

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan
Tinggi Nomor : 2803/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/S/V/2020

ANALISIS YURIDIS TENTANG PENYALAHGUNAAN
KEADAAN DALAM PERJANJIAN PEMESANAN JUAL BELI
OFFICE SPACE

OLEH:

Gisela Alfanda Patria Mega

NPM : 2017200265

PEMBIMBING:

Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2021

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing



Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.

Dekan,



Dr.iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum.



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Gisela Alfanda Patria Mega

NPM : 2017200265

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

"Analisis Yuridis Tentang Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pemesanan Jual Beli *Office Space*"

Adalah sungguh-sungguh merupakan Karya Ilmiah /Karya Penulisan Hukum Yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan Yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibatakibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bekasi, 18 Agustus 2021

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

()

Gisela Alfanda Patria Mega

2017200265

ABSTRAK

Perkembangan zaman yang semakin pesat menyebabkan kebutuhan transaksi jual beli juga menjadi meningkat, salah satunya dalam hal jual beli properti berupa *office space*. Pengaturan mengenai *office space* belum diatur secara tersendiri di dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, namun untuk pengaturannya dapat menggunakan aturan mengenai rumah susun, sebab konsep kepemilikan *office space* sama dengan konsep kepemilikan rumah susun yaitu menggunakan konsep kepemilikan *strata title*. Pada prakteknya, dalam proses transaksi jual beli *office space*, pengembang menggunakan perjanjian pendahuluan yaitu Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) sebelum pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan pejabat yang berwenang untuk dilakukannya perpindahan hak milik atas satuan unit *office space*. Namun, pada praktiknya mulai muncul Perjanjian Pemesanan yang biasanya juga disebut dengan Surat Pesanan ataupun Surat Tanda Pemesanan (STP) sebagai sebuah solusi untuk mengikat pengembang dengan calon pembeli yang dikarenakan syarat kepastian untuk membuat PPJB belum terpenuhi dan pihak pengembang tetap ingin melakukan penjualan lewat pemasaran sebelum bangunan fisik dari gedung *office space*-nya berdiri. Pada perjanjian pemesanan terdapat hak dan kewajiban bagi para pihak yang harus dilakukan setelah para pihak menyepakati perjanjian pemesanan jual beli *office space* tersebut. Perjanjian pemesanan biasanya dibuat secara sepihak oleh pengembang dan mengenai isinya telah distandarisasi, sehingga perjanjian pemesanan merupakan perjanjian standar atau baku.

Dalam perjanjian pemesanan seringkali terjadi permasalahan di dalamnya, yang mana salah satunya adalah karena adanya cacat kehendak yang berupa Penyalahgunaan Keadaan dalam membuat kesepakatan pada perjanjian pemesanan tersebut. Oleh karena itu, dalam penulisan hukum ini akan dikaji dan dianalisis mengenai cara mengidentifikasi terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space* dan faktor-faktor apa saja yang dapat

menyebabkan suatu penyalahgunaan keadaan terjadi dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, 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, dan seterusnya. Penelitian ini akan meninjau terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space* dengan menggunakan permasalahan yang telah ada pada prakteknya dalam perjanjian pemesanan jual beli properti seperti salah satu contohnya adalah apartemen yang telah dipersamakan dengan *office space* dan rumah susun dengan mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang ada di dalam putusannya, serta dengan melihat perkembangan yang mungkin dapat terjadi di kemudian hari dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*.

Kata Kunci: Perjanjian Pemesanan, *Office space*, Penyalahgunaan Keadaan.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas anugerah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berupa skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Tentang Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pemesanan Jual Beli *Office Space*”. Tujuan dari penulisan ini tidak lain dan tidak bukan adalah untuk menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Penulisan hukum ini dapat berjalan sesuai dengan rencana berkat segala bantuan yang tidak sedikit datang dari berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang besar kepada:

1. **Tuhan Yang Maha Esa**, yang selalu memberkati dan membimbing Penulis dalam setiap proses kehidupan Penulis.
2. **Bapak Dr.iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah mengizinkan dan menyetujui penulisan hukum ini.
3. **Ibu Dr. Rachmani Puspitadewi, S.H., M.Hum.**, selaku Kaprodi Sarjana yang telah turut membantu dalam menyelesaikan permasalahan penulis yang timbul dalam penulisan hukum ini.
4. **Bapak Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.**, selaku dosen pembimbing dan dosen proposal yang telah sabar dan mau meluangkan waktu, pikiran serta tenaga untuk membimbing Penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.
5. **Ibu Prof. Dr. Bernadette Mulyati Waluyo, S.H., M.H., CN.**, selaku dosen penguji yang dengan sabar telah membantu Penulis untuk menyempurnakan penulisan hukum ini sehingga dapat menghasilkan penulisan hukum yang baik.
6. **Bapak Dr. Bayu Seto Hardjowahono, S.H., M.H.**, selaku dosen penguji yang dengan sabar telah membantu Penulis untuk menyempurnakan penulisan hukum ini sehingga dapat menghasilkan penulisan hukum yang baik.

