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta: Megapoin, 2004, h. 77.

<sup>46</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007, h. 74.

yang wanprestasi) dirugikan, apalagi kalau pihak lain tersebut adalah pedagang maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, pihak wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan:<sup>47</sup>

1. Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi);
2. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi)

Dengan demikian, ada dua kemungkinan pokok yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan, yaitu pembatalan atau pemenuhan kontrak. Namun, jika dua kemungkinan pokok tersebut diuraikan lebih lanjut, kemungkinan tersebut dapat dibagi menjadi empat, yaitu:

1. Pembatalan kontrak saja;
2. Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi;
3. Pemenuhan kontrak saja;
4. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi.

Tuntutan apa yang harus ditanggung oleh pihak yang wanprestasi tersebut tergantung pada jenis tuntutan yang dipilih oleh pihak yang dirugikan. Bahkan apabila tuntutan itu dilakukan dalam bentuk gugatan di pengadilan, pihak yang wanprestasi tersebut juga dibebani biaya perkara.

Pihak yang dituduh wanprestasi (yang pada umumnya adalah debitur), dapat mengajukan tangkisan-tangkisan untuk membebaskan diri dari akibat buruk dari wanprestasi tersebut.

Tangkisan atau pembelaan tersebut dapat berupa:<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994, h. 90.

<sup>48</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, h. 76.

1. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena keadaan terpaksa (*overmacht*);
2. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lain juga wanprestasi (*exceptio non adimpleti contractus*);
3. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi.

Pada dasarnya kontrak dibuat untuk saling menguntungkan dan bukan untuk saling merugikan atau untuk merugikan pihak lain. Oleh karena itu, walaupun undang-undang memungkinkan pihak yang dirugikan untuk membatalkan kontrak, selayaknya wanprestasi-wanprestasi kecil atau tidak esensial tidak dijadikan alasan untuk pembatalan kontrak, melainkan hanya pemenuhan kontrak baik yang disertai tuntutan ganti rugi maupun tidak. Hal ini penting untuk dipertimbangkan karena dalam kasus-kasus tertentu pihak yang wanprestasi dapat mengalami kerugian besar jika kontrak dibatalkan.