

TESIS
ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
KONDOMINIUM HOTEL ANTARA PT. BANUA ANUGERAH
SEJAHTERA (PT. BAS) DENGAN PEMILIK CONDOTEL GRAND
BANUA DI KABUPATEN BANJAR



Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Program Studi Magister (S2) Kenotariatan

Oleh:

Himawan Susanto
NIM.21302000128

PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
KONDOMINIUM HOTEL ANTARA PT. BANUA ANUGERAH
SEJAHTERA (PT. BAS) DENGAN PEMILIK CONDOTEL GRAND
BANUA DI KABUPATEN BANJAR**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh:
Nama : Himawan Susanto, SH
NIM : 21302000128
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn) FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG 2023**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
KONDOMINIUM HOTEL ANTARA PT. BANUA ANUGERAH
SEJAHTERA (PT. BAS) DENGAN PEMILIK CONDOTEL GRAND
BANUA DI KABUPATEN BANJAR**

TESIS

Oleh:

Nama : Himawan Susanto, SH
NIM : 21302000128
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal,


Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH
NIDN.0607077601

Mengetahui,

Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH
NIDN.0620046701

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
KONDOMINIUM HOTEL ANTARA PT. BANUA ANUGERAH
SEJAHTERA (PT. BAS) DENGAN PEMILIK CONDOTEL GRAND
BANUA DI KABUPATEN BANJAR**


TESIS

Oleh:

Nama : Himawan Susanto, SH
NIM : 21302000128
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Penguji
Pada Tanggal 11 Februari 2023
Dan dinyatakan lulus

Tim Penguji
Ketua,


Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, MHum
NIDN.0605036205

Anggota,


Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH
NIDN.0607077601

Anggota,


Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH, MKn
NIDN.0606126501

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan




H. Jawade Hafidz, SH, MH
NIDN.0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama : Himawan Susanto
NIM : 21302000128
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KONDOMINIUM HOTEL ANTARA PT. BANUA ANUGERAH SEJAHTERA (PT. BAS) DENGAN PEMILIK CONDOTEL GRAND BANUA DI KABUPATEN BANJAR” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Februari 2023,
Yang membuat pernyataan,



Himawan Susanto
NIM.21302000128

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama : Himawan Susanto
NIM : 21302100128
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Dengan ini metakan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~* dengan judul :

“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KONDOMINIUM HOTEL ANTARA PT. BANUA ANUGERAH SEJAHTERA (PT. BAS) DENGAN PEMILIK CONDOTEL GRAND BANUA DI KABUPATEN BANJAR”.

Menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas royalty non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Februari 2023,
Yang membuat pernyataan;



Himawan Susanto
NIM.21302000128

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

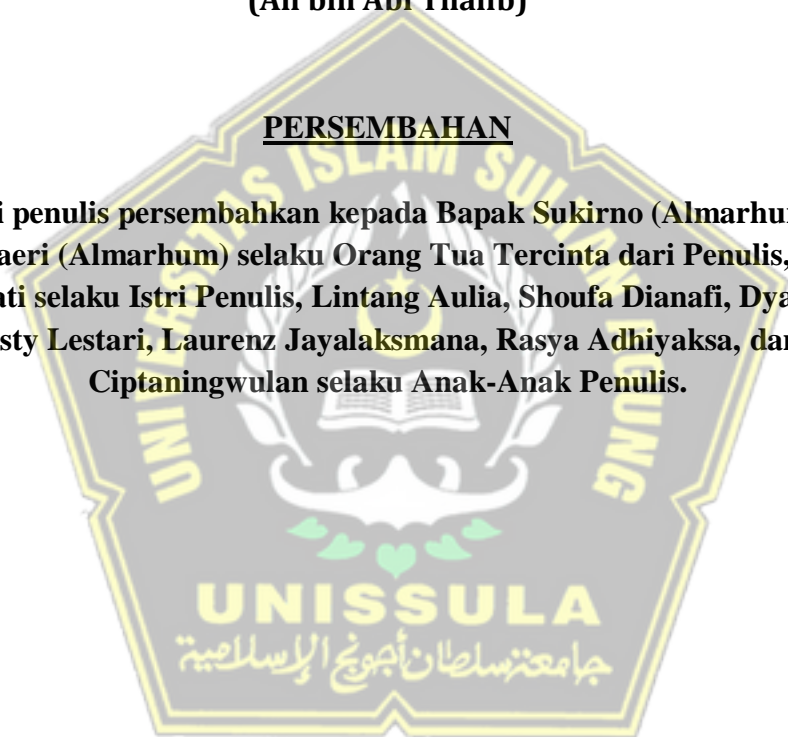
MOTTO

Ilmu itu lebih baik daripada harta, ilmu menjaga engkau dan engkau menjaga harta. Ilmu itu penghukum (hakim) sedangkan harta terhukum. Harta akan berkurang jika dibelanjakan tetapi ilmu akan bertambah jika diamankan.

(Ali bin Abi Thalib)

PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan kepada Bapak Sukirno (Almarhum) dan Ibu Maeri (Almarhum) selaku Orang Tua Tercinta dari Penulis, Nani Herawati selaku Istri Penulis, Lintang Aulia, Shoufa Dianafi, Dyah Ayu Phramesty Lestari, Laurenz Jayalaksana, Rasya Adhiyaksa, dan Hayu Ciptaningwulan selaku Anak-Anak Penulis.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb.

Alhamdulillah. Segala puji sanjungan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadiran Allah SWT., Tuhan yang berkuasa memberi petunjuk kepada siapa saja yang dikehendaki-Nya. Atas berkat rahmat dan karunia-Nya jualah penulis dapat menyelesaikan tugas penyusunan tesis ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita, Nabi Besar Muhammad SAW., Nabi terakhir yang tidak ada nabi sesudah beliau, model terbaik dan yang paling ideal untuk dijadikan panutan dan tuntunan.

Tesis dengan judul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KONDOMINIUM HOTEL ANTARA PT. BANUA ANUGERAH SEJAHTERA (PT. BAS) DENGAN PEMILIK CONDOTEL GRAND BANUA DI KABUPATEN BANJAR”, merupakan tesis yang bertujuan membahas dan menganalisis perihal perjanjian kondominium hotel di Kabupaten Banjar yang banyak mengalami persoalan.

Namun betapapun penulis berusaha seteliti dan secermat mungkin dalam penulisan tesis ini, namun sebagai manusia tidak luput dari kekeliruan. Celah yang terlepas dari kontrol penulis pastilah ada. Oleh karena itu atas segala kekurangan dan kelemahan serta kekeliruan penulisan kata/kalimat dalam tesis ini penulis mohon maaf. Untuk itu, di samping ungkapan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT., penulis juga mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung yang juga dengan penuh ketulusan, kesabaran, kepakaran dan kebijaksanaannya telah berkenan ikut dalam memberikan masukan-masukan serta melakukan diskusi yang dapat mencerahkan dan memperkaya pemahaman ilmu hukum;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH, selaku Dekan sekaligus pembimbing yang banyak memberikan waktu disela-sela kesibukan beliau untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Kaprodi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, yang telah

memberikan dorongan semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini;

4. Dr. Nanang Sri Darmadi.,S.H.,M.H, selaku Sekertaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, yang telah memberikan dorongan semangat kepada penulis untuk juga menyelesaikan penulisan tesis ini;
5. Para Penguji Ujian tesis dalam Ujian Tertutup dan Ujian Terbuka, yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat;
6. Orang Tua dan Keluarga Penulis yang selalu mendampingi penulis dalam suska dan duka;
7. Dosen, yang telah memberikan ilmu yang tiada terhingga bagi diri penulis selama kuliah pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Rekan mahasiswa dan admin pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan siapa saja yang telah memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun tidak langsung di saat penulis menyusun tesis ini hingga selesai.

Akhirnya segala kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun akan penulis terima demi kesempurnaan tesis ini. Atas perkenan Allat SWT., akhirnya penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Harapan penulis, mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat. Amin.
Wassalamu'alaikum wr. wb.

Semarang, Februari 2023

Himawan Susanto

NIM.21302000128

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Kegunaan Penelitian	13
E. Kerangka Konseptual.....	14
F. Kerangka Teoritik	22
G. Metode Penelitian	24
H. Sistematika Penulisan	31
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	34
A. Tinjauan mengenai Perjanjian dan Kontrak Condominium Hotel	34
B. Tinjauan Tentang Etikata Baik.....	101
C. Tinjauan Perjanjian <i>Musyarakah</i>	108
D. Tinjauan Tentang Perjanjian Kondominium Hotel	118
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	119
A. Konstruksi Perjanjian Kondominium Hotel Dalam Konsepsi Kepastian Hukum	119
B. Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kondominium Hotel Antara PT. Banua Anugrah Sejahtera (BAS) dengan Pemilik Condotel Grand Banua Di Kabupaten Banjar	127
C. Contoh Akta.....	162
BAB IV PENUTUP.....	166
A. Kesimpulan	166
B. Saran	167
DAFTAR PUSTAKA.....	168

ABSTRAK

Kondominium hotel merupakan akomodasi yang dapat dijadikan alternatif dalam menunjang mobilitas tinggi masyarakat dewasa ini. Hal ini membuat Condotel berkembang pesat di Indonesia, namun demikian perkembangan tersebut tidak sejalan dengan keberadaan pengaturan hukum yang jelas. Tesis ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis konstruksi hukum perjanjian kondominium hotel dalam konsepsi kepastian hukum dan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kondominium hotel antara PT Banua Anugerah Sejahtera dengan pemilik Condotel Grand Banua di Kabupaten Banjar.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum kualitatif ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu pendekatan dengan mencari informasi melalui wawancara secara langsung dengan informan secara empiris terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data sekunder yang terdapat pada studi kepustakaan melalui langkah teoritik.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian kondominium hotel selama ini belum memiliki pijakan yuridis di Indonesia hal ini mengakibatkan banyaknya pengembang maupun pembangun yang tidak jarang mencari untung besar tanpa mengindahkan asas etika baik dalam perjanjian jual beli dan pengelolaan kondominium hotel. Adapun kelemahan yang membuat kebijakan perjanjian kondominium hotel di Indonesia belum berkeadilan ialah kelemahan peraturan perundang-undangan berupa tidak diaturnya metari muatan perjanjian kondominium hotel dan kedudukan kondominium hotel dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, kelemahan penegakan hukum berupa tidak adanya pengawasan terkait jalannya perjanjian jual beli dan pengelolaan kondominium hotel, dan factor kebiasaan pelaku pengembangan dan pembangunan kondominium hotel yang banyak mencari keuntungan melalui perjanjian jual beli dan pengelolaan kondominium hotel dengan mengenyampingkan konsumen atau pemilik kondominium hotel. Solusi yang dapat dilakukan ialah dengan membuat peraturan hukum secara khusus terkait kondominium hotel, mengingat kondominium hotel berbeda dengan kondominium secara umum.

Kata Kunci: Analisis, Kondominium Hotel, Perjanjian, Yuridis.

ABSTRACT

Hotel condos are accommodations that can be used as an alternative to support the high mobility of today's society. This makes Condotel grow rapidly in Indonesia, however, this development is not in line with the existence of clear legal arrangements. This thesis aims to find out and analyze the legal construction of the hotel condominium agreement in the conception of legal certainty and to find out and analyze the implementation of the hotel condominium agreement between PT Banua Anugerah Sejahtera and the owner of the Grand Banua Condotel in Banjar Regency.

The approach method used in this qualitative legal research is a sociological juridical approach, which is an approach by seeking information through direct interviews with informants empirically first and then proceeding with conducting secondary data research contained in the literature study through theoretical steps.

Based on the research conducted, it can be seen that the implementation of hotel condominium agreements so far has not had a juridical footing in Indonesia, this has resulted in many developers and builders who often seek big profits without heeding the principles of good ethics in buying and selling agreements and managing hotel condominiums. The weakness that makes the condominium hotel agreement policy in Indonesia not yet fair is the weakness of the legislation in the form of not regulating the contents of the hotel condominium agreement and the position of the hotel condominium in Law Number 20 of 2011, the weakness of law enforcement in the form of no supervision related to the sale agreement buying and managing hotel condominiums, and the habitual factor of hotel condominium development and construction actors who seek profit through sale and purchase agreements and hotel condominium management by excluding consumers or hotel condominium owners. The solution that can be done is to make special legal regulations regarding hotel condominiums, considering that hotel condominiums are different from condominiums in general.

Keywords: Analysis, Agreement, Condominium Hotel, Juridical.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemukiman merupakan suatu hal yang sangat penting dalam kehidupan di perkotaan saat ini. Hal ini dikarenakan tata ruang kota yang semakin terbatas akibat kegiatan perkembangan ekonomi yang terus maju pesat kerap kali mengenyampingkan kawasan pemukiman yang layak.¹ Hal ini membuat setiap pelaku usaha mulai menjajah pada usaha pemukiman. Kondominium adalah salah satu alternative dalam menjawab persoalan tersebut. Hunian yang sehat dan nyaman dalam lingkup kondominium menjadi suatu hal menarik bagi setiap masyarakat yang membutuhkan hunian yang sehat dan nyaman di tengah padatnya kehidupan perkotaan, tidak terkecuali kondominium hotel. Padatnya usaha perhotelan, tidak jarang menuntut adanya pembaharuan gagasan guna meningkatkan kepuasan konsumen, sejak dahulu hotel menjadi sarana penting yang mendukung mobilitas masyarakat dalam melakukan kegiatan ekonomi di berbagai daerah.²

¹Gunarto dan Dhona Anggun Sutrisna, Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017, hal. 239-241.

²Gunarto, Chintya Agnisya Putr, dan Farris Nur Sanjaya, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018, hal. 267-269.

Konominium hotel diharapkan mampu meningkatkan pelayanan prima dalam hal pengadaan akomodasi masyarakat guna mendukung perputaran mobilitas masyarakat yang semakin tinggi di era industrialisasi 4.0 saat ini. Semakin tingginya minat masyarakat akan konominium hotel dapat terlihat dengan perkembangan konominium hotel di Indonesia. Hal ini terlihat bahwa penjualan konominium hotel di tahun 2020 berkisar di angka 95,4%.³

Dunia usaha pada perkembangannya di tengah kondisi yang tidak menentu tentunya menghadapi berbagai macam persoalan, tidak terkecuali saat ini, era pandemic covid-19 telah banyak mengakibatkan dampak domino di dunia usaha, hal ini terlihat dengan banyaknya pengusaha yang harus tutup akibat pengeluaran yang semakin besar dan tidak diimbangi dengan pendapatan yang besar pula. Sehingga dunia permodalan semakin penting guna mempertahankan suatu usaha di saat ini.⁴ Hal ini kerap mengakibatkan pengembang dan pembangun condotel bertindak pragmatis, salah satunya mencari keuntungan melalui perjanjian pengelolaan condotel yang merugikan pemilik condotel. Hal ini jelas bertentang dengan konsep hukum dan keadilan di Indonesia.⁵

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945), alinea keempat

³Pasardana.id, *Penjualan Konominium Hotel Tetap Positif di Tengah Pandemi*, diakses pada 13 Juni 2020.

