

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

- 1.1. Perjanjian pemesanan jual beli *office space* merupakan perjanjian awal dari bagian perjanjian jual beli *office space* sebelum Akta Jual Beli-nya dapat dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian pemesanan memiliki bentuk dan penamaan yang bebas sehingga dalam prakteknya seringkali disebut sebagai Surat Pesanan ataupun Surat Tanda Pemesanan. Pihak-pihak dalam perjanjian pemesanan disebut sebagai pihak pengembang/*developer* (penjual) dan pihak calon pembeli. Perjanjian pemesanan timbul sebagai suatu cara agar pihak pengembang tetap dapat melakukan penjualan dengan pemasaran meskipun syarat kepastian untuk membuat PPJB-nya belum terpenuhi, namun dalam perjanjian pemesanan seringkali juga menimbulkan permasalahan di dalamnya akibat dari adanya asas kebebasan berkontrak yang dibatasi di dalamnya, sebab perjanjian pemesanan merupakan perjanjian baku yang mana mengenai isinya telah dibuat secara sepihak oleh pengembang sehingga seringkali menimbulkan kerugian yang besar bagi calon pembeli. Permasalahan yang timbul tersebut salah satunya disebabkan karena adanya cacat kehendak yang berupa penyalahgunaan keadaan pada saat membuat kesepakatan dalam perjanjian pemesanan tersebut. Penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk dari cacat kehendak keempat yang tidak diatur dan belum dikenal dalam peraturan perundang-undangan, namun telah dikenal dalam yurisprudensi. Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi karna adanya kesepakatan dari salah satu pihak yang dipengaruhi oleh pihak lainnya untuk menyetujui dan melaksanakan perjanjian tersebut. Oleh sebab itu, cara untuk mengidentifikasi terjadinya penyalahgunaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*

dapat dilihat melalui 3 (tiga) indikator yaitu dilihat berdasarkan aspek posisi para pihak pada fase pra-kontraktual, dari aspek formulasi perjanjian, dan dari aspek moralitas yang ada di dalamnya. Selanjutnya, dari 3 (tiga) indikator yang telah dikaji kedalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*, maka di dapatkan bahwa untuk mengidentifikasi terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*, yaitu jika terdapat:

- 1.1.1. Adanya posisi tawar yang tidak seimbang di dalamnya.
- 1.1.2. Adanya pembagian keuntungan, beban prestasi, atau resiko yang tidak layak dalam isi perjanjian pemesanan tersebut atau tidak, yang mana salah satu contohnya adalah: adanya klausul mengenai pengenaan denda keterlambatan bayar yang seringkali dibuat tidak masuk akal, pembatalan perjanjian serta hangusnya seluruh uang pembayaran yang telah dibayarkan oleh calon pembeli jika ada keterlambatan dalam melakukan pembayaran selanjutnya, pembatalan perjanjian serta hangusnya seluruh uang pembayaran yang telah dibayarkan oleh calon pembeli jika tidak menandatangani PPJB sesuai jadwal yang ditentukan, menyatakan pembeli untuk tunduk pada segala peraturan dan perubahan yang timbul dikemudian hari, dan adanya klausul yang memberlakukan PPJB secara otomatis hanya karna telah melakukan angsuran DP tanpa calon pembeli pernah menandatangani.
- 1.1.3. Pembagian keuntungan, beban prestasi, atau resiko yang tidak layak tersebut telah bertentangan dengan nilai-nilai kewajaran publik atau kebiasaan-kebiasaan dalam perjanjian jual beli atau tidak.

Dengan demikian, dalam menilai terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*, akan lebih baik dan adil jika menilainya dengan melihat dari segi isi perjanjiannya juga, sebab karena adanya posisi tawar yang tidak seimbang di dalamnya dapat membuat pihak dengan posisi tawar yang lebih tinggi

menyalahgunakan kesempatannya sebagai pembuat kontrak dengan mendiktekan kemauannya ke dalam isi perjanjian pemesanan tersebut. Selanjutnya, untuk mengidentifikasi terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*, juga harus melihat adanya syarat-syarat terjadinya penyalahgunaan keadaan yang diberikan oleh Nieuwenhuis atau tidak di dalamnya, yaitu:

- 1.1.1. Ada keadaan-keadaan istimewa seperti keadaan darurat, ceroboh, ketergantungan, tidak berpengalaman, dan jiwa yang kurang waras;
- 1.1.2. Ada suatu keadaan nyata. Diisyaratkan dengan salah satu pihak telah mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa karena keadaan istimewa yang dimiliki oleh pihak lainnya membuatnya menjadi tergerak hatinya untuk menutup perjanjian tersebut;
- 1.1.3. Ada penyalahgunaan, dalam arti salah satu pihak telah melaksanakan perjanjiana meskipun ia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa ia tidak melakukannya;
- 1.1.4. Ada hubungan kausal di dalamnya yang dimana perjanjian tersebut tidak akan disetujui tanpa menyalahgunakan keadaan dari salah satu pihak tersebut.