7. **Bapak Dadang Jumarsa**, selaku kepala tata usaha yang telah membantu Penulis dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam penulisan hukum ini.
8. **Bapak Antonius Riyanto Saputro, Almarhum Ibu Mariana Hartanti, dan Gregorius Bintang Arga Saputra**, selaku keluarga Penulis yang telah memberikan dukungan dalam bentuk moril dan materil dalam menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik.
9. **Bapak A. Dwi Harsana Saputra, S.H., M.H.**, selaku keluarga Penulis yaitu Pakde dari Penulis yang telah memberikan dukungan dan masukan untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
10. **Terry Cahyadi, S.E.**, selaku kekasih Penulis yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan penuh kepada Penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.
11. **Mega Pabendon, Talita Pricillia, Agnes Rosyane, Nicholas Xena, Paulina Octavia, Michelle Ariesta, dan Calvin**, selaku sahabat Penulis yang telah memberikan dukungan secara moril dan selalu membantu Penulis setiap kali Penulis menghadapi kesulitan dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.
12. **Unpar Radio Station dan seluruh anggotanya**, selaku komunitas dan rekan-rekan dari Penulis yang telah memberikan pengalaman dalam berorganisasi dan telah membantu Penulis untuk mengembangkan *soft-skill* Penulis.
13. Pihak lainnya yang telah membantu dan memberikan kebahagiaan dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, namun tidak dapat Penulis tuliskan secara satu persatu.

Pada akhirnya, secara tulus dan dari lubuk hati yang paling dalam, Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua yang disebut diatas. Akhir kata, Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga segala kritikan dan saran terhadap penulisan hukum ini akan penulis terima dengan tangan terbuka guna penyempurnaan isi dalam penulisan hukum ini dan agar dapat menjadi tambahan pembelajaran bagi Penulis. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat untuk memperluas ilmu pengetahuan terutama dibidang ilmu hukum bagi mereka yang membacanya.

Bekasi, 14 Juli 2021

Gisela Alfanda P.M.

2017200265

DAFTAR ISI

ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
BAB I	Error! Bookmark not defined.
PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
1. Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
2. Rumusan Masalah	Error! Bookmark not defined.
3. Maksud dan Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
4. Metode Penelitian	Error! Bookmark not defined.
5. Rencana Sistematika Penulisan	Error! Bookmark not defined.
BAB II	Error! Bookmark not defined.
TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PEMESANAN JUAL BELI <i>OFFICE SPACE</i>	Error! Bookmark not defined.
1. Perjanjian Secara Umum	Error! Bookmark not defined.
1.1. Pengertian dan Tujuan Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
1.2. Syarat Keabsahan Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
1.3. Jenis-Jenis Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
1.4. Asas-Asas Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
1.5. Hapusnya Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
2. Perjanjian Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
2.1. Lahirnya Perjanjian Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
2.2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	Error! Bookmark not defined.
3.1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
3.2. Subjek dan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
3.3. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
3.4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
4. Perjanjian Pemesanan	Error! Bookmark not defined.

4.1. Pengertian Perjanjian Pemesanan	Error! Bookmark not defined.
4.2. Keabsahan Perjanjian Pemesanan	Error! Bookmark not defined.
4.3. Subjek dan Objek Perjanjian Pemesanan	Error! Bookmark not defined.
4.4. Fungsi Perjanjian Pemesanan	Error! Bookmark not defined.
4.5. Bentuk Perjanjian Pemesanan	Error! Bookmark not defined.
5. <i>Office Space</i>	Error! Bookmark not defined.
BAB III	Error! Bookmark not defined.
TINJAUAN TENTANG PENYALAHGUNAAN KEADAAN	Error! Bookmark not defined.
1. Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>)	Error! Bookmark not defined.
BAB IV	Error! Bookmark not defined.
ANALISIS YURIDIS TENTANG PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN PEMESANAN JUAL BELI <i>OFFICE SPACE</i>	Error! Bookmark not defined.
1. Identifikasi Terjadinya Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pemesanan Jual Beli <i>Office Space</i>	Error! Bookmark not defined.
2. Faktor-Faktor Apa Saja Yang Dapat Menyebabkan Terjadinya Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pemesanan Jual Beli <i>Office Space</i> .	Error! Bookmark not defined.
BAB V.....	Error! Bookmark not defined.
KESIMPULAN DAN SARAN.....	Error! Bookmark not defined.
1. Kesimpulan.....	Error! Bookmark not defined.
2. Saran	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbandingan antara Rumah Susun dan *Office Space***Error! Bookmark not defined.**