⁴Muhammad Mutohar dan Amin Purnawan, "Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali)", *Jurnal akta*, Vol. 4 No. 4, 2017, hal 257-259.

⁵Ratih Mega Puspa Sari, "Sidik Purnama, Gunarto, Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli", *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1, 2018, hal. 242-243.

menyatakan bahwa dibentuknya Pemerintahan Negara Indonesia bertujuan memajukan kesejahteraan umum. Amanat pembukaan UUD NRI 1945 tersebut dilanjutkan dengan Pasal 28 H ayat (1) UUD NRI 1945 dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM.

Amanat konstitusi tersebut bermakna setiap warga negara berhak mempunyai tempat tinggal baik secara sendiri maupun bersama-sama, sehingga Negara wajib mengatur secara adil dan jelas terkait jaminan pemenuhan hak dalam memiliki pemukiman yang sehat. Hal tersebut diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, vide Pasal 46, Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UU Rusun). Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan 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.

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun kemudian menyatakan bahwa:

Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat

yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

Selanjutnya Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah”. Kemudian Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus”. Lebih lanjut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri”. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan”. Selanjutnya Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun”.

Pasal 1 angka 20 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun”. Pasal 1 angka 21 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “perhimpunan pemilik dan penghuni

sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun”.

Berkenaan dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 diatas, yang mengatur tentang Rusun Komersial dan Pasal 1 angka 20 tentang Pengelola, lebih lanjut diatur Pasal 4 ayat 1 huruf e dan Pasal 56 sampai Pasal 60, yang intinya pengelolaan rumah susun komersial meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dilakukan oleh badan hukum yang terdaftar dan mendapat izin usaha dari Bupati/Walikota. Rumah Susun Komersial secara faktual antara lain berupa condominium hotel (selanjutnya disingkat Condotel), yang dalam pengelolaannya dilakukan oleh Perseroan Terbatas dengan mengadakan perjanjian pengelolaan dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut PPPSRS yaitu badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun, namun demikian UU Rusun tidak mengatur lebih lanjut tentang perjanjian pengelolaan condotel tersebut.

Akibat tidak diaturnya perjanjian mengenai Condotel tersebut di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, kerap kali perjanjian Condotel hanya mengutamakan kepentingan dan keuntungan dari pihak pengembang bukan pihak yang merupakan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun atau pemilik Condotel tersebut. Hal ini dapat terlihat dalam kasus kepemilikan bangunan apartemen di Jawa Timur yang dilakukan

oleh PT. Papan Utama Indonesia, dimana harga apartemen yang ditawarkan dengan luasan yang ditawarkan dalam perjanjian yang dibuat oleh PT. Papan Utama Indonesia dengan kenyataan luasan dan harga bangunan berbeda jauh. Dalam perjanjian yang dibuat oleh PT. Papan Utama Indonesia luasan bangunan yang diperjanjikan adalah 30m² namun dengan harga RP.750.000.000,-, namun dalam kenyataannya luasan bangunan dengan harga tersebut hanya seluas 25m².⁶

Kasus tersebut dengan jelas menunjukkan bahwa tidak diaturnya perjanjian dan akibat hukum akibat cidera janji dalam perjanjian mengenai kondominium hotel dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah membuka peluang terjadinya penipuan berkedok investasi kondominium hotel. Hal ini jelas dapat merugikan pembeli dari bangunan yang termasuk kondominium hotel, keadaan demikian jelas bertentangan dengan Sila Pertama, Kedua, dan Kelima Pancasila dan Pasal 28 H ayat (1) UUD NRI 1945 dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM.

Sampai sekarang pembuatan segala macam jenis perjanjian, baik perjanjian khusus (*benoemd*) maupun perjanjian umum (*onbenoemd*) masih berpedoman pada perjanjian KUH Perdata, Buku Ketiga, tentang Perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, perjanjian merupakan salah satu yang melahirkan perikatan hukum.

⁶<https://jatim.tribunnews.com/2018/08/06/tertipu-investasi-apartemen-kondominium-hotel-the-edan-kuta-bali-para-korban-lapor-polda-jatim>, Diakses pada 12 Mei 2020.

Pada dasarnya Ilmu hukum membedakan perjanjian konsensual, perjanjian riil, dan perjanjian formil. Adanya perbedaan ini dimaksudkan untuk menentukan syarat sahnya masing-masing perjanjian tersebut. Syarat sahnya perjanjian konsensual adalah adanya kesepakatan antara para pihak yang membuatnya seperti ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sahnya perjanjian riil adalah telah dilaksanakan perbuatan tertentu, misalnya pada perjanjian penitipan barang seperti ditentukan Pasal 1697 KUH Perdata. Syarat sahnya perjanjian formil adalah telah dipenuhinya suatu formalitas tertentu, misalnya pada hibah seperti ditentukan Pasal 1682 KUH Perdata.⁷

Apabila mencermati isi ketentuan Pasal 1313 dan 1314 KUH Perdata, terdapat dua macam perjanjian, yaitu perjanjian sepihak dan perjanjian yang bersifat timbal balik. Perjanjian sepihak, yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Sedangkan perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Bagi perjanjian yang bersifat timbal balik, sebagai konsekuensi yuridisnya kedua belah pihak yang membuat perjanjian adalah sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1338 KUH Perdata. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali

⁷ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Pada Umumnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 134-135

selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut, dalam perjanjian yang bersifat timbal balik mengandung dua asas hukum, yaitu asas berkekuatan mengikatnya perjanjian, dan asas kebebasan berkontrak, di samping adanya asas mendahului yang disebut asas konsensualisme (Pasal 1320 KUH Perdata). Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian yang dianut oleh negara-negara *civil law* disebut juga *pacta sunt servanda*, yang mengandung makna bahwa dengan adanya janji, timbul kemauan atau kehendak para pihak untuk saling berprestasi, dan adanya kemauan untuk saling mengikatkan diri. Sedangkan asas kebebasan berkontrak yang mengandung makna bahwa setiap orang diakui memiliki kebebasan untuk membuat kontrak dengan siapapun dan bebas menentukan isi kontrak, bentuk kontrak dan memilih hukum yang berlaku.

Hal ini sesuai dengan sistem terbuka yang dianut oleh Buku Ketiga KUH Perdata, yang artinya bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan isinya tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (*causa* yang tidak terlarang).⁸ Sehingga jelas bahwa di luar Buku Ketiga KUH Perdata bermunculan berbagai macam perjanjian di antaranya merupakan

⁸R. Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hal. 20

perjanjian baku (standar) seperti perjanjian di bidang perbankan, jasa konstruksi, hak atas kekayaan intelektual seperti lisensi, keagenan, dan lain-lain, yang terkadang memuat klausula hak dan kewajiban yang tidak seimbang dan tidak adil bagi salah satu pihak. Pada hakikatnya asas keseimbangan sangat terkait dengan masalah keadilan dalam suatu perjanjian, dan berarti terkait dengan masalah keadilan dan hukum.⁹

Mengenai jenis perjanjian khusus dan perjanjian umum, Salim HS, mengemukakan istilah kontrak *nominaat* dan kontrak *innominaat*.¹⁰ Kontrak *nominaat* merupakan kontrak-kontrak atau perjanjian yang dikenal di dalam KUH Perdata, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penangguhan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian.

Kontrak *innominaat* merupakan kontrak-kontrak yang timbul, tumbuh, dan berkembang di dalam praktik. Timbulnya kontrak ini karena adanya kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Di luar KUH Perdata kini telah berkembang berbagai kontrak baru, seperti kontrak *production sharing*, *joint venture*, kontrak karya, kontrak konstruksi, *leasing*, beli sewa, *franchise*, *surrogate mother*, manajemen, kontrak *technical assistance contract*, dan lain-lain.

⁹John Rawls, 2006, *A Theory of Justice, Teori Keadilan Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 3-4

¹⁰Salim HS, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1

Berbagai kontrak *innominaat* tersebut, umumnya merupakan kontrak baku yang memuat hak dan kewajiban pihak *partij* tidak seimbang. *Black's Law Dictionary*, menyebutkan bahwa formal kontrak baku berprinsip " *take it or leave it* " yang ditawarkan pada konsumen di bidang barang dan jasa tidak memberikan kesempatan pada konsumen untuk bernegosiasi, di mana konsumen dipaksa untuk menyetujui bentuk kontrak. Ciri kontrak ini, pihak yang lemah tidak memiliki posisi tawar.¹¹

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, yang dimaksud dengan perjanjian baku, ialah perjanjian seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanya beberapa hal saja, misalnya menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari objek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, tetapi klausul-klausulnya.¹²

Yusuf Sofie, menegaskan bahwa yang dibakukan dalam perjanjian baku adalah model, rumusan, dan ukuran.¹³ Inti dari perjanjian baku, menurut Hondius adalah isi perjanjian tanpa dibicarakan dengan pihak lainnya, sedangkan pihak lainnya hanya

¹¹ Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif (Perspektif Hukum dan ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 35

¹² Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hal. 66

¹³ Yusuf Sofie, 2000, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 29

diminta untuk menerima atau menolaknya.¹⁴ Perjanjian baku dalam pelaksanaannya sering menimbulkan sengketa antara pengelola dengan PPPSRS. Dibuatnya perjanjian baku secara sepihak oleh pengelola lebih bermotifkan keuntungan ekonomi, sementara PPPSRS berada di pihak yang dirugikan, baik mengenai hak dan kewajiban, klausula perjanjian maupun bagi hasil keuntungan. Penyelesaian sengketa antara pengelola dengan PPPSRS diselesaikan baik melalui pranata hukum non litigasi (negosiasi, mediasi, konsiliasi) maupun melalui pranata hukum litigasi (pengadilan). Mencermati kondisi faktual diatas adalah perlu sekali pengaturan perjanjian condotel antara pengelola dengan PPPSRS, khususnya dilakukan rekonstruksi sahnya perjanjian yang berbasis keadilan, yang memuat prinsip konsensual, proporsional, dan itikad baik sejak pembuatan perjanjian sampai pelaksanaan perjanjian oleh kedua belah pihak.

Persoalan terkait perjanjian kondominium hotel juga terjadi dalam kasus pengelolaan condotel antara PT. Banua Anugerah Sejahtera (PT. BAS) dengan pemilik condotel Grand Banua. Pada kasus tersebut terlihat jelas bahwa PT. BAS yang diserahkan hak mengelola condotel Grand Banua oleh pemilik condotel Grand Banua telah menyerahkan hak pengelolaan condotel Grand Banua kepada PT. Banua Megah Sejahtera (PT. BMS), kemudian PT. BMS dengan persetujuan PT. BAS menyerahkan hak mengelolan condotel

¹⁴ Zakiyah, *Op. Cit*, hal. 69

kepada PT. Archipelagi International Indonesia, selama dua kali pengalihan pengelolaan tersebut pemilik tidak pernah diinformasikan dan tidak pernah menerima bagi hasil yang telah disepakati bersama PT. BAS¹⁵

Berdasarkan uraian di atas mendorong penulis untuk melakukan penelitian dan membahasnya dalam bentuk tesis berjudul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KONDOMINIUM HOTEL ANTARA PT. BANUA ANUGERAH SEJAHTERA (PT. BAS) DENGAN PEMILIK CONDOTEL GRAND BANUA DI KABUPATEN BANJAR”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana konstruksi hukum perjanjian kondominium hotel dalam konsepsi kepastian hukum?
2. Bagaimana analisis yuridis terhadap pelaksanaan perjanjian kondominium hotel antara PT Banua Anugerah Sejahtera dengan pemilik Condotel Grand Banua di Kabupaten Banjar?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis konstruksi hukum perjanjian kondominium hotel dalam konsepsi kepastian hukum;

¹⁵ Marta Ankawijaya, Wawancara Pribadi Sekertaris PPCPR Grand Banua, Pada 12 Agustus 2020.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kondominium hotel antara PT Banua Anugerah Sejahtera dengan pemilik Condotel Grand Banua di Kabupaten Banjar.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat:

1. Bagi kalangan akademis, diharapkan sebagai kontribusi dalam tataran teoritis bidang ilmu hukum untuk lebih memahami norma hukum, asas-asas hukum, dan konsep hukum, serta sekiranya untuk melakukan penelitian baru berkenaan dengan perjanjian yang memuat klausula tertentu.
2. Bagi kalangan praktisi hukum, diharapkan hasil penelitian ini memberikan kontribusi dalam tataran praktisi, seperti advokat, konsultan hukum, notaris, dan hakim. Bagi para advokat dan konsultan hukum diharapkan sebagai bahan menyusun pendapat hukum (*legal opinion*, *legal memorandum*) dan bagi para notaris diharapkan dalam penyusunan kontrak lebih memperhatikan pencantuman klausula tertentu yang dikehendaki oleh para pihak yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian dan/atau yang bersentuhan dengan asas-asas hukum, Bagi hakim diharapkan dapat menggunakan wewenangnya mempertimbangkan dan menjatuhkan putusan yang adil dan patut menurut hukum.
3. Bagi masyarakat pelaku usaha, diharapkan sebagai bahan

informasi bahwa dalam pembuatan suatu kontrak ada persyaratan-persyaratan tertentu, dan ada akibat hukum tertentu terhadap suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan asas-asas hukum.