1.2. Oleh karena itu, berdasarkan identifikasi tersebut maka dapat dilihat bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian jual beli *office space* tersebut dapat dilihat dengan mengamati keadaan-keadaan yang dapat mempengaruhi pikiran calon pembeli untuk membuat keputusan terhadap perjanjian pemesanan jual beli *office space* tersebut dan dengan mengamati keadaan-keadaan yang membuat penyalahgunaan keadaan di dalamnya dapat terjadi, yaitu:

- 1.2.1. Adanya beban prestasi yang tidak seimbang yang cenderung berat sebelah dalam perjanjian pemesanan tersebut;

- 1.2.2. Adanya ketidakjelasan dan ketidaklengkapan informasi yang diberikan oleh pengembang ataupun agen pemasarannya kepada calon pembeli sebelum perjanjian disepakati;
- 1.2.3. Adanya kerugian yang sangat besar secara material dari salah satu pihak yaitu calon pembeli;
- 1.2.4. Adanya keadaan ceroboh, dan kurang pengetahuan dari calon pembeli mengenai transaksi jual beli *office space* tersebut sehingga membuat tergerak hatinya untuk menyepakati perjanjian pemesanan tersebut;

2. Saran

- 2.1. Pengaturan mengenai perjanjian pemesanan jual beli dan *office space* belum ada hukumnya yang mengatur secara tersendiri mengenai kedua hal tersebut, sehingga untuk pengaturannya masih menggunakan hukum lain yang dapat dipersamakan agar dapat digunakan untuk perjanjian pemesanan jual beli dan *office space*. Hal ini membuat, kepastian hukum untuk para pihak dalam perjanjian pemesanan jual beli dan *office space* menjadi tidak ada sehingga perlindungan hukum untuk para pihaknya menjadi belum ada ataupun belum sempurna karena masih menggunakan penerapan dari hukum lain untuk menjamin perlindungan hukum bagi para pihak di dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*. Selanjutnya, pengaturan secara tersendiri mengenai penyalahgunaan keadaan juga belum diatur di dalam peraturan perundang-undangan, sehingga membuat cara menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian masih kurang lengkap dan jelas. Dengan demikian mengenai hal tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian pemesanan jual beli *office space* pada prakteknya telah banyak terjadi dan seringkali digunakan dalam bisnis properti, hanya saja hukum yang dicita-citakan untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya belum ada (asas *ius constituendum*), selain itu permasalahan mengenai penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian juga telah

banyak terjadi, sehingga saran saya, Pemerintah perlu memperhatikan mengenai hal ini dan segera untuk membuat peraturan hukum secara khusus mengenai perjanjian pemesanan jual beli, *office space*, dan, penyalahgunaan keadaan karena mengingat laju perkembangan dalam dunia bisnis properti sudah semakin banyak dan meningkat.