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Di era kemajuan zaman yang semakin pesat seperti saat ini, transaksi jual beli semakin meningkat, salah satunya dalam hal jual beli properti. Properti adalah bangunan berstruktur vertikal atau horizontal (bertingkat) yang dimanfaatkan sebagai tempat untuk berusaha dan lainnya (non-hunian) atau sebagai tempat untuk tinggal (hunian).¹ Di Indonesia, pengertian properti sama dengan *real estate*, tanah, rumah, ruko, rumah susun, gedung, *office space*, ataupun gudang.² Berdasarkan KBBI online, properti diartikan sebagai harta benda yang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan beserta fasilitas dan infrastruktur yang tidak terpisahkan dari bagian bangunan dan/atau tanah yang dimaksud.³

Jual beli properti di Indonesia dimuat dalam suatu perjanjian yang mengikat para pihak secara hukum, sehingga membuat adanya akibat hukum bagi para pihak. Suatu perjanjian lahir karena adanya dua pihak atau lebih yang saling menjanjikan sesuatu, yaitu terdapat kesepakatan di dalamnya tentang hal-hal yang pokok dari isi perjanjian tersebut, sehingga berdasarkan asas konsensualisme, jika kata sepakat tersebut telah tercapai, maka perjanjian tersebut telah lahir pada detik tercapainya kesepakatan, dan mengikat terhadap para pihak sebagai undang-undang.⁴ Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

¹ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia (PPHBI), 2016, hlm. 6.

² *Id.*, hlm. 5.

³ Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring, *Properti*, diunduh melalui <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/properti>, pada tanggal 15 Januari 2021, pukul 18.47 WIB.

⁴ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, cetakan keempat, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 5.

terhadap satu orang lain atau lebih”.⁵ Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat keabsahan perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur sebagai berikut:⁶

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat satu dan dua merupakan syarat subjektif dan jika suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu dari syarat subjektif ini maka akibat hukumnya adalah perjanjiannya dapat dibatalkan, sedangkan syarat tiga dan empat merupakan syarat objektif dan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.

Pasal 1457 KUHPerdara mendefinisikan perjanjian jual beli sebagai “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.⁷ Selanjutnya didefinisikan lebih lanjut pada Pasal 1458 KUHPerdara bahwa “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.⁸ Dengan demikian dalam hal jual beli, dianggap telah sepakat dan telah terjadi perjanjiannya meskipun penyerahan barangnya belum terjadi.

Salah satu contoh dalam transaksi jual beli properti adalah jual beli *office space*. *Cambridge Dictionary* mendefinisikan *office space* yakni “sebuah gedung atau bagian dari gedung yang dapat digunakan sebagai kantor, dan pihak pengembang gedung tersebut akan menyewakan ruang kantor dari

⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1458.

bagian gedung tersebut (*a building or part of a building that can be used as an office, and the company will be renting office space for its sales and marketing staff*)”.⁹ Dengan demikian, *office space* merupakan ruangan kantor yang dapat disewakan maupun dijual dan biasanya telah dilengkapi dengan fasilitas ataupun tidak, tergantung dari pihak pengelola.

Definisi *office space* mirip dengan definisi rumah susun, hanya saja *office space* bukan merupakan bangunan hunian. Definisi *office space* masuk kedalam definisi *strata title*, sehingga untuk semua bangunan bertingkat yang memiliki hak kepemilikan bersama atau yang disebut sebagai *strata title* dan belum diatur secara spesifik di Indonesia mengenai pengaturan dan penggolongannya, akan tetapi dalam pemaknaannya dapat masuk ke dalam istilah rumah susun.¹⁰ Dengan demikian, *office space* dapat dipersamakan dengan rumah susun. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa “rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal 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 bersama”.¹¹

Dalam perjanjian jual beli properti seperti rumah, rumah susun, apartemen maupun *office space*, terdapat suatu perjanjian yang dinamakan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian pendahuluan jual beli yang selanjutnya akan disingkat sebagai PPJB. PPJB tersebut dilakukan sebelum

⁹ Cambridge Dictionary online, diunduh melalui <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/office-space>, pada tanggal 15 Januari 2021, pukul 18:45.

