

**ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN (VOOR  
OVEREENKOMST) PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SIMALUNGUN NO  
37/PDT/PLW/2012/SIM)**

**Novalia Arnita Simamora  
Tan Kamello, Rosnidar Sembiring, Jelly Leviza**

**([alya\\_niezz@ymail.com](mailto:alya_niezz@ymail.com))**

**ABSTRACT**

*PPJB (purchase contract) on housing is a preliminary agreement (voor overeenkomst) between a seller and a potential buyer as it is stipulated in Article 42, paragraph 1 of Law No. 1/2011 on Housing and Residence and in Kemenpera (the Decree of the Minister of Low-Cost Housing) No. 9/1995 which become the basis for PPJB as the preliminary agreement. Even though PPJB is consensual, it is made by paying attention to good faith principle as it is stipulated in Article 1338, paragraph 3 of the Civil Code. The party with good faith is given legal protection as it is stipulated in the Jurisprudence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 251k/sip/1958. Therefore, this thesis attempted to analyze the legal consequence of PPJB made by PT Surya C in the perspectives of good faith and legal protection for potential buyers who had good faith.*

*Keywords: Good Faith Principle, Preliminary Agreement, PPJB (Purchase Contract) in Housing*

**I. PENDAHULUAN**

**A. Latar belakang**

Pada saat ini banyaknya kegiatan bisnis khususnya penjualan rumah yang masih dalam proses pembangunan menyebabkan adanya pembelian secara pesan lebih dahulu dengan menggunakan perjanjian pendahuluan (*Preliminary Purchase*). Hasil kesepakatan dalam perjanjian jual beli pendahuluan tersebut nantinya akan dituangkan dalam akta jual beli rumah (AJB). Pengertian mengenai perjanjian pendahuluan tidak diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi terdapat dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa: "Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan". Perjanjian pendahuluan khususnya dalam jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan ini kemudian dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB). Pembuatan PPJB harus sesuai dengan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.<sup>1</sup> Di dalam pertimbangan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat perlu adanya Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah, sehingga dengan dibuatnya PPJB diharapkan kepentingan pembeli dan penjual rumah lebih terjamin.<sup>2</sup>

Menurut Mariam Darus, sebelum pihak-pihak melakukan penyerahan hak atas tanah atau rumah yang diperjualbelikan, pihak-pihak mengadakan persetujuan yang mengikat pihak-pihak untuk melakukan jual-beli. Perjanjian ini bersifat konsensual, obligatoir (*pacta de contrahendo*) dan merupakan *causa* (title) dari jual beli.<sup>3</sup> Pada umumnya PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak, sebelum dapat dilakukannya

<sup>1</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, yang menyatakan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.

<sup>2</sup> Samuel Christian, <http://www.hukumproperti.com/2011/01/26/pedoman-pengikatan-jual-beli-rumah-berdasarkan-kepmenpera-nomor-09kpts1995-tahun-1995>, di akses tanggal 2 februari 2015.

<sup>3</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni,1978), hlm.107.

perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.<sup>4</sup> Perjanjian ini merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa dalam jual beli dengan pembayaran angsuran. Prinsip yang terpenting adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang diperlukan sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.<sup>5</sup> PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, karena pada perjanjian ini barang yang diperjanjikan belum beralih dari penjual kepada pembeli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1458 menyebutkan bahwa: “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menyebutkan bahwa: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal ini memberi makna bahwa perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai kepatutan dan keadilan. Itikad baik dalam jual beli merupakan faktor penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar, sedangkan pihak yang tidak beritikad baik patut merasakan akibat dari ketidakjujurannya tersebut. Hakim memang memegang peranan penting dalam menafsirkan atau memperluas ajaran itikad baik tersebut. Akibatnya, makna dan standar itikad baik lebih disandarkan pada sikap dan pandangan hakim yang berkembang secara kasus demi kasus, sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 37/Pdt/Plw/2012/Sim.

### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, adapun yang menjadi pokok permasalahan yang ingin diteliti dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah sebagai perjanjian pendahuluan bagi para pihak (calon pembeli dan *developer*)?
2. Bagaimanakah perjanjian pendahuluan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dibuat oleh PT Surya Cemerlang sebagai *developer* dengan calon pembeli dalam perspektif itikad baik?
3. Bagaimanakah itikad baik dapat memberikan perlindungan hukum bagi calon pembeli dalam putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 37/PDT/PLW/2012/PN. SIM?

### C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah sebagai perjanjian pendahuluan.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan perjanjian pendahuluan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dibuat oleh PT Surya cemerlang sebagai *developer* dan calon pembeli dalam perspektif itikad baik.
3. Untuk menjelaskan itikad baik dapat memberikan perlindungan hukum bagi calon pembeli terkait dengan perjanjian pendahuluan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah.

### D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, masing-masing sebagai berikut:

1. Secara teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan literatur (bahan pustaka) yang membahas tentang perjanjian pendahuluan berikut dampak hukum yang ditimbulkan bagi para pihak yang terkait sesuai dengan norma-norma hukum yang berlaku.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm.60.