E. Kerangka Konseptual

1. Analisis Yuridis

Tinjauan yuridis berasal dari kata “tinjauan” dan “yuridis”. Tinjauan berasal dari kata tinjau yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata tinjau mendapat akhiran “-an” menjadi tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Pengertian kata tinjauan dapat diartikan sebagai kegiatan pengumpulan data, pengolahan, dan analisa sebagai sistematis. Sedangkan yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau yang ditetapkan oleh undang-undang. Tinjauan yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan pemeriksaan yang teliti, pengumpulan data atau penyelidikan yang dilakukan secara sistematis dan objektif terhadap sesuatu menurut atau berdasarkan hukum dan undang-undang. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa

(untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum. Yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menuruti hukum yang telah diakui oleh pemerintah. jika aturan ini dilarang, maka siapapun yang melanggarnya akan mendapatkan teguran. Yuridis ini bersifat memaksa dan mengikat artinya seseorang haruslah mematuhi dan mengikat semua orang yang ada di sebuah wilayah dimana hukum ini diberlakukan. yuridis memiliki dua bentuk aturan, yaitu berbentuk tulisan dan juga lisan. aturan yang berbentuk tulisan tertulis di dalam undang-undang, sedangkan aturan yang berbentuk lisan terdapat dalam aturan hukum adat. Pengertian Tinjauan Yuridis menurut hukum pidana, adalah dapat disamakan dengan mengkaji hukum pidana materil yang artinya kegiatan pemeriksaan yang teliti terhadap semua ketentuan dan peraturan yang menunjukkan tentang tindakan - tindakan mana yang dapat dihukum, delik apa yang terjadi, unsur - unsur tindak pidana terpenuhi, serta siapa pelaku yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap tindak pidana tersebut dan pidana yang dijatuhkan terhadap pelaku tindak pidana.¹⁶

2. Perjanjian

Perjanjian dalam praktik di masyarakat sering juga disebut dengan “kontrak/*contract*”. *Contract*/Kontrak dalam *Black's Law*

¹⁶<http://infopengertian.biz/pengertian-yuridis-dan-penerapannya-dimasyarakat.html>, diakses pada 12 Mei 2022.

Dictionary dijelaskan :¹⁷ “A promissory agreement between two or more persons that creates, modifies, or destroys a legal relation”.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum”.¹⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.¹⁹ Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Berdasarkan pengertian-pengertian para ahli tersebut, perjanjian menimbulkan hubungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Hubungan hukum menimbulkan akibat hukum dimana ada hak dan kewajiban yang melekat pada diri pihak-pihak dalam perjanjian.

Dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW), sebagaimana diatur dalam pasal 1320 BW mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, disebutkan 4 syarat yaitu :

- a. Harus dibuat beranjak dari kesepakatan para pihak.
- b. Pihak yang membuat kontrak harus memiliki kecakapan hukum untuk bertindak.

¹⁷ Henry Campbell Black, 1984, *Black's Law Dictionary*, 4th Edition, St. Paul, Minnesota, West Publishing Co, USA, hal. 394

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 97-98

¹⁹ Sri Sofwan Masjchoen, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, hal. 1

- c. Kontrak harus mengenai hal tertentu dan
- d. Apa yang diperjanjikan tidak boleh sesuatu yang melawan hukum

Apabila suatu perjanjian telah memenuhi unsur tersebut maka perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut. Dalam Teori Perjanjian Klasik (*Classical Contract Theory*), terdapat 3 unsur yang bertalian dalam perjanjian yaitu:²⁰

- a. *Contract is bargain, which means a reciprocal agreement between the parties, almost invariably an exchange of promises (I promise to do X and you promise to do Y in return).* (Kontrak/perjanjian adalah kesepakatan, yang dapat diartikan persetujuan timbal balik diantara para pihak yang membuatnya, yang hampir tanpa terkecuali saling memberi janji diantara para pihaknya (satu pihak berjanji akan melakukan X, dan sebagai balasannya pihak lain berjanji akan melakukan Y)).
- b. *Contracts are the product of the will of the parties, so that it is the parties intention to “bind” themselves that justifies legal recognition of enforceable contractual rights and obligations.* (“Kontrak adalah hasil dari kehendak para pihak, sehingga para pihak bermaksud untuk mengikatkan dirinya yang membenarkan pengakuan hukum agar hak dan kewajiban kontraktual dapat dilaksanakan.”).

²⁰ J.A. Sullivan dan Jonathan Hillard, 2014, *The Law of Contract, 6th Edition*, Oxford University Press, Oxford, hal. 2.

c. *Freedom of contract is paramount*, (“Kebebasan berkontrak adalah yang utama”).

Berdasarkan unsur dalam teori perjanjian klasik tersebut, perjanjian adalah sebuah kesepakatan timbal balik dimana para pihak dalam perjanjian tersebut saling memberikan janji. Perjanjian dibuat sebagai sebuah alat bukti yang dijadikan dasar agar hak dan kewajiban para pihak dapat dilaksanakan. Dalam perjanjian para pihak bebas menentukan kehendaknya.

Kebebasan para pihak dalam teori perjanjian klasik tersebut bukan bebas dalam arti yang sebebaskan-bebasnya, namun dibatasi pada hukum yang berlaku. Pada prinsipnya apa yang diperjanjikan para pihak tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berlaku. Berdasarkan BW, apabila hal yang diperjanjikan oleh para pihak melanggar atau bertentangan hokum maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.

Berkaitan dengan syarat keabsahan perjanjian dan teori perjanjian klasik, dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas diantaranya: asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik. Moch. Isnaeni berpendapat bahwa asas itikad baik, asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme, saling berjaln satu dengan yang lain tanpa dapat dielakkan kalau menginginkan lahirnya suatu kontrak yang sehat (*fair*) demi terbingkainya aktifitas bisnis dalam hidup keseharian.²¹

²¹ Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian jual beli*, Refika Aditama, Bandung, hal. 55

3. Kondominium Hotel

Condominium memiliki arti yang hampir sama dengan apartement. Condominium dalam bahasa Indonesia adalah hak guna bangunan atas rumah susun, sedangkan apartement adalah tempat tinggal dengan model rumah susun. Condominium secara definitif hampir sama bentuk dan fungsinya dengan apartement, hanya saja sistem kepemilikannya yang berbeda. Condominium biasanya terdiri lebih dari satu lantai dan merupakan suatu hunian modern yang didukung fasilitas penunjang seperti kolam renang, restaurant, cafe dan lain-lain. Pada umumnya tiap unit memiliki ruangan seperti ruang keluarga, ruang tamu, ruang tidur, dapur serta kamar mandi. Setiap unit condominium dimiliki secara pribadi sementara penggunaan akses ke fasilitas-fasilitas yang disediakan, penghuni dapat berbagi dengan penghuni lainnya di bawah control pengelola condominium.²²

Sedangkan Hotel merupakan suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan pelayanan makanan, minuman, dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang sedang melakukan perjalanan dan mampu membayar dengan jumlah yang wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus. Adapun penggolongan hotel di Indonesia, pemerintah menurunkan peraturan yang dituangkan dalam surat keputusan Menparpostel, bahwa hotel adalah suatu

²²<https://maisonderes.com/tips/detail/apa-itu-kondominium-ini-bedanya-dengan-apartemen>, Diakses pada 13 Mei 2020.

jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan, penginapan, makan dan minuman serta jasa penunjang lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa, hotel adalah suatu jenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau seluruh bangunan yang ada dan menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman serta jasa penunjang lainnya yang disediakan bagi umum yang dikelola secara komersial.²³

Kemudian condominium hotel, juga dikenal sebagai condo-hotel atau condotel adalah sebuah bangunan yang digunakan baik sebagai condominium dan hotel. Condominium merupakan istilah untuk unit ruang yang ada di dalam apartement yang telah dimiliki oleh seseorang. Condotel merupakan bangunan yang terdiri dari unit-unit layaknya apartement. Tiap unit memiliki ruang duduk, dapur dan kamar tidur sesuai dengan tipe kamar condotel. Pada condotel biasanya disediakan fasilitas-fasilitas untuk penghuni atau pengunjung yang menginap, seperti kolam renang, restaurant, meeting room, bar dan fasilitas kelengkapan lainnya seperti yang disediakan oleh hotel berbintang. Tiap unit condotel kemudian dijual kepada investor dengan penawaran yang beragam dari pengembang, setiap investor juga bisa membeli satu atau lebih unit kamar condotel. Selanjutnya unit-unit condotel akan dikelola oleh

²³ <https://jenishotel.info/pengertian-hotel>, diakses pada 13 Mei 2020.

operator hotel yang bertugas untuk memasarkan dan menyewakan condotel kepada tamu atau wisatawan yang akan menginap pada condotel tersebut. Selain fungsinya untuk disewakan, unit-unit condotel juga bisa sebagai investasi jangka panjang karena bisa diperjual-belikan. Investor sebagai pemilik unit condotel nantinya akan mendapat bagian dari pendapatan jasa pengoprasian condotel yang dikelola oleh manajemen hotel.²⁴

4. PT. Banua Anugerah Sejahtera (PT. BAS)

PT. Banua Anugerah Sejahtera terdaftar sebagai salah satu perusahaan property di Banjar. Hal tersebut dibuktikan dengan diterbitkannya Berita Negara pada 2013 dengan BN 45 TBN 67443. Alamat perusahaan yang terdaftar ialah JL. A. YANI KM. 11,200, RT. 001, RW. 001, GAMBUT BARAT, GAMBUT.²⁵

5. Pemilik

Pemilik adalah pihak yang menguasai baik secara fisik maupun secara pengakuan hukum akan suatu benda, sehingga kepemilikan harus dimaknai tidak hanya menguasai secara fisik namun juga harus mampu memiliki keabsahaan pengakuan hukum terkait kepemilikan benda yang dimilikinya.²⁶

6. The Grand Banua Banjar Condotel

²⁴<https://www.arsitur.com/2017/10/pengertian-condotel-perbedaan-condotel.html>, diakses pada 13 Mei 2020.

²⁵<https://id-check.net/banua-anugerah-sejahtera/368214.html>, diakses pada 11 Mei 2022.

²⁶<http://infopengertian.biz/pengertian-yuridis-dan-penerapannya-dimasyarakat.html>, diakses pada 12 Mei 2022.

The Grand Banua Banjar Condotel merupakan Condominium Hotel yang didirikan sejak 2021 dan terletak di Jl. Jend. A. Yani Km. 11%2C8 Banjar Kertak Baru Ulu Banjar Barat Banjarmasin Kalimantan Selatan, Ps. Kemis, Kertak Hanyar, Banjar, Kalimantan Selatan 70654, Indonesia.²⁷

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum Apeldoorn

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, pertama mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari Keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan Hakim. Dalam paradigma positivisme defenisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum.²⁸

2. Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman

²⁷ <https://www.astonhotelsinternational.com/en/hotel/view/6/aston-banua-banjarmasin-hotel--convention-center>, diakses pada 12 Mei 2022.

²⁸ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT.REVIKA Aditama, Bandung, hal.82-83.

Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa hukum itu terdiri dari komponen struktur, substansi dan kultur.²⁹

- a. Komponen struktur yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur.
- b. Komponen substantif, yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur.
- c. Komponen kultur, yaitu terdiri dari nilai-nilai, sikap-sikap, persepsi, *custom*, *ways of doing*, *ways of thinking*, *opinion* yang mempengaruhi bekerjanya hukum oleh Lawrence M. Friedman disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.

Pandangan dari Friedman tersebut dapat digambarkan dengan bagan sebagai berikut:³⁰



**Bagan II:
Penjelasan Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman**

Selain teori dari Friedman, terkait system hukum juga dijelaskan oleh Chambliss dan Seidman, teori ini menyatakan bahwa tindakan apa pun yang akan diambil oleh pemegang peran, lembaga-lembaga pelaksana maupun pembuat undang-undang selalu berada dalam lingkup kompleksitas kekuatan-kekuatan sosial, budaya, ekonomi dan politik dan lain sebagainya. Seluruh kekuatan-kekuatan sosial selalu ikut bekerja dalam setiap upaya untuk memfungsikan peraturan-peraturan yang berlaku, menerapkan sanksi-sanksinya, dan dalam seluruh aktivitas lembaga-lembaga pelaksanaannya. Akhirnya peran yang dijalankan oleh lembaga dan pranata hukum itu merupakan hasil dari bekerjanya berbagai macam faktor.³¹

G. Metode Penelitian

1. Jenis Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum kualitatif ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu pendekatan dengan mencari informasi melalui wawancara secara langsung dengan informan secara empiris terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan

³¹ Esmi Warassih, *op. cit.*, hal. 10.

mengadakan penelitian data sekunder yang terdapat pada studi kepustakaan melalui langkah teoritik.³²

2. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah non-doktrinal. Dalam penelitian hukum non-doktrinal ini hukum dikonsepsikan sebagai manifestasi makna-makna simbolik para pelaku sosial sebagaimana tampak dalam interaksi antar mereka. Bahwa realitas kehidupan yang sesungguhnya tidaklah eksis dalam alam empiris yang juga alam amatan, tidak menampak dalam wujud perilaku yang terpola dan terstruktur secara objektif (apalagi normatif) dan oleh karenanya bisa diukur untuk menghasilkan data-data yang kuantitatif. Realitas kehidupan itu sesungguhnya hanya eksis dalam alam makna yang menampak dalam bentuk simbol-simbol yang hanya bisa dimengerti sesudah ditafsir. Realitas yang demikian itu tidaklah dapat dengan mudah “ditangkap” lewat pengamatan dan pengukuran dari luar. Realitas-realitas tersebut hanya mungkin “ditangkap” melalui pengalaman dan penghayatan-penghayatan internal yang membuahkan gambaran pemahaman yang lengkap.³³

Karena realitas (hukum) adalah bagian dari alam makna/symbolis yang hanya dapat dipahami lewat pengalaman internal para subjek pelaku maka apa yang akan tertangkap dan teridentifikasi sebagai masalah tidak lain daripada apa yang

³²*Ibid*, hal. 7

³³Soetandyo Wignjosoebroto, 2002, *Hukum, Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, HUMA, Jakarta, hal.198.

dijumpai oleh para subjek pelaku lewat partisipasi, pengalaman dan penghayatan mereka dalam kehidupan yang dijalani. Maka, masalah yang akan terlihat oleh subjek-subjek pengamat (bukan pelaku) yang non-partisipan, betapapun tinggi keahliannya dan betapapun besar kewenangannya di dalam hal pengendalian sistem, hasil yang mereka peroleh lewat pengamatan itu tidak akan (selalu) sama dengan apa yang terpersepsi dan teridentifikasi oleh subjek-subjek pelaku yang berpartisipasi dalam aksi-aksi dan interaksi-interaksi setempat.³⁴

3. Jenis Dan Sumber Data

a. Data Primer

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan. Data primer ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara mendalam yakni suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada pihak informan. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dalam hal penyusunan kebijakan terkait perjanjian kondominium hotel maka setidaknya terdapat beberapa instansi pemerintahan yang akan dijadikan informan antara lain : Birokrat terkait, Pengadilan, Developer, Konsumen Kondominium Hotel, Kalangan Akademisi, serta Lembaga

³⁴Soetandyo Wignjosubroto, *loc. Cit.*

Swadaya Masyarakat yang konsen dalam persoalan perjanjian pembangunan kondominium hotel.

b. Data Sekunder

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian tersebut seperti buku, peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen dari instansi yang bersangkutan. Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Landasan yuridis yang berkaitan dengan persoalan perjanjian kondominium hotel pada dasarnya terangkum dalam peraturan perundang-undangan yang terbagi dalam beberapa tingkatan.