¹⁰ Selviyani, *Strata Title*, diunduh melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl2517/strata-title/>, pada tanggal 19 Januari 2021, pukul 18.33 WIB.

¹¹ Undang-Undang R.I., Nomor 20 Tahun 2011, Rumah Susun, L.N.R.I. Tahun 2011 No. 108, Pasal 1 angka 1.

penandatanganan akta jual beli (AJB) di hadapan notaris untuk dilakukannya *levering*. Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa:¹²

“Pasal 1 angka 10: Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.”

“Pasal 1 angka 11: Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”

Namun pada prakteknya, seringkali dalam jual beli properti sebelum adanya PPJB, pihak pengembang sekaligus sebagai pihak penjual terlebih dahulu membuat surat tanda pemesanan (STP) atau surat pesanan yang selanjutnya akan disingkat sebagai STP untuk para calon pembeli sebagai suatu strategi dari para pengembang yang ingin memasarkan *office space* namun belum dapat membuat PPJB dikarenakan belum terpenuhinya syarat-syarat kepastian yang diatur dalam Pasal 51 angka 12 UU Cipta Kerja tentang perubahan Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun jo. Pasal 22 ayat (5) Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Salah satu dari persyaratan kepastian tersebut adalah mengenai telah dibangunnya paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari gedung *office space* tersebut.

¹² Peraturan Pemerintah R.I., Nomor 12 Tahun 2021, Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, L.N.R.I. Tahun 2021 No. 22, Pasal 1 angka 10 dan angka 11.

Dhoni Yusra dan Nelly Nilam Sari dalam Jurnal *Lex Jurnalica* Volume 9 Nomor 1 yang berjudul Analisa Atas Surat Pemesanan Barang (*Purchasing Order*) Sebagai Perjanjian Jual Beli, menjelaskan bahwa *Purchasing order* atau surat pesanan diartikan sebagai dokumen komersial yang diterbitkan oleh penjual sebagai jaminan pinjaman sejumlah uang bilamana penjual kekurangan modal usahanya untuk penjual gunakan sebagai modal usaha.¹³ STP dapat dikategorikan sebagai perjanjian karena dalam STP terdapat kesepakatan para pihak, terdapat hak-hak dan kewajiban dari para pihak seperti pembeli wajib membayar harga barang tersebut sesuai dengan yang telah disepakati dan penjual wajib menyerahkan barang sesuai dengan prosedur yang telah diperjanjikan, dan terdapat sanksi yang memaksa jika salah satu pihak tidak melaksanakan isi STP tersebut dengan yang semestinya. Selain itu, STP dapat dikategorikan sebagai sebuah perjanjian sebab telah memenuhi syarat keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian, STP dapat dikatakan sebagai sebuah perjanjian dan merupakan bagian dalam perjanjian jual beli, sehingga untuk selanjutnya STP dapat disebut juga sebagai perjanjian pemesanan. Perjanjian pemesanan ini merupakan perjanjian tidak bernama, sebab perjanjian mengenai pemesanan barang tersebut tidak tercantum dan tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi bentuk perjanjiannya ada dalam praktek kehidupan masyarakat sehari-hari.¹⁴

Perjanjian pemesanan dapat dibuat oleh pihak penjual yang masih dalam tahap proses pembangunan ataupun sebelum proses pembangunan, sehingga pihak penjual dapat melakukan penjualan dengan pemasaran terlebih dahulu yang dibuat dalam bentuk perjanjian pemesanan sebagai tanda bukti ketertarikan dari pihak pembeli terhadap objek yang diperjualbelikan. Dengan demikian, perjanjian pemesanan memiliki fungsi sebagai dokumen

¹³ Dhoni Yusra dan Nelly Nilam Sari, Analisa Atas Surat Pemesanan Barang (*Purchasing Order*) Sebagai Perjanjian Jual Beli, Jurnal *Lex Jurnalica* Volume 9 Nomor 1, 2012, hlm. 27.

¹⁴ *Id.*

awal dalam transaksi jual beli *office space* yang digunakan untuk menarik minat calon pembeli dan mengikatnya lewat perjanjian pemesanan.