- 2.2. Selain itu, saran saya untuk pihak pengembang dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space* adalah untuk lebih memperhatikan aturan-aturan yang berlaku dalam KUHPerdara dan peraturan lainnya yang terkait dalam pembuatan perjanjian pemesanan jual beli *office space* agar tidak menimbulkan beban prestasi yang berat sebelah yang menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, dan juga perlu untuk memperhatikan mengenai kepentingan dan keperluan yang adil dari sisi calon pembeli pada saat hendak membuat isi perjanjian pemesanan agar tidak bertentangan dengan moralitas yang ada.
- 2.3. Selanjutnya yang terakhir, saran saya untuk calon pembeli dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space* adalah perlu untuk mencermati terlebih dahulu mengenai isi dari perjanjian pemesanan yang ada sebelum menyepakati perjanjian pemesanan jual beli *office space* tersebut, dan apabila terdapat janji-janji yang diberikan oleh pihak pengembang ataupun agen pemasarannya kepada calon pembeli pada saat pemasaran, lebih baik calon pembeli meminta pihak pengembang atau agen pemasarannya untuk mencantumkan secara tertulis mengenai janji-janji yang diberikan tersebut dan baru setelah itu menandatangani perjanjian pemesanan jual beli *office space*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Amiruddin, Z. A. (2013). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Erwin Kallo. (2009). *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rumah Susun), cetakan pertama*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Erwin Kallo. (2009). *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti, cetakan kedua*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Harjono, D. K. (2016). *Hukum Properti*. Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia (PPHBI).
- Ilyas, A. (2006). *Muhammad Nursal, Kumpulan Asas-Asas Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Meliala, D. S. (2015). *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, edisi revisi kelima*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Muhammad, A. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Panggabean, H. (2010). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda dan Indonesia), Edisi Revisi 2*. Jakarta: Liberty.
- Saputra, R. (2016). *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Simanjuntak, P. (2009). *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Soekanto, S. (2001). *Sri Mamudi, Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti, R. (1986). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, cetakan keempat*. Bandung: Alumni.
- Subekti, R. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Jurnal:

- Antari Innaka, Sa'ida Rusdiana, dan Sularto. Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan, *Jurnal Mimbar Hukum Vol. 24 No. 3*
- Dewi Kurnia P. dan Amin Purnawan. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta Vol. 4 No. 4*.
- Dhoni Yusra, N. N. (2012). Analisa Atas Surat Pemesanan Barang (*Purchasing Order*) Sebagai Perjanjian Jual Beli. *Jurnal Volume 9 Nomor 1*.

- Fidhayanti, D. (2018). Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah Malang. *Jurnal Hukum dan Syariah, Vol. 9 No.2*.
- Ketut Surya Darma, I Made Sarjana, dan A. A. Sagung Wiratni D. (2016). Status Hukum Memorandum Of Understanding (MoU) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia. *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum Vol.4 No.3*.
- Made Ara Denara Asia A. dan I Made Dedy Priyanto. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum Vol. 8 No. 1*.
- Maulana Malik Ibrahim.Maududi, H. (2017). Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes. *Tesis S2 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto*.
- Mochamad Amin, Teguh Anindito, dan Wiwin M. Wiyono. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris, *Jurnal Wijayakusuma Law Review Vol. 1 No. 1*.
- Muhammad Arifin. (2017). Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatasan Kebebasan Berkontrak. *Jurnal Notarius Vol. 3 No. 2*.
- Muhtarom, M. (2014). Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak. *Suhuf Vol. 26, No.1*.
- Paparang, F. (2016). Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak. *Jurnal Hukum Unsrat Vol.22/No.6/Juli/2016*.
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum, Vol. 7 No. 2 Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*.
- Suardita, I. K. (2017). Pengenalan Bahan Hukum (PBH). *Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana*.
- Utiyafina M. Hazhin dan Heru S. L. Gaol. (2019). Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian Asuransi Melalui Telemarketing. *Jurnal Kertha Partika Vol.41 No. 2*.
- Widiyaningsih, W. (2020). Kebebasan Berkontrak Terhadap Perjanjian Standar Baku Dalam Mencapai Keadilan Berkontrak. *jurnal Presumption of Law Volume 2 Nomor 1*.
- Yunus, A. (2019). Penyalahgunaan Keadaan Dalam Bentuk Perjanjian Baku (*Misuse of Other Party Condition in Standard Contract*). *Jurnal Ilmu Hukum Vol. 21, No. 2*.

Internet:

Diana Kusumasari. (n.d.). *Apakah Purchase Order (PO) Bisa Dianggap Sebagai Perjanjian?* Retrieved from Hukum Online: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t4ed4544e20d4b/apakah-purchase-order-po-bisa-dianggap-sebagai-perjanjian/>
Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring. (n.d.).

Prokol, S. (n.d.). *Batalnya Suatu Perjanjian*. Retrieved from Hukum Online: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c13520/batalnya-suatu-perjanjian/>

Selviyani. (n.d.). *Strata Title*. Retrieved from Hukum Online: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c12517/strata-title/>

Peraturan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (n.d.).

Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun . (n.d.).

Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. (n.d.).

Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. (n.d.).

Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. (n.d.).

Putusan:

Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 255/Pdt.G/2019/PN.Smn. (n.d.).