Adapun bahan hukum yang dimaksud yaitu :

2) Bahan Hukum Sekunder

- (a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- (b) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Asasi Manusia;
- (c) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Tata Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan;

- (d) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Tata Penyesuaian Peraturan Perundang-Undangan;
 - (e) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - (f) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
 - (g) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
 - (h) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 3) Bahan Hukum Sekunder
- a) Kepustakaan, buku serta literatur;
 - b) Karya Ilmiah;
 - c) Referensi-Referensi yang relevan.
- 4) Bahan Hukum Tersier
- a) Kamus hukum; dan
 - b) Ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Studi Pustaka

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini pertama akan dilakukan studi pustaka dengan melakukan kajian hukum secara normatif dalam proses analisis penyusunan kebijakan terkait persoalan perjanjian kondominium hotel.

b. Observasi

Setelah dilakukan studi pustaka pada penelitian ini kemudian dilakukan observasi dilapangan untuk mendapatkan beberapa informasi terkait persoalan ketidakadilan pelaksanaan persoalan perjanjian kondominium hotel. Informasi yang akan diperoleh dari hasil observasi antara lain: ruang (tempat), pelaku, kegiatan, objek, perbuatan, kejadian atau peristiwa, waktu, dan persepsi.

c. Wawancara Mendalam

Setelah melakukan studi pustaka dan observasi langsung di lapangan kemudian peneliti akan melakukan wawancara mendalam dimana dalam proses wawancara ini akan terjadi proses interaksi dialog antara peneliti dengan para informan. Wawancara merupakan instrumen utama untuk memperoleh data lapangan berdasarkan hasil wawancara dari *key informan* (informan utama). Informan utama ditentukan berdasarkan sampel atau *purposive sampling* sesuai dengan kebutuhan penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dipilih dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis dan dipaparkan dengan menggunakan metode analisis kualitatif.³⁵ Logika berpikir yang digunakan dalam penelitian ini adalah logika berpikir deduktif, di mana penelitian ini berangkat dari hal (kaidah/norma/teori/aturan hukum) yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus (*particular*). Prinsip dasarnya adalah:³⁶

segala yang dipandang benar pada semua peristiwa dalam satu kelas/jenis, berlaku pula sebagai hal yang benar pada semua peristiwa yang terjadi pada hal yang khusus, asal hal yang khusus ini benar-benar merupakan bagian/unsur dari hal yang umum itu”.

Penelitian ini ditulis dengan menggunakan logika berpikir deduktif yang selalu menempatkan kaidah hukum dalam berbagai peraturan perundangan, prinsip-prinsip hukum, serta ajaran dan doktrin hukum sebagai premis mayor (umum), dan fakta hukum atau peristiwa hukum sebagai premis minor (khusus).³⁷

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menjalankan prosedur berikut, yaitu: a) Membuat catatan-catatan dari hasil pengumpulan data, melakukan *coding*, agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri. b)

³⁵Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 183.

³⁶Soetrisno dan SRDm Rita Hanafie, 2007, *Filsafat Ilmu dan Metodologi Penelitian*, ANDI, Yogyakarta, hal. 153.

³⁷Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hal. 122.

Mengumpulkan, membagi secara rinci, mengklasifikasikan data sesuai dengan permasalahan penelitian, menafsirkan, mencari makna, dan menemukan pola beserta hubungan-hubungan antara masing-masing kategori data sehingga dapat ditemukan model baru yang menjadi tujuan penelitian.

Selanjutnya setelah dilakukan pengelolaan data, hal berikut yang dilakukan adalah melakukan validasi data. Adapun validasi data digunakan untuk menetapkan keabsahan data. Langkah yang diperlukan adalah melaksanakan teknik pemeriksaan yang didasarkan pada derajat kepercayaan (*credibility*), peralihan (*transferability*), ketergantungan (*dependability*) dan kepastian (*confirmability*).

Keabsahan data dalam penelitian ini bertumpu pada derajat kepercayaan melalui teknik pemeriksaan keabsahan ketekunan pengamatan dan triangulasi. Melalui teknik pemeriksaan ketekunan pengamatan akan diperoleh ciri-ciri dan unsur relevan dengan pokok permasalahan penelitian dan kemudian dirinci serta diobservasi secara mendalam. Setelah dianalisis, dievaluasi serta dicek keabsahannya melalui pemeriksaan dan diskusi, data yang diperoleh akan dipresentasikan dengan gaya tertentu.³⁸

H. Sistematika

Sistematika penulisan tesis yaitu sebuah susunan yang berisikan tentang Judul, Daftar Pustaka Serta hasil dari Riset yang

³⁸ Vredentbeg, 1999, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, hal. 89.

telah dilakukan untuk menyelesaikan penelitian tesis dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kondominium Hotel Di Kota Semarang” ini adalah:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Serta Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab Ini Berisikan Tentang Tinjauan Umum kondominium hotel, Tinjauan umum tentang perjanjian kondominium hotel, Tinjauan Umum perlindungan hukum, Tinjauan Hukum Islam tentang perjanjian kondominium hotel, Tinjauan Hukum Islam terkait perlindungan hukum.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisikan tentang pengaturan perjanjian kondominium hotel, kemudian pelaksanaan pengaturan perjanjian kondominium hotel.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini, bab ini berisi Simpulan dan Saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan mengenai Perjanjian dan Kontrak Condominium Hotel

1. Perjanjian Sebagai Sumber Perikatan Hukum

Subekti dan Tjitrosudibio menterjemahkan istilah *overeenkomst* menjadi persetujuan, dan istilah *verbintenissen* diterjemahkan menjadi perikatan. Utrecht menterjemahkan istilah *verbintenissen* menjadi perutangan, dan istilah *overeenkomst* menjadi perjanjian.³⁹ R. Wirjono Pradjodikoro menterjemahkan istilah *verbintenissen* menjadi perikatan-perikatan, sedangkan istilah *overeenkomst* menjadi persetujuan.⁴⁰

Mengenai pengertian dari perjanjian sendiri, bila merujuk pada pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) disebutkan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Namun para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan di atas tidak lengkap, dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang

³⁹Zakiah, 2011, *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, Pustaka Felicha, Yogyakarta, hal.1.

⁴⁰R. Wirjono Pradjodikoro, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 3.

dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian yang sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri, sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.⁴¹

Abdul Kadir Muhammad, merumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.⁴² Pendapat lain disampaikan oleh Yahya Harahap bahwa perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁴³

⁴¹ Mariam Darus Badruzaman, 2005, Kitab *Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, hal. 89.

⁴² Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 225.

⁴³ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal.

R. Subekti, mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji dengan seorang lainnya atau di mana dua orang ini saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴⁴ Pendapat sejenis disampaikan oleh Sudikno Mertokusumo yang mengemukakan bahwa suatu perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴⁵ Dengan demikian dari pendapat para ahli hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perjanjian bertimbang balik terdapat dua pihak atau lebih, saling mengikatkan diri, terletak dalam lapangan harta kekayaan, di mana satu pihak berkewajiban memenuhi suatu prestasi, dan di pihak lain berhak atas suatu prestasi, dan apabila tidak dipenuhi maka akan menimbulkan akibat hukum.

Berbicara mengenai perjanjian maka perlu dibahas pula siapakah yang dapat menjadi subjek dari perjanjian itu. Mengenai subjek perjanjian ini KUH Perdata membaginya menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri, sebagaimana terlihat dalam Pasal 1338 ayat (1), 1315 dan 1340 KUH Perdata.

⁴⁴ R. Subekti, 1990, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hal. 110

b. Para ahli waris mereka yang mendapat hak daripadanya sebagaimana terlihat dalam Pasal 1318 KUH Perdata. Beralihnya hak kepada ahli waris akibat peralihan hak dengan alas hak umum (*onderalgemene title*). Beralihnya perjanjian kepada orang yang mendapat hak berdasarkan hak khusus (*onderbijzondere title*), misal orang yang menggantikan pembeli.

c. Pihak ketiga sebagaimana terlihat dalam Pasal 1316 KUH Perdata (perjanjian garansi) dan 1317 KUH Perdata (*derden beding*). Bahwa perjanjian untuk pihak ketiga merupakan suatu penawaran (*offerte*) yang dilakukan oleh pihak yang meminta diperjanjikan hak kepada pihak ketiga (*stipulator*). Apabila pihak ketiga menyatakan menerima janji guna pihak ketiga (*beding ten behoeve van derden*), maka *stipulator* tidak dapat menarik janji tersebut.

Perjanjian sebagai bagian dari keseharian masyarakat tentu memiliki beragam jenis. Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan beberapa jenis perjanjian:⁴⁶

a. Berdasarkan ketentuan Pasal 1314 KUH Perdata, ada dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian dengan cuma-cuma, dan perjanjian atas beban. Perjanjian yang dibuat dengan cuma-

⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman et. al, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, hal. 90-93.

cuma atau perjanjian sepihak dimaksudkan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya, misalnya hibah. Sementara perjanjian atas beban atau perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok kedua belah pihak, berupa prestasi dan tegen prestasi, misalnya perjanjian jual beli.

- b. Perjanjian campuran, yaitu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel menyewakan kamar dan menjual makanan.
- c. Berdasarkan ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata, ada dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian khusus (benoemd) dan perjanjian umum (onbenoemd). Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, diatur Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata. Sementara perjanjian umum adalah perjanjian yang tidak diatur KUH Perdata, tetapi terdapat dalam masyarakat. Perjanjian ini lahir dalam praktek berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian (partij autonomie), misal sewa beli.
- d. Perjanjian kebendaan (zakelijk) dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk menyerahkan

hak kepada orang lain. Sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang mewajibkan bagi para pihak, misalnya perjanjian jual beli.

e. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang berlaku pada saat antara kedua belah pihak telah tercapai kehendak untuk mengadakan perjanjian. Perjanjian riil berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misal perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata), perjanjian pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata).

f. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya :

- 1) Perjanjian *liberatoir*, yaitu perjanjian di mana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (*kwijtschelding*) (Pasal 1438 KUH Perdata).
- 2) Perjanjian pembuktian (*bewijsovereenkomst*), yaitu perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.
- 3) Perjanjian untung-untungan, misal perjanjian asuransi (Pasal 1774 KUH Perdata).

Perjanjian publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (Pemerintah), misal perjanjian ikatan

dinas. mengenai unsur-unsur perjanjian, *Asser* menggunakan istilah bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebutkan *essentialia*, bagian non inti terdiri dari *naturalia* dan *aksidentalialia*.⁴⁷ *Essentialia*, merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian. Sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*), seperti persetujuan antara para pihak dan obyek perjanjian.

Naturalia, merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*). *Accidentalialia*, merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak. Menurut R.Subekti, ketiga unsur tersebut harus ada dalam suatu perjanjian, dengan penjelasan⁴⁸:

- 1) Unsur *Essentialia*, merupakan unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian;
- 2) Unsur *Naturalia*, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas

⁴⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.* hal 74-75.

⁴⁸ R. Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 20.

dalam perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian;

- 3) Unsur *Accidentalialia*, merupakan unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi “barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan”.

Herlien Budianto, menggunakan istilah bagian perjanjian *essentialia*, bagian *naturalia*, dan bagian *accidentalialia*.⁴⁹ Bagian *essentialia*, adalah bagian dari perjanjian yang harus ada. Apabila bagian tersebut tidak ada, bukan merupakan perjanjian (bernama) yang dimaksudkan oleh para pihak, melainkan perjanjian lain. Kata sepakat merupakan bagian *essentialia* yang harus ada, sedangkan kecakapan dan kausa yang halal bukan merupakan bagian *essentialia*.

Bagian *naturalia*, adalah bagian perjanjian yang berdasarkan sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Bagian dari perjanjian ini yang galibnya bersifat mengatur termuat di dalam ketentuan perundang-undangan untuk masing-masing perjanjian bernama. Ini berarti bahwa para pihak bebas untuk mengaturnya sendiri, bahkan karena ketentuan tersebut tidak bersifat memaksa, bebas

⁴⁹ Herlien Budianto, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 67-72

untuk menyimpanginya. Sebaliknya, jika para pihak tidak mengatur sendiri di dalam perjanjian, ketentuan perundang-undangan tentang perjanjian tersebut akan berlaku. Misalnya, pada perjanjian jual beli, mengenai biaya penyerahan barang, penanggungan, dan resiko.

Bagian *accidentialia*, adalah bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Misalnya, termin (jangka waktu) pembayaran, pilihan domisili, pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian dan Akibat Hukumnya

Dasar hukum dari sahnya suatu perjanjian termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menetapkan empat syarat, yaitu :

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

Mengenai empat syarat tersebut, Mariam Darus Badruzaman menjelaskan⁵⁰:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian, artinya kedua belah pihak mempunyai kebebasan berkehendak dan sebagai pernyataan yang

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.* hal. 97-107

disetujui oleh kedua belah pihak (*overeenstemende wilsverklaring*), yaitu adanya tawaran (*offerte*) dan adanya penerimaan atau akseptasi (*acceptatie*).