Perjanjian pemesanan merupakan perjanjian jual beli yang bersifat *obligatoir*, yang berarti di dalamnya baru meletakkan hak dan kewajiban dari para pihak tetapi belum mengalihkan hak milik atas benda (*levering*) tersebut. Dalam melakukan suatu perjanjian seperti perjanjian jual beli, diharapkan para pihak memiliki posisi tawar yang seimbang agar terciptanya kedudukan yang seimbang dan adil bagi para pihak, sebab suatu perjanjian yang telah disepakati akan berlaku mengikat bagi para pihak sebagai undang-undang (Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata). Oleh sebab itu, dalam suatu perjanjian ada yang dinamakan asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk dan isi yang bebas selama disepakati oleh para pihak.¹⁵ Akan tetapi, kebebasan berkontrak seringkali juga menimbulkan ketidakadilan di dalamnya, sebab membutuhkan posisi tawar yang seimbang, sehingga seringkali posisi tawar yang tidak seimbang tersebut membuat pihak yang posisi tawarnya lebih tinggi mendiktekan kemauannya kepada pihak lainnya.¹⁶ Perjanjian dengan posisi tawar yang tidak seimbang tersebut seringkali ditemukan pada perjanjian baku, contohnya seperti perjanjian pemesanan. Pada perjanjian baku, pihak yang mempunyai posisi tawar yang lebih kuat yang akan lebih banyak menentukan dan membuat ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian tersebut dibandingkan pihak lainnya, sehingga perjanjiannya sudah dibuat terlebih dahulu oleh pihak penjual lalu sudah distandarisasi dan nantinya akan diberikan kepada setiap calon pembeli untuk ditandatangani sebagai tanda bukti bahwa calon pembeli telah sepakat mengenai isi dalam perjanjian

¹⁵ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016, hlm. 6.

¹⁶ *Id.*

pemesanan tersebut.¹⁷ Dengan demikian, pihak yang posisi tawarnya lebih lemah tidak mempunyai pilihan yang luas dalam membuat isi dari perjanjian tersebut, melainkan hanya dapat memilih untuk menolak atau menerima isi dari perjanjian tersebut, sehingga asas kebebasan berkontrak di dalamnya telah dibatasi untuknya.¹⁸ Selain itu, dalam perjanjian pemesanan yang dilakukan pada saat pemasaran, seringkali pengembang atau agen pemasarannya memberikan janji-janji indah mengenai *office space* tersebut seperti dalam hal mengenai harga dan diskon, sehingga membuat calon pembeli menjadi tergiur untuk menandatangani perjanjian pemesanan yang telah dibuat tersebut, namun pada kenyataannya janji-janji tersebut seringkali tidak seindah yang pernah diberikan sebelumnya, dan justru menimbulkan masalah bagi calon pembeli di kemudian hari.

Masalah yang terjadi tersebut juga disebabkan karena adanya posisi tawar yang tidak seimbang pada perjanjian pemesanan, yang mana salah satunya dapat menyebabkan adanya cacat kehendak yang berupa penyalahgunaan keadaan pada saat kesepakatan dalam perjanjian pemesanan tersebut dibuat. Menurut Van Dunne dalam bukunya *Panggabeaan*:¹⁹

“Penyalahgunaan keadaan itu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak; menikmati keadaan orang lain tidak menyebabkan isi kontrak atau maksudnya menjadi tidak dibolehkan, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas”.

Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi karena adanya cacat pada saat membuat kata sepakat dalam suatu perjanjian. Hal tersebut dapat terjadi karena adanya kesepakatan yang tidak dikehendaki dari salah satu pihak akibat dari adanya kebebasan berkontrak yang dibatasi. Oleh sebab itu, penyalahgunaan keadaan merupakan faktor penyebab terjadinya cacat kehendak keempat yang belum diatur dalam KUHPERDATA selain dari cacat

¹⁷ Wiwin Widiyaningsih, Kebebasan Berkontrak Terhadap Perjanjian Standar Baku Dalam Mencapai Keadilan Berkontrak, Jurnal *Presumption of Law* Volume 2 Nomor 1 April 2020, hlm. 74.