<sup>5</sup> Shinta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2012), hlm.5.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai dasar bagi bahan penelitian selanjutnya dalam bidang yang sama.
2. Secara praktis
  - Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi para pihak sebagai berikut:
    - a. Pemerintah
      - Menjadi bahan masukan bagi pemerintah untuk lebih memperhatikan dan melakukan pengawasan terhadap kegiatan pembangunan perumahan yang banyak menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah sebagai perjanjian pendahuluan.
    - b. Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah
      - Kegunaan praktis dari penelitian ini adalah dapat memberi manfaat bagi para pihak yang terkait di dalam perjanjian pendahuluan tersebut, yaitu *developer* dan calon pembeli. Bagi *developer*, untuk lebih meningkatkan kualitas perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Rumah sebagai perjanjian pendahuluan (meskipun berupa klausul baku), sesuai dengan Ketentuan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli. Bagi calon pembeli, agar lebih teliti dan memahami isi atau substansi dari perjanjian pengikatan jual beli sebelum memutuskan untuk menandatangani agar tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari.
    - c. Hakim
      - Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan bagi hakim dalam memeriksa dan menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah untuk mengkaji isi atau substansi dari PPJB Rumah tersebut serta mengukur itikad baik dari para pihak yang membuatnya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Selain itu, hakim berwenang untuk memasuki atau meneliti isi perjanjian apabila diperlukan karena substansi dan pelaksanaan suatu kontrak bertentangan dengan nilai-nilai dalam masyarakat.<sup>6</sup> Oleh karena itu, diharapkan bagi para hakim di Indonesia untuk bisa menerapkan teori modern dalam perjanjian, yaitu menghapuskan syarat-syarat formal bagi kepastian hukum dan lebih menekankan pada terpenuhinya rasa keadilan.<sup>7</sup>
    - d. Masyarakat
      - Untuk lebih teliti dalam membeli rumah khususnya perumahan yang biasanya menggunakan perjanjian pendahuluan berupa PPJB.

## II. KERANGKA TEORI

Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum, teori perjanjian dan teori perlindungan hukum. Teori perjanjian digunakan sebagai alat atau pisau analisis sekaligus mengurai dan menjelaskan masalah yang diteliti.

Pertama, Teori kepastian hukum, sebagaimana diketahui bahwa tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia. Undang-undang merupakan kumpulan norma-norma hukum yang dilandasi oleh prinsip-prinsip hukum. Agar norma hukum itu dapat melindungi kepentingan manusia dan menciptakan ketertiban dalam masyarakat maka Undang-Undang itu harus dilaksanakan. Melalui pelaksanaan Undang-undang, hukum dapat ditegakkan,<sup>8</sup> meskipun dalam penegakannya mengalami hambatan. Salah satu tujuan dari penegakan hukum adalah menciptakan kepastian hukum.<sup>9</sup> Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.<sup>10</sup> Pada dasarnya putusan

---

<sup>6</sup>Asikin Kesuma Atmadja, *Pembatasan Rentenir sebagai Perwujudan Pemerataan Keadilan*, Varia Peradilan, Tahun II, No 27, Februari 1987, hlm.2.

<sup>7</sup> Jack Beatson dan Daniel Friedmann, *Good faith and Fault in Contract Law*, (Newyork, Oxford University Press Inc) hlm. 15. Dalam Ridwan Khairandy, *Loc cit*.

<sup>8</sup> Hal ini sesuai dengan adagium "*fiat justitia et pereat mundus*"

<sup>9</sup> Penegakan hukum meliputi 3 (tiga) elemen yakni kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan keadilan hukum.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008) hlm.158.

hakim merupakan bagian dari proses penegakan hukum yang bertujuan salah satunya untuk mencapai kepastian hukum.

Teori kepastian hukum ini dikemukakan dengan tujuan untuk menganalisis akibat hukum dari perjanjian pendahuluan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dibuat oleh *developer* dan calon pembeli sebagai persetujuan yang mengikat pihak-pihak tersebut untuk melakukan jual-beli serta menganalisis putusan hukum pengadilan PN No 37/PDT/PLW/2012/PN.SIM dalam pertimbangan putusan yang salah satunya adalah membatalkan perjanjian kerjasama antara pemilik tanah (R.M Hutabarat) dengan MS Widjaya (*developer/* Pimpinan PT Surya Cemerlang) yang dijadikan *reasoning* hakim dalam memberi putusan bahwa PPJB Rumah yang dilakukan oleh *developer* batal demi hukum.

Kedua, teori perjanjian. Perikatan yang lahir karena perjanjian harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota, yaitu adanya kesepakatan, cakap berbuat, objek tertentu dan causa (sebab) yang halal. Terhadap saat-saat terjadinya perjanjian ada beberapa ajaran, yaitu, Teori kehendak (*wilstheorie*), teori pengiriman (*verzendtheorie*); teori pengetahuan (*vernemingstheorie*); teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*).<sup>11</sup>

Berdasarkan definisi tersebut dalam teori-teori perjanjian terdapat didalamnya asas-asas hukum perjanjian yang dikenal menurut ilmu hukum perdata, salah satunya adalah asas itikad baik (*good faith*) yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>12</sup> Asas ini dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian. Pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1339 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa: "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan".

Tan Kamello dalam pandangan hukumnya menyatakan, bahwa:<sup>13</sup>

"Dalam KUHPerdota, kepatutan adalah tiang hukum yang wajib ditegakkan. Sebagai asas kepatutan memiliki peran dan fungsi antara lain menambah atau mengenyampingkan isi perjanjian. Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdota. Isi perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak harus dijalankan dengan itikad baik".