- b. Cakap untuk membuat perjanjian (subyek perjanjian), yaitu mereka yang telah genap berumur 21 tahun atau sudah / pernah kawin, dan tidak berada dalam pengampunan. Diatur Pasal 330, 443, 1329, 1330 KUH Perdata dan Ordonansi tanggal 31 Januari 1931 LN.1931-54.
- c. Suatu hal tertentu (obyek perjanjian) hanya barang yang diperdagangkan, bukan barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum (Pasal 1332 KUH Perdata), dan barang tertentu, atau dapat ditentukan yang akan datang atau dapat dihitung (Pasal 1333 KUH Perdata), atau barang baru akan ada dikemudian hari, kecuali warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 KUH Perdata).
- d. Suatu sebab yang halal (isi perjanjian). Menurut yurisprudensi sebab atau *causa* atau *oorzaak* adalah isi atau maksud perjanjian. Perjanjian yang *causa* nya tidak halal tidak mempunyai kekuatan hukum (Pasal 1335 KUH Perdata). Perjanjian yang *causanya* halal adalah sah (Pasal 11336 KUH Perdata). *Causa* yang tidak halal adalah *causa*

yang bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Syarat sahnya suatu perjanjian berupa kesepakatan dan kecakapan para pihak, disebut sebagai syarat subyektif, sedangkan syarat berupa hal tertentu dan *causa* yang halal disebut syarat obyektif. Begitu suatu perjanjian dinyatakan sah menurut hukum, maka sebagai akibat hukumnya adalah sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1338 KUH Perdata. Menurut ketentuan ini perjanjian merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dalam arti kedua belah pihak wajib melaksanakan kewajibannya memenuhi prestasi secara bertimbal balik, dan berhak atas suatu prestasi secara bertimbal balik. Apabila kewajiban ini dilalaikan oleh suatu pihak dalam arti wanprestasi, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ke pengadilan. Selain itu akibat hukum perjanjian adalah para pihak tidak boleh memutuskan perjanjian secara sepihak, kecuali atas persetujuan kedua belah pihak dan cukup alasan hukumnya. Akibat hukum perjanjian yang lain adalah para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan penuh itikad baik.

3. Asas- asas Perjanjian

KUH Perdata, Buku Ketiga memuat asas-asas umum yang merupakan pedoman yang menjadi batas atau rambu-rambu dalam membuat perjanjian, yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak.
- b. Asas konsensualisme.
- c. Asas *pacta sunt servanda*.
- d. Asas kepribadian (personalitas).
- e. Asas itikad baik.

Mengenai asas kebebasan berkontrak, para ahli hukum mengemukakan beragam pendapatnya sekaligus memberikan penjelasannya. Riduan Khairandy, mengemukakan dalam kepustakaan *common law*, istilah kebebasan berkontrak dituangkan dalam istilah *freedom of contract* atau *liberty of contract*, atau *party autonomy*. Kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak memiliki makna positif dan negatif. Kebebasan berkontrak yang positif adalah bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk membuat kontrak yang mengikat yang mencerminkan kehendak bebas para pihak. Dengan perkataan lain, kontrak adalah hasil kehendak bebas para pihak. Dengan prinsip tersebut, maka pembentukan suatu kontrak dan pemilihan isi kontrak adalah hasil kehendak bebas para pihak.

Kebebasan berkontrak negatif bermakna bahwa para pihak bebas dari suatu kewajiban sepanjang kontrak yang mengikat itu tidak mengaturnya.⁵¹

Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan bahwa asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) dan asas kekuatan yang mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

“Semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam Hukum Perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.⁵²

⁵¹ Riduan Khairandy, 2004, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, Jakarta, hal. 42

⁵² Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.* hal. 84

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih *causa* dari perjanjian yang dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*)⁵³

Tentang kebebasan berkontrak, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, mengemukakan asas ini mendapatkan dasar eksistensinya dalam rumusan Pasal 1320 angka 4 KUH Perdata sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata. Artinya, semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang asal tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁵⁴

⁵³Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hal. 47

⁵⁴Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hal. 45-46.

Salim HS, mengemukakan asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁵⁵

Handri Raharjo, mengemukakan asas kebebasan berkontrak bermakna setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337 dan 1338 KUH Perdata). Dalam perkembangannya asas ini tidak lagi bersifat mutlak tetapi relatif (kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab). Asas inilah yang menyebabkan hukum perjanjian bersistem terbuka.⁵⁶

⁵⁵Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teorie Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hal.9.

⁵⁶Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, hal. 43-44

Abdul Ghofur Anshori⁵⁷, mengemukakan bahwa asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract principle / Laissez Faire*), dalam pengertian setiap bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan apa saja yang menjadi objek perjanjian, serta bebas menentukan penyelesaian sengketa yang terjadi dikemudian hari, tentu saja bebas itu juga ada batasnya, dalam artian bahwa para pihak dilarang membuat perjanjian yang bertentangan dengan hukum, agama, kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku di masyarakat. Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersimpul asas kebebasan berkontrak. Pasal 1339 KUH Perdata merupakan batasan dari asas kebebasan berkontrak.

Tentang asas konsensualisme, menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata, pada dasarnya semua perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut. Ini berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walaupun demikian untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi

⁵⁷Abdul Ghofur Anshori. 2010. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta. Hal. 8-9

prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata.⁵⁸

Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan 4 (empat) teori saat terjadinya kesepakatan perjanjian :

- a. Teori kehendak (*wilstheorie*), yang mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menulis surat.
- b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*), yang mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat kehendak dinyatakan dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*), yang mengajarkan pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- d. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*), yang mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.⁵⁹

Henry P. Panggabean, mengutip pernyataan Subekti, bahwa hukum perjanjian dari KUH Perdata mencakup asas konsensualisme yang melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu (dan dengan “perikatan” yang

⁵⁸ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *op.cit*, hal.34-35.

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit*, hal.94.

ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana di atas pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat bukannya pada detik-detik yang lain yang terkemudian atau yang sebelumnya. Asas konsensualisme merupakan tuntutan kepastian hukum bahwa orang yang hidup dalam masyarakat yang teratur harus dipegang perkataannya atau ucapannya, untuk mengukur atau menilai apakah telah tercapai suatu konsensus harus dilihat pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, pada satu pihak ada yang menawarkan (*offerte*) dan di lain pihak yang menerima penawaran itu. Dan apabila timbul perselisihan tentang apakah telah dilahirkan suatu perjanjian atau tidak maka hakim atau pengadilan yang akan menetapkannya.⁶⁰

Tentang asas *pacta sunt servanda*, oleh Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja diterjemahkan menjadi perjanjian berlaku sebagai undang-undang. Oleh Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja lebih jauh dikemukakan asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata merupakan konsekuensi logis dari ketentuan pasal 1233 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena

⁶⁰Henry P. Panggabean, 2011, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta, Liberty, hal.15-16.

perjanjian. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka.⁶¹

Salim HS, mengemukakan asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan *intervensi* terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.⁶²

Tentang asas itikad baik (*Goede Trouw*), Purwahid Patrik menunjuk Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata. Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain harus menafsirkan perjanjian itu

⁶¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *op.cit*, hal.59

⁶² Salim HS, *op.cit*, hal.10-11

berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat-akibat yang terjadi.⁶³

Tentang asas kepribadian (Personalitas), menurut Mariam Darus Badruzaman, pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri. Asas ini merupakan asas pribadi (Pasal 1315 jo 1340 KUH Perdata). Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga, kecuali dalam apa yang disebut janji guna pihak ketiga (*beding ten behoove van derden*) Pasal 1317 KUH Perdata.⁶⁴

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, lebih jauh menjelaskan tentang asas personalia yang menurutnya dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi : “pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri. Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.”

⁶³ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Bandung, CV. Mandar Maju, hal.67.

⁶⁴ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit*, hal.94

Meskipun secara sederhana dikatakan bahwa ketentuan Pasal 1315 menunjuk pada kewenangan bertindak dari seorang yang membuat atau mengadakan perjanjian. Secara spesifik ketentuan Pasal 1315 ini menunjuk pada kewenangan bertindak untuk dan atas namanya sendiri. Dengan kapasitas kewenangan tersebut, sebagai seorang yang cakap bertindak dalam hukum, maka setiap tindakan, perbuatan yang dilakukan oleh orang perorangan, sebagai subyek hukum pribadi yang mandiri, akan mengikat diri pribadi tersebut, dan dalam lapangan perikatan, mengikat seluruh harta kekayaan yang dimiliki olehnya secara pribadi. Pasal 1131 KUH Perdata berlaku bagi dirinya pribadi, yang menentukan : “Segala kebendaan milik debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.⁶⁵

4. Batalnya Perjanjian dan Akibat Hukumnya

Perikatan hukum yang lahir dari perjanjian, khususnya perjanjian yang bersifat timbal balik menurut Pasal 1381 KUH Perdata dapat hapus karena kebatalan atau pembatalan.

⁶⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *op.cit*, hal.14-15

Elly Erawati, Herlien Budiono⁶⁶, mengemukakan analisis peraturan perundang-undangan dan analisis literatur tentang topik kebatalan perjanjian Terdapat beberapa dasar atas kebatalan suatu perjanjian, yaitu :

Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum.

- a. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat :
 - 1) Perjanjian batal demi hukum, atau
 - 2) Perjanjian dapat dibatalkan
- b. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.
- c. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*.
- d. Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang-undang.

Elly Erawati, Herlien Budiono, menjelaskan tentang masing-masing alasan sebagai dasar kebatalan suatu perjanjian dan akibat hukumnya, tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum.

⁶⁶ Elly Erawati, Herlien Budianto, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, hal. 45-105

Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak dipenuhinya ketentuan hukum misalnya tentang bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum.

Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum. Formalitas tertentu itu, misalnya tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta otentik ataupun dengan akta di bawah tangan. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh Notaris atau pejabat hukum lain yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik menurut undang-undang.

Berikut beberapa contoh perjanjian di bidang Hukum Kekayaan yang harus dibuat dalam bentuk Akta Notaris. Hibah, kecuali pemberian benda bergerak yang bertubuh atau surat penagihan utang atas tunjuk dari tangan ke tangan sebagaimana dimaksud Pasal 1682 dan 1687 KUH Perdata. Pendirian

perseroan terbatas sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 7 butir 1 UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud Pasal 5 butir 1 UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Perjanjian penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi sebagaimana dimaksud Pasal 9 UU No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) : Pasal 15 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. SKMHT dapat pula dibuat dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 15 ayat (1) UU tersebut.

Pengaturan oleh undang-undang tentang formalitas tertentu yang harus dipenuhi untuk perjanjian formil di atas, memang merupakan pengecualian dari asas konsensualisme dalam hukum perjanjian yang berlaku secara umum. Sebab, menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian sudah terbentuk dengan adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Kemudian, agar perjanjian itu sah maka harus memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, asas tersebut tidak cukup untuk perjanjian formil karena masih ada formalitas lain yang diatur dalam undang-undang yang harus dipatuhi. Jadi,

perjanjian formil memang tidak cukup bila hanya berdasarkan pada asas konsensualisme.

Apabila perbuatan hukum yang wajib dilakukan dalam bentuk formal tertentu yang diwajibkan oleh undang-undang tidak dipatuhi, akan berakibat bahwa perbuatan hukum tersebut batal demi hukum. Hal ini ditegaskan, antara lain, dalam :

Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan.”

Kemudian Pasal 1682 KUH Perdata yang berbunyi “tiada suatu hibah kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat, atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris itu.” Pasal 22 KUH Dagang yang menyebutkan “tiap firma harus didirikan dengan akta otentik, tetapi ketiadaan akta tidak dapat dikemukakan untuk merugikan pihak ketiga.” Pasal 15 ayat (6) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, menyebutkan bahwa :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Pasal 9 UU No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa:

- (1) Dalam hal para pihak memilih penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi, persetujuan mengenai hal tersebut harus dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak.
- (2) Dalam hal para pihak tidak dapat menandatangani perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), perjanjian tertulis tersebut harus dimuat dalam bentuk akta notaris.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memuat :
 - (a) masalah yang dipersengketakan;
 - (b) nama lengkap dan tempat tinggal para pihak;
 - (c) nama lengkap dan tempat tinggal arbiter atau majelis arbitrase;
 - (d) tempat arbiter atau majelis arbitrase akan mengambil keputusan;
 - (e) nama lengkap sekretaris;
 - (f) jangka waktu penyelesaian sengketa;
 - (g) pernyataan kesediaan dan arbiter;
 - (h) pernyataan kesediaan dari pihak yang bersengketa untuk menanggung segala biaya yang diperlukan untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase;
- (4) Perjanjian tertulis yang tidak memuat hal sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) batal demi hukum.”

Kemudian Subekti menjelaskan bahwa terhadap Asas Konsensualisme yang dikandung oleh Pasal 1320 KUH Perdata, ada pengecualiannya, yaitu oleh undang-undang telah ditetapkan suatu formalitas untuk beberapa macam perjanjian. Misalnya, untuk perjanjian penghibahan benda tak bergerak, di mana harus dilakukan dengan akta notaris. Selanjutnya, perjanjian perdamaian, harus dibuat secara tertulis, dan sebagainya.

Perjanjian-perjanjian tersebut dinamakan perjanjian “formil”, dan apabila perjanjian yang itu tidak memenuhi formalitas yang ditetapkan oleh undang-undang maka perjanjian-perjanjian tersebut akan “batal demi hukum”.

Lebih lanjut Harlien Budianto menjelaskan bahwa “perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.” Di dalam sistem hukum Romawi, perjanjian baru dianggap terbentuk jika kebendaan yang bersangkutan diserahkan. Hukum Romawi berpegang teguh pada aturan bahwa semua perjanjian, dengan memperhatikan beberapa pengecualian khusus, harus memenuhi sejumlah persyaratan sebelum dapat dikatakan telah terbukti. Sekalipun ada kecenderungan untuk memberikan pengakuan terhadap asas konsensualisme tersebut, aturan umum, *nodus consensus obligat* pada waktu itu dianggap tidak berlaku.

Perkembangan dari hukum pada umumnya ataupun hukum kontrak pada khususnya selain itu juga sangat dipengaruhi oleh hukum gereja (hukum kanonik) yang berkembang pada abad pertengahan di Eropa. Gereja sebagai institusi politik tidak saja menyediakan sakramen (upacara gereja), tetapi sekaligus juga

menjaga ketertiban umum. Pada zaman itu, tuan-tuan tanah lokal tiada hentinya saling berperang. Akibat terlalu sibuk berebut kekuasaan, acapkali urusan menjalankan kekuasaan administrasi atau menjaga dan memelihara kepentingan umum atau ketertiban masyarakat menjadi terabaikan. Gejala yang kemudian menjadi satu-satunya otoritas yang berhasil menjaga kepentingan dan ketertiban umum. Bahkan, kerana pengaruhnya, berhasil mempersatukan dunia (peradaban) Barat.