¹⁸ *Id.*

¹⁹ H.P. Panggabeaan, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda dan Indonesia)*, Edisi Revisi 2, Jakarta: Liberty, 2010, hlm. 50.

kehendak yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”, namun ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan telah diterima dalam yurisprudensi. Van Dunne membagi penyalahgunaan menjadi dua unsur, yaitu salah satu pihak telah dirugikan dengan sangat besar (dilihat dari segi isi perjanjiannya) dan oleh pihak lain menyalahgunakan kesempatannya pada saat terjadinya perjanjian (dilihat dari segi terjadinya perjanjian).²⁰

Oleh sebab itu, penyalahgunaan keadaan disebabkan karena adanya ketidakbebasan dari salah satu pihak untuk menentukan kehendaknya, sehingga menyebabkan terjadinya cacat kehendak di dalam perjanjiannya. Ketidakbebasan dalam menentukan kehendaknya disebabkan karena adanya posisi tawar yang tidak seimbang dalam suatu perjanjian, sehingga memunculkan adanya jenis perjanjian yang dinamakan perjanjian baku. Dengan demikian, penyalahgunaan keadaan dapat terjadi pada saat aspek formulasi perjanjian yang menyebabkan isi dalam perjanjian tersebut menjadi tidak patut atau tidak masuk akal dan pada saat fase pra-kontraktual yang dimana terjadi karena adanya perbuatan yang tidak patut dan merugikan salah satu pihak jika perjanjian tersebut tetap dilanjutkan.²¹ Perbuatan yang tidak patut tersebut terjadi karena adanya keunggulan kejiwaan dan keunggulan ekonomis dengan persyaratan sebagai berikut:²²

- “1. Persyaratan penyalahgunaan keunggulan ekonomis:
 - 1.1 Satu pihak harus memiliki keunggulan ekonomis terhadap yang lain
 - 1.2 Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian
2. Persyaratan penyalahgunaan keunggulan psikologis atau kejiwaan:
 - 2.1 Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua- anak, suami-istri, dokter-pasien, pendeta-jemaat.
 - 2.2 Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak

²⁰ *Supra note* 15, hlm. 58.

²¹ *Supra note* 15, hlm. 73.

²² *Supra note* 19, hlm. 51-52.

berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik.”

Dengan demikian, dalam perjanjian pemesanan dapat terjadi penyalahgunaan keadaan yang salah satunya seperti pada contoh kasus yang diambil dari Putusan Pengadilan Negeri No.255/Pdt.G/2019/PN.Smn. tentang duduk perkaranya (dalam hal ini norma yang ada pada putusan tersebut akan diambil untuk dijadikan sebagai salah satu acuan untuk meneliti penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*), bahwa calon pembeli tertarik untuk membeli satu unit apartemen dengan melanjutkan angsuran pembayaran uang muka dari pembeli lama sesuai dengan anjuran dari pihak pengembang melalui agen pemasarannya agar calon pembeli tersebut dapat membeli unit apartemen yang ditawarkan dengan harga lama yang lebih murah. Dalam kasus ini, calon pembeli tidak mengenal pembeli lama unit apartemen tersebut. Pada saat menawarkan unit apartemen tersebut, calon pembeli dijanjikan oleh agen pemasaran apartemen tersebut bahwa dari investasi pembelian apartemen, calon pembeli akan memperoleh keuntungan yang jika dihitung mencapai Rp 5.000.000,00 per-bulannya dengan bantuan manajemen dari pengelola. Calon pembeli telah melunasi semua pembayaran yang diwajibkan secara tepat waktu sampai dengan pembayaran termin 1 sesuai dengan yang diperjanjikan. Namun, pada saat hendak membayar termin 2, pembayaran tersebut ditolak oleh pihak pengembang dengan alasan “seluruh pembayaran termin 1 tidak sah dan jika ingin melanjutkan pembelian harus melunasi denda atau diberlakukan harga unit baru”. Hal ini tentunya tidak sejalan dengan apa yang pernah dibahas dan disepakati oleh kedua belah pihak diawal perjanjian, dan pihak tergugat juga tidak pernah memberitahukan apapun mengenai denda pembayaran yang ada ataupun juga tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada calon pembeli di awal perjanjian sebelum calon pembeli menyepakati perjanjian pemesanan tersebut bahwa untuk melanjutkan pembayaran dari pembeli lama, calon pembeli perlu melunasi denda dari pembeli lama terlebih dahulu. Sebab, jika calon pembeli mengetahui bahwa ia juga harus membayar denda dari

pembeli lama terlebih dahulu untuk mendapatkan harga lama, maka ia tidak akan menyepakati hal tersebut. Selain itu, dalam perjanjian pemesanan tersebut juga terdapat klausul-klausul yang tidak masuk akal atau tidak patut, bertentangan dengan kerasionalan dan kepatutan, dan bertentangan dengan nilai-nilai kewajaran publik, sehingga membuat perjanjian pemesanan tersebut menjadi tidak adil dan berat sebelah.