Teori perjanjian ini dikemukakan dengan tujuan untuk menganalisis isi atau substansi perjanjian pendahuluan dalam PPJB untuk melihat norma-norma hukum yang diharuskan oleh KUHPerdota. Oleh karena itu, teori ini diperlukan untuk menganalisis perjanjian yang dibuat oleh para pihak apakah sudah sesuai dengan norma-norma yang diatur dalam KUHPerdota dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan maupun kepatutan.

Ketiga, teori perlindungan hukum, konsep perlindungan hukum dari perspektif keilmuan hukum. Menurut Harjono bahwa, "perlindungan hukum mempunyai makna sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan cara menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut kedalam sebuah hak hukum."<sup>14</sup>

Perlindungan hukum terhadap calon pembeli yang akan dikaji adalah perlindungan terhadap hak calon pembeli sebagai konsumen atau pembeli yang beritikad baik. Perlindungan hukum terhadap calon pembeli di Indonesia dituangkan dalam Pasal 5 Undang-Undang No 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang menjelaskan bahwa konsumen juga memiliki hak. Selain itu, perlindungan hukum bagi calon pembeli juga di tuangkan dalam Keputusan

<sup>11</sup> Mariam Darius Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm.98-99.

<sup>12</sup> Ricardo Simanjuntak, "Asas-asas Utama Hukum Kontrak Dalam Kontrak Dagang Internasional: Sebuah Tinjauan Hukum", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 27, No. 24, Tahun 2008, hlm.43. Lihat juga: gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis, Arbitrase VS. Pengadilan Persoalan Kompetensi Absolut Yang Tidak Pernah Selesai*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm.108-110.

<sup>13</sup> O.C. Kaligis, *Asas Kepatutan Dalam Arbitrase*, (Bandung:Alumni, 2009), hlm.279-280.

<sup>14</sup> Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Penerbit Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008, hlm. 373.

Menteri Perumahan Rakyat No 9/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 251K/Sip/1958 Tanggal 26 Desember 1958.

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Perjanjian Pendahuluan (*Voor Overeenkomst*)

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diakui oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya adalah tindakan hukum yaitu tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh hukum. Oleh karena itu, akibat hukum merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>15</sup>

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek-subjek hukum yang bersangkutan. Seperti, mengadakan perjanjian jual beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subjek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitupun sebaliknya, subjek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang, selain itu juga mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum menimbulkan akibat hukum. Wujud dari akibat hukum adalah ketika seseorang melakukan jual beli, maka lahirlah hubungan hukum antara keduanya.

Pada dasarnya, Perjanjian pengikatan jual beli (*agreement to sell*) berbeda dengan perjanjian jual beli (*sale agreement*). PPJB merupakan jual beli benda dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas benda tersebut akan berpindah kepada pihak pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli merupakan jual beli dimana hak milik atas benda tersebut seketika berpindah kepada pihak pembeli.<sup>16</sup> Sama halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual, akan tetapi telah melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Akibat dari PPJB tersebut bukan beralihnya hak kebendaan dari penjual kepada pembeli, akan tetapi terjadinya perikatan antara penjual (*developer*) dan calon pembeli untuk melakukan perbuatan jual beli, dimana kesepakatan dalam PPJB tersebut nantinya akan dituangkan dalam AJB sebagai perjanjian pokok.

Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan (*voor overeenkomst*) adalah mengikat para pihak yang membuatnya yaitu *developer* dan calon pembeli. Dasar hukum yang digunakan dalam PPJB adalah Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman sebagai *lex specialis*, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli serta dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai *lex generalis*.

PPJB dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Permukiman yang menyatakan bahwa: "rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan". Selanjutnya mengenai perjanjian pendahuluan jual beli tersebut diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 1 Tahun 1999 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli. Meskipun PPJB tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akan tetapi jika dikaitkan dengan unsur-unsur perjanjian dan Buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan, maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai sebuah perjanjian (Pasal 1320 ayat (1)).

Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut maka PPJB juga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya yaitu untuk melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Akibat dari PPJB tersebut bukan beralihnya hak kebendaan dari penjual kepada pembeli, akan tetapi terjadinya perikatan antara penjual (*developer*) dan calon pembeli

<sup>15</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 295.

<sup>16</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm. 243.

untuk melakukan perbuatan jual beli, dimana kesepakatan dalam PPJB tersebut nantinya akan dituangkan dalam AJB sebagai perjanjian pokok.

### **B. Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Sebagai Perjanjian Pendahuluan (*Voor Overeenkomst*) Dalam Perspektif Itikad Baik**

Itikad baik merupakan salah satu asas penting dalam hukum perjanjian, tetapi makna asas itikad baik itu sendiri masih abstrak, sehingga timbul pengertian yang berbeda-beda baik dari perspektif waktu, tempat dan orangnya,<sup>17</sup> selain tidak ada makna tunggal itikad baik, dalam praktek timbul pula permasalahan mengenai tolak ukur, dan fungsi itikad baik tersebut.<sup>18</sup> Akibatnya, makna dan tolak ukur serta fungsi itikad baik lebih banyak disandarkan pada sikap atau pandangan hakim yang ditentukan secara kasus per kasus.<sup>19</sup> Itikad baik dalam perjanjian merupakan doktrin yang berasal dari hukum Romawi, doktrin tersebut bermula dari doktrin *ex bona fides*. Doktrin ini mensyaratkan adanya itikad baik dalam kontrak. Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu pada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Pengaturan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*contractus bonafidei*-kontrak berdasarkan itikad baik). Maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Itikad baik yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUH Perdata, bahwa "Perjanjian tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya perjanjian dituntut berdasarkan kepatutan, kebiasaan, atau Undang-Undang.