Gereja sadar bahwa mereka memiliki kemampuan untuk membuat ketentuan-ketentuan yang didukung ancaman sanksi. Berkenaan dengan itu, gereja tidak saja dapat menggunakan hukum yang bersifat duniawi, tetapi juga rohani. Alat paksa yang didayagunakan gereja ialah *ex communication* (pengecualian dari komunitas). Pada waktu itu, berkembang kebiasaan untuk menggunakan sumpah sebagai cara formil untuk menegaskan adanya perjanjian. Kira-kira pada abad ke-13, di bawah pengaruh para teolog moral, secara perlahan berkembang pandangan bahwa kesepakatan atau perjanjian yang tidak dikukuhkan dengan sumpah juga memiliki kekuatan mengikat. Dengan adanya asas *nodus consensus obligat*, hukum kontrak memasuki tahapan yang sama sekali baru.

Pada dasarnya, undang-undang memberikan suatu pengecualian dengan menentukan selain adanya kata sepakat, juga dibutuhkan formalitas tertentu bagi pembentukan beberapa jenis perjanjian tertentu. Adakalanya untuk sahnya beberapa perjanjian, undang-undang menghendaki agar perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tertentu. Dalam hal ini, wajib dibuat akta di bawah tangan atau akta otentik.

Tujuan pembuat undang-undang dengan membuat pengecualian di atas adalah untuk memberikan perlindungan kepada pihak lemah, terhadap dirinya sendiri, atau terhadap pihak lawan, satu dan lain dengan mengingat sifat terbukanya perjanjian. Singkat kata, tujuannya ialah memberikan jaminan kepastian hukum dan keseimbangan dalam lalu lintas pergaulan hukum. Tujuan lain dari persyaratan demikian adalah untuk memberikan suatu kekhidmatan pada perjanjian atau semacam jaminan untuk akibatnya di kemudian hari.

Akta untuk perjanjian formil adalah syarat mutlak bagi keabsahan pembuatan hukum yang bersangkutan. Sementara untuk perjanjian yang tidak digolongkan pada perjanjian formil, fungsi akta adalah sekedar sebagai bukti. Dengan perkataan lain, untuk perbuatan hukum yang tidak digolongkan pada perjanjian

formil, tetapi oleh para pihak dibuat dalam bentuk tertulis, fungsi akta dalam hal ini adalah sebagai alasan alat bukti.

Di dalam praktik kerap terjadi penafsiran keliru mengenai kewajiban memenuhi bentuk tertentu untuk perjanjian formil dan apa akibatnya jika kewajiban tersebut dilanggar. Sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU Fidusia, pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia. Jaminan fidusia yang dibuat tidak dalam bentuk akta notaris dalam bahasa Indonesia secara yuridis dogmatis menjadi *nonexistent* dengan akibat hukumnya adalah batal. Namun, ada pihak-pihak yang menafsirkannya berbeda. Mereka dengan mendasarkan diri pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata berpendapat bahwa perjanjian tersebut tetap sah dan berdalih bahwa semua perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Betul bahwa pada prinsipnya ketentuan perundang-undangan berkenaan dengan perjanjian dikategorikan sebagai hukum yang bersifat mengatur.

Kehendak bebas tersebut masih “dibatasi”, yaitu harus pula “dibuat secara sah”. Berarti bahwa kebebasan tersebut sepanjang menyangkut pembuatan fidusia sebagai perjanjian formil dibatasi oleh adanya keharusan yang bersifat memaksa. Jaminan fidusia

baru dianggap absah apabila dibuat dalam bentuk akta notaris dalam bahasa Indonesia sesuai bunyi ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU tentang Fidusia.

Kartini Muljadi, mengemukakan selain ketidakpenuhannya syarat objektif dalam suatu perjanjian yang berakibat batal demi hukum, undang-undang juga merumuskan secara konkret untuk tiap-tiap perbuatan hukum (terutama pada perjanjian formil) yang mensyaratkan dibentuknya perjanjian dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, yang jika tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (tidak memiliki kekuatan dalam pelaksanaannya).

a. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian

1) Syarat Objektif Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah

- (a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
- (b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- (c) Suatu pokok persoalan tertentu, dan
- (d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dalam diskusi ilmu hukum perdata, syarat 1 dan 2 digolongkan sebagai syarat subjektif artinya bergantung

pada subjek yang mengikat dirinya, sementara syarat 3 dan 4 digolongkan sebagai syarat objektif, yaitu kondisi atas terjadinya suatu perjanjian.

Syarat objektif pertama adalah perjanjian mengatur suatu pokok persoalan tertentu/terdapat suatu objek perjanjian. Berikut adalah beberapa pasal KUH Perdata tentang hal-hal yang merupakan suatu pokok persoalan/objek perjanjian. Pasal 1332 menyatakan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan”.

Pasal 1333 menyatakan bahwa “suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.” Pasal 1334 ayat (1) menyatakan bahwa “barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan”.

Objek perjanjian berupa barang, sebagaimana disebut dalam Pasal 1132, 1333, dan 1334 ayat (1). Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata, jelaslah bahwa untuk sahnya perjanjian maka objek haruslah

tertentu, atau setidaknya cukup dapat ditentukan. Objek perjanjian tersebut dengan demikian haruslah :

- 1) Dapat diperdagangkan
- 2) Dapat ditentukan jenisnya
- 3) Dapat dinilai dengan uang, dan
- 4) Memungkinkan untuk dilakukan/dilaksanakan.

Syarat objektif kedua adalah perjanjian tidak memuat suatu sebab yang dilarang. Berikut adalah beberapa pasal KUH Perdata tentang sebab-sebab yang dilarang. Pasal 1335 menyatakan bahwa “suatu Perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Pasal 1337 menyatakan bahwa “dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Beberapa Pasal di luar KUH Perdata yang mengatur tentang suatu sebab dilarang dan sebab-sebab yang dilarang tersebut menyebabkan perjanjian tersebut batal demi/karena hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26 ayat (2) yang menyatakan:

Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada

seseorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Kemudian pada Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan juga demikian. Pasal 124 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 menyatakan bahwa

Dalam hal isi perjanjian kerja bersama bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka ketentuan yang bertentangan tersebut batal demi hukum dan yang berlaku adalah ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Kemudian Pasal 127 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 menyatakan:

- (1) Perjanjian kerja yang dibuat oleh pengusaha dan pekerja buruh tidak boleh bertentangan dengan perjanjian kerja bersama.
- (2) Dalam hal ketentuan dalam perjanjian kerja bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) bertentangan dengan perjanjian kerja bersama, maka ketentuan dalam perjanjian kerja tersebut batal demi hukum dan yang berlaku adalah ketentuan dalam perjanjian kerja bersama.

Lebih lanjut dalam Pasal 153 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 menyatakan:

Pemutusan hubungan kerja yang dilakukan dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) batal demi hukum dan pengusaha wajib mempekerjakan kembali pekerja/buruh yang bersangkutan.

Kemudian dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menuytakan bahwa:

Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 20

(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), da ayat (3) batal demi hukum.”

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa:

Pasal 32

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan Pasal 31, batal demi hukum.

Pasal 33

Setiap janji yang memberikan kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.”

Kemudian Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa:

Pasal 18

Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Selanjutnya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal menyebutkan bahwa:

Pasal 33

Penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain. (2) Dalam hal penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing membuat perjanjian dan/atau pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perjanjian dan/atau pernyataan itu dinyatakan batal demi hukum.

Kemudian Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa:

Pasal 37

Pembelian kembali saham, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang bertentangan dengan ayat (1) batal karena hukum. (3) Direksi secara tanggung renteng bertanggungjawab atas kerugian yang diderita pemegang saham yang beritikad baik,

yang timbul akibat pembelian kembali yang batal karena hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dengan jelas mengatakan bahwa:

Pasal 27

Saham penyelenggara yang berbentuk badan usaha milik Negara dan badan usaha milik daerah yang berkaitan dengan pelayanan publik dilarang dipindahtangankan dalam keadaan apa pun, baik langsung maupun tidak langsung melalui penjualan, penjaminan atau hal-hal yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan menjalankan korporasi atau hilangnya hak-hak yang menjadi milik korporasi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. (2) Perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan batal demi hukum.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2001 tentang Paten dengan tegas menyatakan bahwa:

Pasal 66

Paten dapat beralih atau dialihkan baik seluruhnya maupun sebagian karena : a.pewarisan, b.hibah, c.wasiat, d.perjanjian tertulis, atau e. sebab lain yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan. (2) Pengalihan paten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c, harus disertai dokumen asli Paten berikut hak lain yang berkaitan dengan paten itu. (3) segala bentuk pengalihan Paten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dicatat dan diumumkan dengan dikenai biaya. (4) Pengalihan Paten yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal ini tidak sah dan batal demi hukum.”

Perpu Nomor 7 Tahun 1962 tentang Penggunaan dan Pengawasan Atas Penggunaan Dana-Dana Investasi menyatakan bahwa:

Pasal 5

Setiap perjanjian yang diadakan oleh perusahaan/badan termaksud yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam atau berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang ini adalah batal karena hukum.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 1997 tentang Hukum Disiplin Prajurit Angkatan Bersenjata Republik Indonesia mengatakan:

Pasal 12

(3) Perjanjian kerja yang dibuat oleh para pihak, yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d batal demi hukum.

Pasal 18

(2) Dalam hal disyaratkan masa percobaan kerja dalam perjanjian kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masa percobaan yang disyaratkan batal demi hukum.

UU No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa:

Pasal 9

Perjanjian untuk mengadakan arbitrase setelah sengketa muncul yang tidak dibuat secara tertulis dinyatakan batal demi hukum.

2) Syarat Subjektif Perjanjian

Terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan. Hal yang disebut terakhir ini terjadi apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable* atau *vernietigbaar*).

a) Cacat pada Pihak yang Membuat Perjanjian

Pada prinsipnya, setiap orang sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, dianggap cakap atau mampu melakukan tindakan hukum yang dalam konteks ini adalah membuat perjanjian sehingga menimbulkan perikatan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUH Perdata yang berbunyi “setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, terkecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”. Orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, dilarang melakukan tindakan hukum termasuk membuat perjanjian. Pasal 1330 KUH

Perdata menyebut bahwa “Tidak cakap” untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah :

- (1) Orang-orang yang belum dewasa
- (2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.

Akibat hukum bagi perikatan yang ditimbulkan dari perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tidak cakap hukum, diatur dalam Pasal 1446 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

Semua perikatan yang dibuat oleh anak-anak yang belum dewasa atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya. (2) Perikatan yang dibuat oleh perempuan yang bersuami dan oleh anak-anak yang belum dewasa yang telah disamakan dengan orang dewasa, tidak batal demi hukum sejauh perikatan tersebut tidak melampaui batas kekuasaan mereka. Pasal 1331 KUH Perdata: Oleh karena itu, orang-orang yang dalam pasal yang lalu dinyatakan tidak cakap untuk membuat persetujuan, boleh menuntut pembatalan perikatan yang telah mereka buat dalam hal kuasa itu tidak dikecualikan oleh undang-undang. Orang-orang yang cakap untuk mengikatkan diri, sama sekali tidak dapat mengemukakan sangkalan atas dasar ketidakcakapan anak-anak yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan-perempuan yang bersuami.

Pasal 55 ayat (4) UU No. 23 Tahun 1999 tentang

Bank Indonesia

Bank Indonesia dilarang membeli untuk diri sendiri surat-surat utang Negara sebagaimana dimaksud

pada ayat (1), kecuali di pasar sekunder. (5) Perbuatan hukum Bank Indonesia membeli surat utang Negara untuk diri sendiri tidak di pasar sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dinyatakan batal demi hukum.

Pasal 56 ayat (1) UU No.23 Tahun 1999 tentang

Bank Indonesia

Bank Indonesia dilarang memberikan kredit kepada pemerintah. (2) Dalam hal Bank Indonesia melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perjanjian pemberian kredit kepada Pemerintah tersebut batal demi hukum.

b) Tidak adanya kata sepakat

Unsur subjektif kedua untuk sahnya perjanjian adalah kesepakatan antara pihak yang membuatnya.

KUH Perdata tidak menjelaskan tentang apa yang diartikan dengan sepakat, tetapi sebaliknya justru mengatur tentang kondisi yang menyebabkan tidak adanya kata sepakat dari pihak yang membuatnya.

Dengan kata lain, KUH Perdata menyebutkan beberapa jenis keadaan atau kondisi tertentu yang menjadikan perjanjian menjadi cacat sehingga terancam kebatalan. Pasal-pasal tersebut adalah 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1328, sebagai berikut:

Pasal 1321 : “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena

kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.” Pasal 1322: “Kekhilafan tidak mengakibatkan suatu persetujuan batal kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang dengannya seorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan.” Pasal 1324: “Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin, dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan.” Pasal 1323 : “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila

paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.”

Pasal 1325: “Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau isteri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.” Pasal 1328: “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan bila penipuan dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira melainkan harus dibuktikan.”

Kekhilafan terjadi bila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dan barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu, perjanjian memang telah terbentuk, namun terjadinya perjanjian itu berada di bawah pengaruh kekeliruan atau kesesatan sehingga bila kekeliruan itu diketahui

sebelumnya maka tidak akan terbentuk perjanjian. Kekeliruan itu harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.

Paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau suatu situasi dan kondisi di mana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada di bawah ancaman itu berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuannya tidak dengan secara bebas. Ancaman itu menimbulkan ketakutan yang sedemikian rupa sehingga meskipun kehendak orang yang diancam itu betul telah dinyatakan, kehendak tersebut menjadi cacat hukum karena terjadi akibat adanya ancaman. Tanpa adanya ancaman, kehendak itu tidak akan terwujud. Paksaan juga dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang sebenarnya tidak berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Apa yang diancam berupa kerugian pada orang atau benda milik orang tersebut atau kerugian terhadap pihak ketiga atau benda milik orang tersebut atau kerugian terhadap pihak ketiga

atau kebendaan milik pihak ketiga (Pasal 1325 KUH Perdata). Namun, perlu diperhatikan bahwa pembuat undang-undang membedakan antara paksaan yang membuat perjanjian mengandung unsur cacat kehendak dari pihak yang membuatnya sehingga terancam pembatalan, dengan rasa takut karena hormat kepada anggota keluarga dalam garis lurus ke atas. Hal ini tampak dari bunyi Pasal 1326, yaitu “Rasa takut karena hormat terhadap ayah, ibu, atau keluarga dalam garis lurus ke atas, tanpa disertai kekerasan, tidak cukup untuk membatalkan persetujuan.”