Dalam contoh kasus tersebut, penyalahgunaan keadaan dapat terjadi karena adanya klausula yang tidak patut atau tidak masuk akal dalam isi perjanjian pemesanan tersebut. Meskipun demikian, terjadinya penyalahgunaan keadaan bukan hanya datang dari aspek formulasi perjanjian saja tetapi juga bisa datang dari kedudukan para pihak yang tidak seimbang dan dari kedudukan yang tidak seimbang tersebut dapat menimbulkan perbuatan yang tidak patut yang dilakukan oleh salah satu pihak pada saat fase pra-kontraktual, sehingga menyebabkan pihak lainnya mengalami kerugian yang cukup besar. Oleh sebab itu, berangkat dari contoh permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian lebih lanjut tentang penyalahgunaan keadaan yang dapat terjadi dalam perjanjian pemesanan khususnya dalam hal jual beli *office space*, sebab ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan dalam penerapannya masih menimbulkan banyak pertanyaan, yang salah satunya adalah mengenai standar ukuran dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan tersebut, seperti bagaimana cara mengidentifikasi terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian pemesanan jual beli *office space*? Dan faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian pemesanan jual beli *office space*? Permasalahan tersebut timbul karena ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan yang belum diatur di dalam KUHPerdota.

Adapun penelitian dan pembahasan tentang penyalahgunaan keadaan sudah ada beberapa literatur yang meneliti, yakni salah satunya adalah Skripsi yang berjudul Penyalahgunaan Keadaan dan Dasar Pembatalan Perjanjian

(Penelitian Yuridis Normatif Terhadap Buku III KUHPerdara) yang ditulis oleh Yessica Adeline Kustaman dari Universitas Katolik Parahyangan, Skripsi yang berjudul Dampak Penyalahgunaan Keadaan Konsumen (*Undue Influence*) Pada Perjanjian Baku Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang ditulis oleh Herdian Hasan Nur Rohman dari Universitas Katolik Parahyangan, Skripsi yang berjudul Analisis Yuridis Terhadap Keabsahan Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun Dihubungkan Dengan Kuhperdata Dan Peraturan Perundang-Undangan Yang Terkait Dengan Rumah Susun yang ditulis oleh Haneke Rani dari Universitas Katolik Parahyangan, dan Master Tesis yang berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) yang ditulis oleh Asripah Dariyani dari Universitas Pelita Harapan. Namun, yang membedakan antara penelitian ini dengan penelitian lainnya adalah penelitian ini bukan hanya membahas mengenai akibat hukum dari adanya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian dan bentuk penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian, tetapi dalam penulisan hukum ini juga akan membahas mengenai bagaimana cara mengidentifikasi telah terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space* dan faktor-faktor apa saja yang dapat menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*. Oleh sebab itu, melalui penulisan hukum yang berjudul **Analisis Yuridis Tentang Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pemesanan Jual Beli *Office Space*** diharapkan dapat menjawab permasalahan-permasalahan hukum yang telah saya sebutkan diatas agar penulisan ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang yang telah disampaikan sebelumnya, maka permasalahan yang akan dikaji oleh penulis yaitu:

- 2.1. Apakah perjanjian pemesanan *Office Space* dapat dikatakan sebagai bagian dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) *Office Space*?

- 2.2. Faktor-Faktor apa saja yang dapat menyebabkan terjadinya Penyalahgunaan Keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*?

3. Maksud dan Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini diadakan yaitu:

- 3.1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah surat tanda pemesanan merupakan sebuah perjanjian yang sah;
- 3.2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space* dapat terjadi penyalahgunaan keadaan di dalamnya dan bagaimana cara mengidentifikasi adanya penyalahgunaan keadaan tersebut;
- 3.3. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan perjanjian pemesanan jual beli *office space*.

Maksud dari diadakannya penelitian ini yaitu:

- 3.1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi perkembangan ilmu hukum dalam bidang Hukum Perjanjian, khususnya dalam hal Perjanjian Pemesanan Jual Beli *office space* dan dalam hal Penyalahgunaan Keadaan;
- 3.2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi untuk penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli di Indonesia agar dapat mengetahui bagaimana sebuah perjanjian pemesanan semestinya dilakukan dan dibuat agar kedepannya tidak lagi menimbulkan adanya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian khususnya dalam perjanjian pemesanan yang dapat merugikan calon pihak pembeli.

4. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau yuridis normatif yang dimana dalam penelitian ini dalam menemukan kebenaran mengenai apakah dan bagaimanakah hukum positifnya terhadap suatu peristiwa atau masalah tertentu yang ada di masyarakat dengan menggunakan cara logika berfikir deduktif dan induktif dari sisi normatifnya. Penelitian hukum normatif mencakup mengenai penelitian terhadap intervensi hukum positif terhadap suatu peristiwa, asas-asas hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum, taraf sinkronisasi hukum, dan sejarah hukum.²³

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analitis yang dimana dalam penelitian ini akan menganalisis permasalahan hukum yang ada dalam penelitian ini secara sistematis melalui peraturan perundang-undangan, dan teori-teori hukum yang berkaitan dengan topik perjanjian, penyalahgunaan keadaan, dan perlindungan hukum terhadap seseorang yang telah beritikad baik dalam suatu perjanjian dengan tujuan untuk memberikan penjelasan mengenai suatu masalah hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan yuridis normatif, sehingga untuk mencari jawaban terhadap permasalahan hukum yang ada pada penelitian ini, ilmu hukum dan kaidah-kaidah yang berlaku di masyarakat akan lebih ditekankan untuk ditelaah berdasarkan fakta-fakta yang ada pada permasalahan hukum tersebut.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini berupa kepustakaan, yang dimana penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang menjadi bahan dasar untuk diteliti dengan mengadakan penelusuran terhadap peraturan dan literatur yang berkaitan terhadap permasalahan yang hendak diteliti.²⁴ Bahan-bahan Pustaka atau data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan keempat, Jakarta: UI Press, 2008, hlm. 51.

²⁴ *Id.*, hlm. 13.

- 4.1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang utama, yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas, bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.²⁵ Bahan hukum yang mengikat seperti, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama Buku Ketiga tentang Perikatan, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, 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, dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 255/Pdt.G/2019/PN.Smn.
- 4.2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat jawaban-jawaban di dalam penelitian, seperti buku-buku, artikel-artikel hukum, jurnal-jurnal hukum, koran, bahan-bahan yang diperoleh dari internet, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan penulisan mengenai “Analisis Yuridis Tentang Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pemesanan Jual Beli *Office Space*”;
- 4.3. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa *Black’s Law Dictionary*, Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disingkat KBBI), ensiklopedia, kamus hukum, dan internet.

5. Rencana Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memberikan gambaran mengenai proposal skripsi ini, penulis akan menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

²⁵ I Ketut Suardita, Pengenalan Bahan Hukum (PBH), Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017, hlm. 3.

BAB I – PENDAHULUAN

Dalam Bab ini penulis akan sajikan mengenai latar belakang permasalahan yang akan penulis bagi menjadi rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II – TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PEMESANAN JUAL BELI *OFFICE SPACE*

Pada Bab II ini penulis akan membahas mengenai perjanjian pemesanan jual beli secara umum khususnya dalam hal jual beli *office space*, sehingga dalam Bab II ini penulis akan menguraikan tentang definisi perjanjian, syarat keabsahan suatu perjanjian, asas-asas umum hukum perjanjian, akibat perjanjian, bentuk perjanjian, serta penjelasan mengenai perjanjian pemesanan. Kemudian akan dilanjutkan dengan uraian tentang perjanjian jual beli di Indonesia dengan melihat asas-asas jual beli, prestasi jual beli, serta hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli. Selanjutnya, penulis akan menjelaskan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Perjanjian Pemesanan secara umum sebagai tahapan proses dalam perjanjian jual beli yang sesungguhnya. Lalu yang terakhir, dalam Bab II ini penulis juga akan menguraikan pengertian mengenai *office space* secara umum.

BAB III – TINJAUAN TENTANG PENYALAHGUNAAN KEADAAN

Pada Bab III ini penulis akan menjelaskan mengenai definisi penyalahgunaan keadaan, bentuk penyalahgunaan keadaan, dan indikasi penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian.

BAB IV – ANALISIS YURIDIS TENTANG PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN PEMESANAN JUAL BELI *OFFICE SPACE*

Pada Bab IV ini penulis akan menganalisis mengenai cara mengidentifikasi telah terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space* dan untuk menganalisis faktor-faktor apa saja yang dapat

menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemesanan jual beli *office space*

BAB V – KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam Bab V, penulis akan menyimpulkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan serta memberikan saran berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.