Itikad baik memiliki peranan yang amat penting dalam hukum perdata, baik yang terkait dengan hak kebendaan (*zakenrecht*) sebagaimana yang diatur dalam Buku II KUH Perdata, maupun perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata. Oleh karena itu, kedudukan itikad baik tidak hanya diatur dalam Buku III KUH Perdata saja, melainkan terdapat pula dalam Buku II dan Buku IV KUH Perdata.

Sehubungan dengan fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, menurut beberapa sarjana antara lain P.L. Werry, Arthur S. Hartkamp dan Marianne M. M. Tillem, terdapat tiga fungsi utama itikad baik, yaitu:<sup>20</sup>

1. Fungsi mengajarkan bahwa kontrak harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum umum), artinya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*).
2. Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende werking van de goede trouw*), artinya itikad baik dapat menambah isi atau kata-kata perjanjian apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak. Menurut P.L. Werry, hal ini terkait dengan pelaksanaan kontrak sebagaimana putusan Hoge Raad tanggal 10 Februari 1921 dalam perkara persaingan antara pengurus firma yang bertentangan dengan itikad baik. Demikian pula dalam putusan Hoge Raad tanggal 13 Maret 1964, NJ 1964, 188, dalam perkara pelaksanaan kontrak penanggungan (*borgtocht*) yang mewajibkan kreditor untuk memerhatikan itikad baik dalam pelaksanaan kontrak.
3. Fungsi membatasi atau meniadakan (*beperkende en dero gerende werking van de goede trouw*), artinya fungsi ini hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan-alasan yang amat penting (*alleen in spreekende gevallen*). Putusan Hoge Raad yang membatasi atau meniadakan

<sup>17</sup> Agasha Mugasha, "Good Faith Obligation in Commercial Contract", *International Business Lawyer*, (September 1999), hlm. 6. Dalam Ridwan Khairandy, *Op. Cit.* hlm. 129.

<sup>18</sup> Arthur Hartkamp, "The Concept of Good Faith in the Unidroit Principles for International Commercial Contracts", *Tulane Journal of International and Comparative Law*, Vol. 3(1994), hlm. 66. Dalam Ridwan Khairandy. *Ibid.*

<sup>19</sup> Werner F. Ebke and Betitina M. Steinhauer, "The Doctrine of Good Faith in German Contract Law", Jack Beatson dan Daniel Friedman, eds., *Good Faith and Fault in Contract Law* (Oxford: Clarendon Press, 1995), hlm. 171. Dalam Ridwan Khairandy, *ibid.*

<sup>20</sup> P.L. Werry, *Op. Cit.*, hlm. 10-18. Dalam Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 139.

daya kerja kontrak dapat dicermati dalam kasus *Stork v. N.V. Haarlemshe Katoen Maatschappij* (Sarong Arrest), HR 8 Januari 1926, NJ 1926, 203, *Mark is Mark Arrest*, HR Januari 1931 serta *Saladin v. Hollandsce Bank Unie (HBU) Arrest*, tanggal 16 Mei 1967.<sup>21</sup> Hoge Raad dan NBW dalam menerapkan fungsi ini hanya terhadap kasus-kasus yang pelaksanaan menurut kata-kata kontrak tersebut sungguh-sungguh tidak dapat diterima karena tidak adil. Rasio penerapan ini dapat dipahami karena merupakan penyimpangan (perkecualian) terhadap asas *pacta sunt servanda*.

Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) menentukan bahwa itikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Kejujuran dalam membuat kontrak;
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya);
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Pasal ini memberi makna bahwa perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus memperhatikan asas itikad baik sesuai kepatutan dan keadilan. Oleh karena itu, meskipun PPJB masih merupakan perjanjian pendahuluan, tetap harus menerapkan asas itikad baik<sup>23</sup> (baik dalam substansi perjanjian maupun dalam pelaksanaan perjanjian). Berdasarkan ketentuan asas itikad baik ini, para pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut sesuai dengan kepatutan. Standar itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian adalah standar objektif, dengan standar tersebut perilaku para pihak dalam melaksanakan perjanjian dan penilaian terhadap isi perjanjian harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan. Perjanjian tidak hanya dilihat dari apa yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga harus memperhatikan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian. Jika dikaitkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dibuat oleh PT Surya C dan calon pembeli, maka hendaknya substansi dalam PPJB tersebut juga harus mencerminkan itikad baik dari masing-masing pihak. Namun, ditemukan bahwa PPJB yang dibuat oleh PT Surya C merupakan perjanjian standart atau perjanjian baku. Perjanjian baku adalah salah satu bentuk format atau model perjanjian yang merupakan sub sistem dalam sistem hukum perdata. Sebagai subsistem hukum perdata, maka isi perjanjian baku harus tunduk pada prinsip-prinsip (asas-asas) hukum perjanjian dan norma-norma hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata.<sup>24</sup> Dalam sistem hukum perjanjian terkandung sejumlah asas dan hukum perjanjian dibangun berdasarkan asas-asas tersebut. Dilihat dari segi substantif, asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran dasar tentang kebenaran untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian.<sup>25</sup> Oleh karena itu, PPJB sekalipun

<sup>21</sup> Compendium Hukum Belanda, Yayasan Kerjasama Ilmu Hukum Indonesia-Belanda, s'-Gravenhage, 1978, hlm.152. Dalam Agus Yudha Hernoko, *Ibid.*, hlm. 140.