Terkait penipuan, terjadi bila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu atau tidak benar disertai akal cerdas atau tipu muslihat untuk membujuk pihak lawan agar memberikan persetujuannya. Pihak yang menipu bertindak aktif untuk menjerumuskan pihak lawan. Akibat hukum bagi perjanjian yang dibuat karena adanya cacat pada kehendak pihak yang membuatnya sehingga tidak ada kata sepakat, adalah dapat dibatalkan.

c) Terpenuhinya Syarat Batal Pada Jenis Perjanjian Bersyarat

Syarat batal dalam sebuah perjanjian adalah suatu peristiwa atau fakta tertentu yang belum tentu akan terjadi di masa depan, namun para pihak dalam perjanjian itu sepakat bahwa bila peristiwa atau fakta tersebut benar terjadi maka perjanjian tersebut menjadi batal. Syarat batal ini merupakan kebalikan dari syarat tangguh, yang apabila peristiwa atau fakta yang belum terjadi di masa depan itu benar terjadi adanya maka justru membuat lahirnya perjanjian yang bersangkutan. Ketentuan tentang kedua syarat ini diatur dalam Pasal 1253 KUH Perdata yang menyebut bahwa “Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggihkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu.”

Perjanjian bersyarat yang pelaksanaannya semata-mata digantungkan pada kemauan orang

membuat perjanjian itu menurut Pasal 1256 KUH Perdata adalah batal demi hukum. Pasal 1256 KUH Perdata menegaskan bahwa “Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata tergantung pada kemauan orang yang terikat. Tetapi jika perikatan tergantung pada suatu perbuatan yang pelaksanaannya berada dalam kekuasaan orang tersebut, dan perbuatan itu telah terjadi, maka perikatan itu adalah sah”. Alasan dari ketentuan ini masuk akal mengingat bahwa mengharapkan terjadinya suatu perjanjian semata-mata hanya pada kehendak atau kemauan seseorang merupakan hal yang aneh kalau tak dapat disebut sia-sia sebab seperti itu tidak akan terjadi bila orang itu tidak menghendaknya.

Demikian pula jika perjanjian memuat syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, atau yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau bahkan yang dilarang oleh undang-undang, adalah batal demi hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1254 KUH Perdata yang berbunyi “Semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu

yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang adalah batal dan mengakibatkan persetujuan yang digantungkan padanya tak berlaku”. Aturan ini mirip dengan syarat objektif untuk sahnya perjanjian, yaitu syarat kausa yang halal.

Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat. Akibat selanjutnya yaitu adalah pihak yang menerima prestasi atau sesuatu dari pihak lain maka ia harus mengembalikannya. Pasal 1256 KUH Perdata mengatur hal ini dengan menyebutkan bahwa “Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia

hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.”

d) Pembatalan oleh Pihak Ketiga Atas Dasar *Actio Pauliana*

Pembatalan oleh pihak ketiga berdasarkan *actio pauliana* diatur dalam Pasal 1341 KUH Perdata.

Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi “Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga;

persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada

pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam

Pasal 1317”. Kemudian, Pasal 1341 menyebutkan

bahwa:

Meskipun demikian, tiap kreditur boleh mengajukan tidak berlakunya segala tindakan yang diwajibkan yang dilakukan oleh debitur, dengan nama apa pun juga, yang merugikan kreditur, asal dibuktikan bahwa ketika tindakan tersebut dilakukan, debitur dengan orang yang dengannya atau untuknya debitur itu bertindak, mengetahui bahwa tindakan itu mengakibatkan kerugian bagi para kreditur. (2) hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi objek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati. (3) Untuk mengajukan batalnya tindakan yang dengan cuma-cuma dilakukan debitur, cukuplah kreditur menunjukkan bahwa pada waktu melakukan tindakan itu debitur mengetahui

bahwa dengan cara demikian dia merugikan para kreditur, tak peduli apakah orang yang diuntungkan juga mengetahui hal itu atau tidak.”

e) Pembatalan oleh Pihak yang Diberi Wewenang Khusus Berdasarkan Undang-Undang

Selain beberapa hal atau kondisi tertentu yang dapat mengakibatkan batalnya perjanjian seperti yang dijelaskan di atas, masih ada satu kondisi ‘khusus’ lain, yaitu pembatalan perjanjian oleh pihak tertentu atas kuasa undang-undang yang secara eksplisit menyatakan hal tersebut. Maksudnya, terdapat norma hukum dalam sebuah undang-undang yang menyatakan bahwa lembaga atau pejabat publik tertentu berdasarkan undang-undang tersebut berwenang membatalkan perjanjian tertentu. Hal ini ditemukan dalam peraturan berikut ini :

- (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) Pasal 6 ayat (2) menyatakan bahwa LPS dapat melakukan penyelesaian dan penanganan Bank Gagal dengan kewenangan: meninjau ulang, membatalkan, mengakhiri,

dan/atau mengubah setiap kontrak yang mengikat Bank Gagal yang diselamatkan dengan pihak ketiga yang merugikan bank.

(2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) Pasal 26 Setelah RUPS menyerahkan hak dan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, LPS dapat melakukan tindakan berupa meninjau ulang, membatalkan, mengakhiri, dan/atau mengubah kontrak yang mengikat dengan pihak ketiga yang menurut LPS yang merugikan bank.

(3) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) Pasal 52 ayat (1) menyatakan bahwa untuk kepentingan aset atau kewajiban bank dalam likuidasi, tim likuidasi dapat meminta pembatalan kepada pengadilan niaga atas segala perbuatan hukum bank yang mengakibatkan berkurangnya aset atau bertambahnya kewajiban bank, yang

dilakukan dalam jangka waktu 1(satu) tahun sebelum pencabutan izin usaha.

- (4) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) Pasal 52 ayat (2) menyatakan bahwa dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perbuatan hukum bank yang bersangkutan yang wajib dilakukan berdasarkan Undang-Undang.

Kemudian Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 37 A menyatakan bahwa:

- (1) Apabila menurut penilaian Bank Indonesia terjadi kesulitan Perbankan yang membahayakan perekonomian nasional, atas permintaan Bank Indonesia, Pemerintah setelah berkonsultasi kepada Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia dapat membentuk badan khusus yang bersifat sementara dalam rangka penyehatan Perbankan.
- (2) Badan Khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) melakukan program penyehatan terhadap bank-bank yang ditetapkan dan diserahkan kepada badan dimaksud.
- (3) Dalam melaksanakan program penyehatan terhadap bank-bank khusus dimaksud dalam ayat (1) mempunyai wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) serta wewenang lain, yaitu meninjau ulang, membatalkan, mengakhiri, dan/atau mengubah kontrak yang mengikat dengan pihak ketiga

yang menurut pertimbangan badan khusus merugikan bank.”

Kemudian Subekti menjelaskan bahwa empat syarat sahnya suatu perjanjian tersebut tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Dengan kata sepakat atau dengan nama lain dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Untuk syarat yang kedua, yaitu setiap orang yang membuat perjanjian itu harus cakap, yang dimaksud di sini pada dasarnya adalah setiap orang yang sudah dewasa atau akil balik dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- (1) Orang-orang yang belum dewasa

- (2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan
- (3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang , dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seseorang yang mengadakan suatu perjanjian, yaitu seperti orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum, tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaan. Ia berada di bawah pengawasan pengampuan, dan kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Sebagai syarat ketiga, disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenal suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditemukan jenisnya. Sementara itu, berpindahnya hak milik barang itu atau barang itu sudah berada di

tangganya berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Sebagai syarat keempat, yaitu “suatu sebab yang halal” yang dimaksud dalam hal ini adalah yang dimaksudkan dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Apabila keempat syarat sahnya perjanjian tersebut tidak terpenuhi maka ada beberapa hal yang dapat terjadi, yaitu sebagai berikut.

Dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Dalam hal syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan, dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan hakim. Hal ini dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu adalah “*null and void*”. Sementara dalam hal suatu syarat subjektif, jika

syarat itu tidak terpenuhi maka perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihaknya mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Dalam hal ini, pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Hal ini biasa dikatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tetap mengikat para pihaknya selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Dengan demikian, keberlakuan perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan bergantung pada kesediaan suatu pihak untuk menaatinya.

Semua perjanjian adalah batal jika pelaksanaannya semata-mata bergantung pada kemauan orang yang terikat. Suatu syarat yang berada dalam kekuasaan orang yang terikat (debitur), dinamakan syarat *Potestatif*. Begitu pula ada suatu ketentuan dalam Hukum Perjanjian bahwa semua syarat yang bertujuan untuk melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan, atau sesuatu yang dilarang oleh

undang-undang, adalah batal dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tidak mempunyai sesuatu kekuatan hukum apa pun. Jika suatu perjanjian digantungkan pada syarat bahwa suatu peristiwa akan terjadi di dalam suatu waktu tertentu, syarat tersebut harus dianggap tidak terpenuhi apabila waktu tersebut telah lampau dengan tidak terjadinya peristiwa yang dimaksud.

Dalam Hukum Perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi akan menghentikan perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, seperti yang diatur di dalam Pasal 1256 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa:⁶⁷

Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah ia tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan; hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah

⁶⁷ Elly Erawati dan Herlien Budianto, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, hal. 45-105

diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.”

Dengan demikian, syarat batal itu mewajibkan si berpiutang untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi. Herlien Boediono memberi penjelasan tentang syarat sah perjanjian dan keterkaitannya dengan kebatalan hukum sebagai berikut.⁶⁸

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

a) Pengertian sepakat

Syarat pertama untuk terjadinya perjanjian ialah “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. Sepakat tersebut mencakup pengertian tidak saja “sepakat” untuk mengikatkan diri, tetapi juga “sepakat” untuk mendapatkan prestasi. Dalam perjanjian timbal balik, masing-masing pihak tidak saja mempunyai kewajiban, tetapi juga berhak atas suatu prestasi yang telah diperjanjikan. Suatu perjanjian sepihak yang memuat hak dan kewajiban suatu

⁶⁸Elly Erawati dan Herlien Budianto, *loc. cit.*

pihak untuk mendapatkan/memberikan prestasi, tetap mensyaratkan adanya kata sepakat dari kedua belah pihak. Lain halnya dengan tindakan hukum sepihak. Undang-undang tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kata “sepakat”. Akan tetapi, ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata Justru menyebutkan hal-hal “sepakat” tidak terbentuk, yaitu jika sepakat diberikan karena “kekhawatiran atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Jika salah satu pihak mengambil keputusan yang “cocok” dengan lawannya untuk melakukan jual-beli, misalnya, syarat utama untuk terbentuknya suatu perjanjian telah dipenuhi. Untuk adanya kesepakatan tidaklah cukup bahwa keputusan sudah diambil oleh para pihak. Keputusan atau kehendak tersebut bagaimanapun juga harus disampaikan oleh pihak yang satu

kepada pihak yang lain secara timbal balik.

b) Teori Kehendak

Kehendak (*will*) adalah dasar dari keseluruhan hukum keperdataan. Peningkaran bahwa orang yang melakukan tindakan hukum memiliki otonomi, tidak akan memecahkan masalah apapun. Justru hal tersebut hanya menafsirkan hukum keperdataan. Kehendak sebagai batu penjuru dan seluruh hukum keperdataan masih diakui sebagai ajaran yang berlaku di dunia belahan Barat. Menurut teori ini, faktor yang menentukan adanya perjanjian adalah kehendak. Namun, suatu kehendak harus dinyatakan dan dengan demikian hubungan alamiah antara kehendak dan pernyataan terwujud. Konsekuensi dari ajaran ini adalah jika pernyataan dari seseorang tidak sesuai dengan keinginannya, tidak

akan terbentuk perjanjian. Untuk terbentuknya perjanjian, kehendak harus dinyatakan. Sebaliknya, tidaklah mungkin ada pernyataan tanpa didahului kehendak untuk membentuk perjanjian.

c) Teori Pernyataan

Teori ini berpendapat bahwa pembentukan kehendak adanya proses yang terjadi dalam ranah kejiwaan seseorang. Karenanya, pihak lawan tidak mungkin mengetahui apa yang sebenarnya berlangsung di dalam benak seseorang. Konsekuensi logis darinya ialah suatu kehendak yang dapat dikenali oleh pihak luar tidak mungkin menjadi dasar terbentuknya perjanjian.

Kekuatan mengikat perjanjian dikaitkan pada fakta bahwa pihak yang bersangkutan telah memilih melakukan tindakan tertentu dan tindakan tersebut mengarah atau memunculkan

keterikatan karena “kehendak yang tertuju pada suatu akibat hukum tertentu sebagaimana terejawantahkan dalam pernyataan”. Terikatnya individu dilandaskan pada pernyataan individu tersebut, tanpa perlu memperlihatkan bahwa dalam perjanjian selalu ada dua atau lebih orang yang masing-masing membuat pernyataan. “Bukan kata-kata yang menentukan, melainkan tujuan yang hendak dicapai melalui pilihan pernyataan.” Demikian menurut Hijman.

d) Teori Kepercayaan

Teori ini beranjak dari teori pernyataan, tetapi yang diperlunak. Tidak semua pernyataan melahirkan perjanjian. Pernyataan yang melahirkan perjanjian hanyalah pernyataan kepada pihak lain yang menurut kebiasaan di dalam masyarakat menimbulkan kepercayaan bahwa hal yang dinyatakan

memang benar dikehendaki. Schoordijk berpendapat bahwa kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan yang dimunculkan atau dibangkitkan pada pihak lawan. Kepercayaan tersebut tertuju pada suatu perilaku faktual tertentu, “Hidup saya kuarahkan pada tujuan itu”, ungkapan ini digunakan Schoordijk untuk menunjuk pada kekuatan mengikat dan akibat darinya berupa kepercayaan (pengharapan) yang dimunculkan pada pihak lawan. Suatu perjanjian terbentuk bukan sekadar dari pernyataan-pernyataan, baik yang mengungkapkan kehendak para pihak maupun melalui kehendak itu sendiri. Terbentuknya perjanjian justru bergantung pada kepercayaan yang muncul pada pihak lawan sebagai akibat pernyataan dari yang diungkapkan. Ketiga teori tersebut mempunyai segi positif dan negatif.

Oleh karena itu, tidak dapat diterapkan secara konsekuen tanpa adanya koreksi. KUH Perdata disusun beranjak dari teori kehendak yang diikuti dari pertengahan abad yang lalu. Teori-teori lainnya yang menolak teori kehendak sebenarnya sebagai pengecualian diterapkan untuk hal-hal tertentu, demikian Asser Rutten. Namun, ahli-ahli hukum berbeda pendapat tentang teori-teori di atas.