<sup>22</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981. Dalam Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 141.

<sup>23</sup> Kedudukan asas hukum dalam semua sistem hukum yang di dalamnya mengatur sistem norma hukum mempunyai peranan yang penting. Asas hukum merupakan landasan atau pondasi yang menopang kukuhnya suatu norma hukum. Asas hukum berfungsi sebagai pondasi yang memberikan arah, tujuan serta penilaian fundamental, mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis. Bahkan dalam suatu mata rantai sistem, asas, norma dan tujuan hukum berfungsi sebagai pedoman dan ukuran atau kriteria bagi perilaku manusia. Satjipto Rahadjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 45. Lihat juga Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 49.

<sup>24</sup> Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri atas bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum memuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan umumnya dan bagian khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian yang banyak dipakai dalam masyarakat yang sudah mempunyai nama-nama tertentu. Lihat Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, *Op. Cit.*, hlm. 127.

<sup>25</sup> Tan Kamello, Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui Hubungan Antara Bank dengan Nasabah, dalam Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap dalam bidang Hukum Perdata tanggal 2 September 2006, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2006), hlm. 27.

harus menunjukkan itikad baik yang merupakan salah satu asas yang diharuskan dalam pembuatan suatu perjanjian.

Adapun indikator itikad baik yang dijadikan tolak ukur dalam analisa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh PT Surya C yaitu: Pertama, keseimbangan hak dan kewajiban pihak penjual maupun calon pembeli yang tercermin dalam klausula PPJB. Kedua, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli yang mengharuskan tiap pembuatan PPJB tunduk dan mengikuti apa yang telah ditetapkan oleh Menteri Perumahan Rakyat tersebut.

Berdasarkan analisis, bahwa PPJB yang dibuat oleh PT Surya C merupakan perjanjian baku yang terdiri atas 13 Pasal, dalam substansi PPJB tersebut masih terdapat ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban penjual (*developer*) dengan calon pembeli. Beberapa klausul dalam PPJB Rumah tersebut juga membuka peluang penafsiran sepihak dan cenderung menguntungkan pihak *developer* yaitu seperti klausul dalam Pasal 10 ayat (3) huruf a PPJB Rumah yang memungkinkan adanya hak pengembang selaku penjual untuk melakukan pengosongan paksa akibat batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan Perumahan Griya S; adanya klausul yang menunjukkan hak pengembang untuk melakukan tindakan sepihak atas tanah dan bangunan dalam Pasal 10 ayat (3) huruf C pada PPJB PT Surya C; melepaskan atau mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata yang tercantum dalam Pasal 10 ayat (4) PPJB Rumah yang dibuat oleh PT Surya C; adanya ketidakpastian tanggungjawab pengembang dalam menyerahkan tanah dan bangunan dalam PPJB Rumah yang tercantum dalam klausul Pasal 4 ayat (1) huruf i dan ii PPJB Rumah; adanya ketentuan yang mengandung unsur memberi pembatasan bagi pembeli untuk mengajukan gugatan atau tuntutan yang terdapat dalam klausul Pasal 10 ayat (3) huruf b PPJB Rumah;

### C. Analisis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Calon Pembeli Dalam Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 37/PDT/PLW/2012/PN SIM

#### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan oleh hukum yang terkait dengan adanya hak dan kewajiban yang dimiliki oleh manusia sebagai subjek hukum dalam interaksi dengan sesama manusia dan lingkungannya. Sebagai subjek hukum, manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum. Salah satu perlindungan hukum yang represif adalah yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan yang dilakukan oleh Peradilan di Indonesia, merupakan sarana untuk memberikan perlindungan hukum bagi setiap orang. Dalam penelitian ini, perlindungan hukum yang akan dikaji adalah perlindungan terhadap hak calon pembeli yang beritikad baik sebagaimana asas itikad baik (*good faith, goede trouw*) yang diimplementasikan dalam norma hukum yaitu Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

#### 2. Penggunaan Asas di dalam Norma Hukum

Pada landasan suatu sistem kaidah hukum terdapat kaidah yang fundamental, yakni asas-asas hukum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mengatur bahwa, asas hukum ini kemudian ditetapkan oleh yang berwenang (*autoriteit*) menjadi norma hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1), yang menyebutkan bahwa: "Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas pengayoman; kemanusiaan; kebangsaan; kekeluargaan; kenusantaraan; bhineka tunggal ika; keadilan; kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan; ketertiban dan kepastian hukum; keseimbangan, keserasian dan keselarasan. Pada ayat (2) menyebutkan bahwa, "selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan".

Asas hukum merupakan landasan pertimbangan bagi pembentukan norma hukum, artinya setiap norma hukum yang wujudnya konkret sebagai aturan hukum harus mencerminkan atau didasari pada asas-asas hukum sebagai landasan pembentuknya. Pada umumnya, asas hukum berubah mengikuti norma hukumnya, sedangkan norma hukum akan berubah mengikuti perkembangan masyarakat. Jadi dipengaruhi oleh dimensi ruang (tempat) dan waktu. Selain itu,

asas hukum ada yang bersifat umum (berkaitan dengan seluruh bidang hukum, seperti *lex specialis derogat legi generalis*) dan ada juga yang bersifat khusus (berkaitan dengan bidang hukum tertentu, misalnya: asas konsensualisme (Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata), asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat (1)) dan asas itikad baik (*good faith*) dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata).<sup>26</sup> Salah satu asas dalam hukum perjanjian adalah asas itikad baik, asas itikad baik telah dituangkan ke dalam peraturan sehingga menjadi norma hukum. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa, “Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

3. Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor. 37/PDT/PLW/2012/PN. SIM  
a. Kronologi Kasus

Pada tanggal 11 April 2012 para calon pembeli mengajukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Simalungun di Pematang siantar, calon pembeli tersebut adalah MLA Diana (perempuan), TS Eng (laki-laki), AL Tobing (perempuan), TR Sihombing (laki-laki), GPTA Marjon (laki-laki), EY Siregar (perempuan), para calon pembeli tersebut merupakan calon pembeli yang belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan karena masih dalam pembayaran angsuran pembelian, akan tetapi dua orang diantaranya yang sudah membayar lunas yang juga belum mendapatkan sertifikat atas tanah dan bangunan. Masing-masing pembeli melakukan pembelian tanah dan bangunan pada Perumahan Griya S sebelum terjadinya sengketa antara *developer* dengan pemilik tanah (*Wanprestasi developer* Tahun 2007 melalui Putusan PN No 24/Pdt/G/2007/PN-SIM). Hal tersebut dibuktikan dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan serta pembayaran yang dilakukan sejak tahun 2003 melalui pengembang (PT Surya C). Adapun tanah dan bangunan yang dibeli oleh para calon pembeli adalah MLA Diana membeli tanah seluas 240 meter persegi berikut dengan bangunan rumah tinggal akan dibangun di atasnya seluas 90 M2, Type Bougenville Blok A yang terletak pada Perumahan Griya S dengan harga Rp 244. 228. 500 (dua ratus empat puluh empat juta dua ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah); TS Eng membeli tanah seluas 166 M2 berikut dengan bangunan rumah tinggal yang akan dibangun di atasnya seluas 58 M2 Type Crysant Hoek Blok C No. 1 dengan harga Rp.160.409.800 (seratus enam puluh juta empat ratus sembilan ribu delapan ratus rupiah); AL Tobing membeli tanah seluas 120 M2 berikut dengan bangunan rumah tinggal yang akan di bangun di atasnya seluas 58 M2, Type Crysant Standart Blok C No. 12A dengan harga Rp 127.800.475 (seratus dua puluh tujuh juta delapan ratus ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah); TR Sihombing membeli tanah seluas 330 M2 berikut dengan bangunan rumah tinggal yang akan di bangun di atasnya seluas 101 M2 Type Amarilis Plus Hoek Blok B No 1 dengan harga Rp. 272.546.758 (dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus empat puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh delapan rupiah); GPTA Marjon membeli tanah dengan bangunan rumah tinggal yang akan di bangun di atasnya dengan Type Standart Blok C No 12; EY Siregar membeli tanah seluas 210 M2 berikut dengan bangunan rumah tinggal yang akan di bangun di atasnya seluas 201 M2 Type Amarilys Standart A No 46 dengan harga Rp 195.643.500 (seratus sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah).

b. Pertimbangan hukum (*Legal Reasoning*) dan Putusan Hakim

Adapun yang dimintakan oleh calon pembeli adalah untuk menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan yang dibuat oleh pengembang perumahan Griya S dan ditandatangani oleh kedua belah pihak sah dan berharga menurut hukum; menyatakan cicilan yang dilakukan para pihak calon pembeli atas tanah dan bangunan sah dan berharga menurut hukum; menyatakan para calon pembeli merupakan orang yang juga berhak atas tanah dan bangunan; dan menyatakan untuk menunda pelaksanaan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 12 Februari 2008 Nomor 24/Pdt.G/2007/PN-SIM, sampai putusan atas perkara ini memiliki kekuatan hukum yang pasti.

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo I, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 34. Dalam Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 22.

### c. Analisis Putusan Hakim

Pada perkara calon pembeli yang melakukan perlawanan terhadap pemilik tanah dan pengembang No. 37/PDT/PLW/2012/PN. SIM, hakim tidak menjadikan itikad baik para pihak sebagai pedoman atau pedoman dalam putusannya. Padahal jika dilihat dalam pelaksanaannya, para calon pembeli masing-masing telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan prestasi (pembayaran harga tanah dan bangunan) meskipun beberapa orang diantaranya belum membayar lunas. Perjanjian sebagai kesepakatan yang dituangkan dalam PPJB juga didaftarkan pada pejabat yang berwenang (Notaris). Oleh karena itu, hal tersebut seharusnya juga dapat menjadi indikator ataupun kategori itikad baik calon pembeli. Akan tetapi, hakim tidak menjadikan itikad baik calon pembeli sebagai tolak ukur dalam putusannya. Pengadilan Negeri Simalungun mencoba menafsirkan bahwa kepemilikan tanah dan bangunan adalah ketika pembeli telah membayar harga dengan lunas, akan tetapi hakim kurang meneliti PPJB dan kwitansi yang dijadikan sebagai alat bukti dimana ada dua orang calon pembeli yang telah melunasi harga tanah dan bangunan (EY Siregar, TR Sihombing, TS Eng, dan AL Tobing). Oleh karena itu, hakim dalam perkara ini seharusnya tidak menjatuhkan putusan yang sama terhadap semua para calon pembeli, karena pada dasarnya calon pembeli memiliki hak dan kewajiban yang berbeda-beda antara satu dan yang lainnya serta telah melaksanakan kewajiban (pembayaran harga tanah dan rumah) yang berbeda pula. Seperti halnya EY Siregar TR Sihombing, TS Eng dan AL Tobing yang telah menyelesaikan kewajibannya dengan membayar harga tanah dan bangunan (rumah). Pertimbangan hukumnya seharusnya bukan hanya pada permasalahan pembatalan perjanjian kerja sama yang dibuat pada tanggal 17 Oktober 2003 antara pemilik tanah dan pengembang, tetapi juga melihat apakah pembeli melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli yang jujur dan beritikad baik. Jika dikaitkan dengan itikad baik objektif, maka calon pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Itikad baik objektif dapat dilihat dalam pelaksanaannya, para calon pembeli melaksanakan prestasinya untuk membayar harga tanah dan bangunan baik dengan sistem pembayaran *cash hard*, *cash* bertahap 2 kali, maupun dengan sistem pembayaran angsuran. Dalam perkara ini, Majelis hakim lebih mengedepankan kepastian hukum kepemilikan tanah (setelah pembatalan perjanjian kerjasama antara pemilik tanah dan *developer* melalui Putusan PN Simalungun No 24/Pdt/G/2007 jo. Putusan PT Medan No 355/Pdt/2008/PT-MDN jo. Putusan Mahkamah Agung RI No 692k/Pdt/2010 yang salah satu isinya adalah mengembalikan tanah dalam keadaan semula serta menyatakan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh *developer* serta akibat hukumnya batal demi hukum). Hakim dalam pandangannya kurang mempertimbangkan itikad baik dari calon pembeli yang juga mengalami kerugian materil. Majelis hakim memang menerapkan hukum, akan tetapi, tidak menjadikan itikad baik sebagai pertimbangan hukum dalam putusannya. Putusan hakim juga diberlakukan sama kepada para calon pembeli, apabila melihat dari hak dan kewajiban masing-masing calon pembeli, 4 (empat) orang diantaranya telah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik, sementara itu, 2 (dua) orang lainnya masih dalam proses pelunasan (angsuran).

Begitu pula halnya dengan gugatan yang dilakukan oleh penggugat, seharusnya penggugat (calon pembeli) memisahkan gugatan pihak yang telah melaksanakan kewajiban pembayaran yang sudah lunas dan yang belum lunas, sehingga dapat memudahkan hakim untuk memutuskan dan menafsirkan sejauhmana kewajiban yang telah dilaksanakan oleh para calon pembeli untuk dapat dikatakan beritikad baik, selain itu dasar gugatan yang diajukan oleh calon pembeli yang juga sumir dan kurang mencantumkan norma-norma yang dapat dijadikan landasan dalam gugatannya.

## IV. KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan (*voor overeenkomst*) adalah mengikat para pihak yang membuatnya yaitu *developer* dan calon pembeli. Dasar hukum yang digunakan dalam PPJB adalah Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman sebagai *lex specialis*, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli serta dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai *lex generalis*. Selanjutnya mengenai

perjanjian pendahuluan jual beli tersebut diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 1 Tahun 1999 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli. Meskipun PPJB tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akan tetapi jika dikaitkan dengan unsur-unsur perjanjian dan Buku ke-III tentang Perikatan, maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai sebuah perjanjian (Pasal 1320 ayat (1)). Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut maka PPJB juga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya yaitu untuk melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut untuk kemudian ditungkan ke dalam Akta Jual Beli.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus mengikuti Ketentuan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, yang mengatur hal-hal apa saja yang harus dicantumkan dalam pembuatan PPJB. Dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tersebut tidak mengatur itikad baik dalam pembuatan PPJB, akan tetapi keseimbangan hak dan kewajiban antara penjual (*developer*) dan calon pembeli dalam klausul PPJB yang dibuat oleh PT Surya C dikaitkan dengan Kemenpera No 9 tahun 1995, dapat dijadikan indikator untuk melihat PPJB yang dibuat oleh PT Surya C tersebut dalam perspektif itikad baik. Berdasarkan analisis, bahwa PPJB yang dibuat oleh PT Surya C merupakan perjanjian baku yang substansinya masih terdapat ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban penjual (*developer*) dengan calon pembeli. Beberapa klausul dalam PPJB tersebut juga membuka peluang penafsiran sepihak dan cenderung menguntungkan pihak *developer* yaitu seperti klausul Pasal 10 ayat (3) PPJB Rumah yang memungkinkan *developer* untuk melakukan pengosongan paksa, Pasal 4 ayat (1) yang mencerminkan adanya ketidakpastian tanggungjawab *developer*.
3. Itikad baik merupakan asas dalam hukum perjanjian yang telah diimplementasikan kedalam norma hukum, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu, setiap orang dituntut untuk beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian dengan mengacu pada norma-norma kepatutan. Para pihak yang beritikad baik seharusnya mendapat perlindungan hukum. Perlindungan hukum diberikan kepada subjek hukum terhadap hak, kewajiban maupun fisik. Perlindungan hukum yang diberikan pada pembeli yang beritikad baik dapat dilihat dari beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menjadikan itikad baik sebagai tolak ukur dalam putusannya, yaitu Putusan MARI No 251k/sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, Putusan MARI No 3201k/Pdt/1991 yang menyatakan, bahwa "pembeli yang beritikad baik (*te geode trow*) haruslah dilindungi. Akan tetapi, dalam Putusan PN Simalungun No 37/Pdt/Plw/2012/PN SIM tidak menjadikan itikad baik sebagai tolak ukur dalam putusannya. Majelis hakim sudah menerapkan hukum, namun tidak menjadikan itikad baik sebagai parameter maupun rujukan dalam putusannya.

## B. Saran

1. Merujuk pada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, maka patut diadakan produk hukum yang baru dalam sebuah peraturan khusus berupa Undang-Undang, mengingat Keputusan Menteri tersebut belum bisa mengakomodir kepentingan masyarakat. Pada prakteknya, perkembangan dalam masyarakat semakin pesat khususnya dalam penjualan rumah yang masih dalam proses pembangunan, oleh karena itu, jika dikaitkan antara UU Perumahan dan Permukiman dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, UU Perumahan dan Permukiman sebagai dasar hukum dari adanya perjanjian pendahuluan jual beli telah diperbaharui, yang dulunya adalah UU No 4 Tahun 1992 kemudian menjadi UU No 1 Tahun 2011, sementara itu ketentuan yang mengatur secara khusus mengenai PPJB itu sendiri

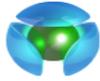
masih menggunakan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Tahun 1995, oleh karena itu telah terjadi rentang waktu yang begitu lama maka diperlukan adanya produk hukum yang baru berupa Undang-Undang untuk lebih bisa mengakomodir kepentingan penjual dan calon pembeli dalam pembelian rumah yang masih dalam proses pembangunan.

2. Asas itikad baik seharusnya tidak hanya dijadikan rujukan bagi penyelesaian sengketa antara pengembang dengan pembeli atau pelaku usaha dengan konsumen. Akan tetapi, asas ini sebaiknya juga digunakan dalam setiap Undang-Undang lainnya yang berkaitan dengan pembangunan perumahan, sehingga dapat memberikan perlindungan bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, mengingat peraturan tersebut untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual, perlunya memasukkan pengaturan yang mengharuskan adanya itikad baik (ketentuan yang berkaitan dengan itikad baik) dalam Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Undang-Undang Perumahan dan Permukiman (Undang-Undang No 1 Tahun 2011).
3. Diperlukan komitmen dari hakim untuk melihat dan mempertimbangkan itikad baik para pihak dalam putusannya sehingga putusan yang dihasilkannya dapat mencerminkan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Karena itikad baik merupakan bagian dari norma yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Undang-Undang Perlindungan Konsumen, maka hendaknya hakim dalam memutus suatu perkara juga melihat dan mempertimbangkan itikad baik para pihak.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku-buku

- Abdulkadir, Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Budiono, Herlien, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Christie, Shinta, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2012.
- Badruzaman, Mariam Darius, *K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 2006.
- , *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1978.
- , dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Hakim, Abdul, *Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Melalui Kontrak Baku Dan Asas Kepatutan dalam Perlindungan Konsumen*, Disertasi, Medan, 2013.
- Harahap, Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet 2, Bandung: Alumni, 1986.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- H.S, Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Ibrahim, Jhonny, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2003.
- Innaka, Antari, dkk, *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Jurnal, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2011.
- Kaligis, O.C., *Asas Kepatutan Dalam Arbitrase*, Bandung: Alumni, 2009.
- Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Bandung: Alumni, 2006.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Lubis, M. Solly, *Filsafat dan Penelitian*, Bandung: Bandar Maju, 1994.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Asas-azas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur, 1983.



- , *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet 9, Bandung: Sumur Bandung, 1991.
- Purbacaraka, Purnadi Dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Satrio, J, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Setiawan, R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1979.
- Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, 1976.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, 2004.
- Sofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

#### **B. Makalah**

- Jenie, Siti Ismijati, Itikad Baik, Perkembangan dari Asas Hukum Khusus Menjadi Asas Hukum Umum di Indonesia, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, tanggal 10 September 2007.
- Kamello Tan, Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui Hubungan Antar Bank dengan Nasabah, dalam Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap dalam Bidang Hukum Perdata tanggal 2 September 2006, Medan: USU, 2006.

#### **C. Jurnal**

- Harjono, Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa, Penerbit Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008.
- Ricardo Simanjuntak, "Asas-Asas Utama Hukum Kontrak Dalam Kontrak Dagang Internasional: Sebuah Tinjauan Hukum", Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 27 No. 24, Tahun 2008.
- Arkie V.Y Tumbelaka, Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik, Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Magister Hukum Ekonomi Salemba, 2012.

#### **D. Kamus**

- Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Subekti dan R. Tjitrosoedibio, Kamus Hukum, Jakarta: Pradya Pramita, 1978.

#### **E. Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Subjek dalam Perjanjian Rumah

#### **F. Putusan Pengadilan**

- Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 37/PDT/PLW/2012/PN. SIM