- 2) Pernyataan tidak diinginkan
 - a) *Vis Absoluta*

Paksaan dapat terjadi karena paksaan secara fisik ataupun psikis. Paksaan secara fisik terjadi dalam hal, misalnya, tangan seorang dipegang untuk memaksakannya menandatangani suatu akta. Sementara paksaan secara psikis dapat dilakukan dengan mengancam atau menakut-nakuti seseorang untuk melakukan sesuatu.

Misalnya, orang lain (anggota keluarga) akan dicerai. Paksaan psikis diatur di dalam Pasal 1324 KUH Perdata. Dalam hal adanya paksaan, tidak terjadi kesepakatan. Satu dan lain hal disebabkan tidak adanya kehendak yang tertuju pada akibat hukum. Adanya paksaan demikian tanpanya tidak akan dibuat perjanjian harus dibuktikan.

b) Gangguan Kejiwaan

Oleh UU, akibat hukum dari tindakan hukum yang dilakukan oleh orang yang sakit jiwa hanya diatur jika mereka itu ditaruh di bawah pengampunan atau *curatele* (Pasal 433 KUH Perdata dan seterusnya). Tindakan mereka akan tunduk pada aturan umum dan asas-asas hukum mereka yang digolongkan “terganggu kejiwaannya”, baik karena mabuk, di bawah pengaruh *narcose* atau *hypnose*, kepikunan, maupun dalam keadaan emosional

tinggi, singkatnya semua peristiwa atau keadaan yang menyebabkan seseorang tidak dapat menyatakan kehendaknya dengan benar atau sadar akan akibat hukumnya tidaklah dapat diminta pertanggungjawaban hukum atas apa yang dilakukannya.

c) Terlepas bicara atau salah menulis

Dalam perspektif kepercayaan berlaku ketentuan umum bahwa walaupun maksud dan ucapan tidak saling bersesuaian, perjanjian tetap terjadi, asalkan pernyataan yang diberikan memberi kesan bahwa memang demikianlah yang dimaksudkan oleh yang bersangkutan.

Teori kepercayaan dianggap berhasil memberi solusi dan kepastian hukum.

d) Keliru dalam menyampaikan berita

Pernyataan yang benar, tetapi keliru penyampaiannya mungkin terjadi jika perjanjian dilakukan melalui

seorang wali. Pada dasarnya, berlaku ketentuan yang sama dengan kekeliruan yang terjadi karena terlepas bicara atau salah menulis. Perjanjian tetap terjadi jika pernyataan yang diberikan karena salahnya sendiri dan memberi kesan kepada pihak lawan bahwa memang itulah yang dimaksud. Jika kekeliruan terletak pada wakil yang menyampaikan, kesalahan tidak dapat dibebankan pada pihak yang menyuruh. Artinya, risiko dipikul oleh wakilnya tersebut.

- e) Menandatangani suatu surat/akta yang tidak dimengerti/diketahui isinya

Di dalam kehidupan sehari-hari, seringkali perjanjian dilakukan dengan menggunakan model baku/standar. Di dalam perjanjian baku, isi perjanjian telah disusun secara terperinci, misalnya, polis asuransi, syarat-syarat angkutan, sewa beli, dan *leasing*.

Perjanjian baku atau perjanjian standar sering kali ditandatangani tanpa dibaca atau diketahui keseluruhannya oleh penanda tangan. Ciri-ciri perjanjian baku menurut Mariam Darus Badruzaman adalah isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditor yang posisinya relatif kuat dari debitor, Debitor sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu, Terdorong oleh kebutuhannya, debitor terpaksa menerima perjanjian itu, Bentuknya tertulis, dan dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual. Walaupun pihak menandatangani akta yang tidak dibaca atau diketahui isinya, baik sebagian maupun seluruhnya, ia telah berkehendak dan sadar telah “menundukkan dirinya” atas isi akta tersebut berlaku bagi dirinya. Di sini dikatakan bahwa telah terjadi

“penundukan atas kehendak sendiri secara umum”. Dalam hal ini, dianggap tidak terjadi deskripsi antara kehendak dan pernyataan, orang menghendaki apa yang dinyatakannya. Hampir selalu perjanjian baku/standar ditandatangani tanpa dibaca terlebih dahulu atau diketahui isinya. Namun, kenyataan telah ditandatanganinya akta perjanjian baku menimbulkan kepercayaan pada pihak lawan bahwa penandatanganan betul mengetahui serta menghendaki apa yang telah dinyatakannya dengan ditandatangani aktanya. Hal tersebut berlaku juga untuk formulir yang telah ditandatangani tanpa diisi secara lengkap. Yurisprudensi di Belanda (sejak 1926) telah mengakui sahnya akta-akta perjanjian baku/standard dan orang tidak dapat menyangkal akan hal tidak diketahui apa yang ditandatangani.

B. Tinjauan Tentang Etiket Baik

Etika bisnis pertama kali timbul di Amerika Serikat di tahun 1970-an dan cepat meluas ke belahan dunia lain. Berabad-abad lamanya etika dibicarakan secara ilmiah membahas mengenai masalah ekonomi dan bisnis sebagai salah satu topik penting untuk dikembangkan di zaman bisnis modern. Filsafat berkembang di zaman filsuf Plato, Aristoteles, dan filsuf-filsuf Yunani lain membahas bagaimana pengaturan interaksi kehidupan bisnis manusia bersama dalam Negara, ekonomi dan kegiatan niaga. Filsafat dan teologi zaman pertengahan serta kelompok Kristen maupun Islam tetap membahas hal yang dianggap penting tersebut. Moralitas ekonomi dan bisnis merupakan pembahasan intensif filsafat dan teologi zaman modern. Para ilmuwan, filsuf dan pebisnis Amerika Serikat dan negara lain di dunia mendiskusikan etika bisnis sehubungan dengan konteks agama dan teologi sampai sekarang.⁶⁹

Di Eropa Barat etika bisnis sebagai ilmu baru mulai berkembang kira-kira sepuluh tahun kemudian, diawali oleh Inggris yang secara geografis maupun kultural paling dekat dengan Amerika Serikat, disusul kemudian oleh negaranegara Eropa Barat lainnya. Kini etika bisnis bisa dipelajari, dan dikembangkan di seluruh dunia. Kita mendengar tentang kehadiran etika bisnis di Amerika Latin, Asia, Eropa Timur, dan di kawasan dunia lainnya. Sejak dimulainya

⁶⁹ eprints.walisongo.ac.id, *Teori Etika Bisnis*, Diunduh Pada 12 Januari 2019

liberalisasi ekonomi di Eropa Timur, dan runtuhnya sistem politik dan ekonomi komunisme tahun 1980-an, Rusia dan negara eks-komunis lainnya merasakan manfaat etika bisnis, pemahaman etika bisnis mendorong peralihan sistem sosialis ke ekonomi pasar bebas berjalan lebih lancar. Etika bisnis sangat diperlukan semua orang dan sudah menjadi kajian ilmiah meluas dan dalam. Etika bisnis semakin dapat disejajarkan diantara ilmu-ilmu lain yang sudah mapan dan memiliki ciri-ciri khusus sebagai sebuah cabang ilmu.⁷⁰

Etika dan integritas merupakan suatu keinginan yang murni dalam membantu orang lain. Terjadinya etika bisnis yang tidak sehat dalam dunia bisnis tampaknya tidak menampakkan kecenderungan tetapi sebaliknya, makin hari semakin meningkat. Kejujuran yang ekstrim, kemampuan untuk menganalisis batas-batas kompetisi seseorang, kemampuan untuk mengakui kesalahan dan belajar dari kegagalan.⁷¹ Keprihatinan moral terhadap bisnis kini memasuki tahapan yang lebih maju dari sekedar ukuran tradisional. Zaman multinasional konglomerat dan korporasi sedang berkembang secara signifikan. Kini masyarakat berada dalam fase perkembangan bisnis dan ekonomi kapitalisme. Semenjak kejatuhan sistem komunisme, maka kapitalisme berkembang pesat tanpa timbul hambatan yang berarti. Kini bisnis telah menjadi besar meninggalkan bisnis

⁷⁰ *Ibid*

⁷¹ Masyhuri Jusmani, dkk, 2008, *Bisnis Berbasis Syariah*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 25.

tradisionil yang semakin terdesak bahkan terakuisisi. Kekayaan mayoritas debitor swasta diberbagai Negara dapat melebihi kekayaan Negara.⁷²

Kelompok orang yang hanya memperhatikan kepentingan hidup untuk diri sendiri akan mengatakan bahwa etika bisnis mempersulit mereka untuk melakukan tindakan bisnis semauanya. Etika bisnis adalah sesuatu yang praktis dan menyenangkan untuk dilakukan, karena apabila pebisnis mengalami keuntungan bisnis, sementara para konsumen juga mengalami kenikmatan, kepuasan, kesejahteraan, maka dunia akan dipenuhi oleh kebahagiaan semua ummat manusia. Kapitalisme mengajarkan liberalisme perdagangan, namun kelemahan teori tersebut adalah liberalisme akan menimbulkan perbedaan jurang si kaya menjadi semakin kaya sementara si miskin menjadi semakin miskin. Dalam liberalisme akan terjadi minoritas. Teori sosialisme adalah adanya kemungkinan monopoli akan dilakukan oleh Negara dan seorang pemimpin atau pebisnis besar cenderung menjadi diktator mayoritas. Bisnis memang hubungan antara makhluk sosial yang saling berupaya untuk memperoleh manfaat dari kegiatan hubungan antar manusia tersebut, maka bisnis harus memberikan manfaat bagi kedua kelompok yang berkomunikasi, bila tidak maka bisnis tidak

⁷² Masyhuri Jusmani, dkk , *loc, cit*

etis. Kelemahan etika bisnis menurut Stark, etika bisnis adalah “*too general, too theoretical, too impractical*”. Ia menilai, kesenjangan terjadi antara etika bisnis akademis dan para profesional di bidang manajemen. Sejauhmana kapitalisme bisa dibenarkan atau justru sosialisme yang benar. Penilaian Stark terhadap etika bisnis adalah: etika bisnis lebih mirip filsafat sosial yang berlebihan, sulit dilaksanakan secara bisnis praktis untuk para profesional.⁷³

Asas itikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.⁷⁴ Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁷⁵ Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional. Pengakuan secara internasional tersebut terdapat konvensi Konvensi Wina 1969 dimana disebutkan: “*The principles of free consent and of good faith and the pacta sunt servanda rule are universally recognized*”. Selain itu dalam UNIDROIT (*The International Institute for the Unification of Private Law*) Pasal 1.7. dinyatakan “*each party must act in accordance with good faith and fair dealing in international trade*”

⁷³Masyhuri Jusmani, dkk , *loc, cit*

⁷⁴Subekti, 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Cet.XXVIII, Jakarta, hal. 4.

⁷⁵ *Ibid*, hal. 5.

and “the parties may not exclude or limit their duty”.⁷⁶ Berdasarkan hal tersebut maka asas itikad baik merupakan prinsip universal yang wajib diterapkan pada setiap perjanjian.

Dalam *Black’s Law Dictionary* dijelaskan bahwa itikad baik (*good faith*) adalah: “A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one’s duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.”⁷⁷

Pengertian mengenai itikad baik/*good faith* dalam kontrak secara jelas dipaparkan dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) yang menentukan bahwa itikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut.⁷⁸

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);

⁷⁶ Cindawati, *Prinsip Good Faith (Itikad Baik) dalam Kontrak Bisnis Internasional*, Mimbar Hukum, Vol.26 No.2, Juni 2014, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2014, hal.191.

⁷⁷ Henry Cambell, 1984, *Blacks, Black’s Law Dictionary, 4th Edition*, St. Paul, Minnesota, West Publishing Co, USA, hal. 713.

⁷⁸ 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, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal. 141.

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.

Berdasarkan pengertian itikad baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Yang pertama, sebagai ilustrasi ada salah satu pihak yang tidak jujur dalam awal pembuatan perjanjian, mengenai identitasnya, tentunya kemungkinan besar tidak akan melaksanakan isi perjanjian karena tujuan awalnya semata-mata ingin mendapatkan prestasi dari pihak lain namun sebaliknya dirinya tidak melaksanakan prestasinya. Yang kedua, para pihak tidak jujur sejak awal akan tujuan perjanjian/kontrak dibuat. Sebagai ilustrasi si A berutang kepada si B, si A belum dapat melunasi utangnya sesuai dengan jadwal kepada si B maka si A beritikad menjaminkan asetnya kepada si B, namun bukannya para pihak membuat perjanjian hutang dengan perjanjian jaminan melalui

fidusia ataupun hak tanggungan, melainkan para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan pilihan pembelian kembali (*buyback*). Ilustrasi tersebut menunjukkan bahwa para pihak tidak jujur dalam tujuan pembuatan kontrak/perjanjian karena perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan tujuan yang sebenarnya. Perjanjian tersebut secara hukum telah batal dan dengan batalnya perjanjian tersebut maka tentunya merugikan para pihak dalam perjanjian tersebut.

Pengertian itikad baik dalam Simposium Hukum Perdata Nasional tersebut sejalan dengan pendapat J.M.Van Dunne dimana dalam 3 fase perjanjian yaitu: *pre contractuale*, *contractuale fase*, dan *postcontractuale fase*, asas itikad baik harus melekat pada setiap fase perjanjian tersebut.⁷⁹ Berkaitan dengan fase perjanjian tersebut, masing-masing terdapat akibat hukum yang berbeda apabila dalam ada itikad tidak baik. Adanya itikad tidak baik dalam fase sebelum pembuatan kontrak (*pre contractuale*) dapat berakibat dituntutnya pihak yang beritikad tidak baik tersebut tidak hanya secara perdata namun juga secara pidana.

C. Tinjauan Perjanjian Musyarakah

1. Pengertian Perjanjian Musyarakah

⁷⁹ J.M. Van Dunne dalam Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hal.118.

Musyarakah adalah bentuk kerjasama dua orang atau lebih dengan pembagian keuntungan secara bagi hasil. Menurut Dewan Syariah Nasional MUI dan PSAK Np. 106.⁸⁰ Mendefinisikan musyarakah sebagai akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing – masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan kontribusi dana. Para mitra bersama – sama menyediakan dana untuk mendanai suatu usaha tertentu dalam masyarakat, baik usaha yang sudah berjalan maupun yang baru. Investasi musyarakah dapat dalam bentuk kas, setara kas atau asset non kas. Jenis akad musyarakah berdasarkan eksistensi terdiri dari :⁸¹

1. *Syirkah Al Milk* atau perkongsian amlak Mengandung kepemilikan bersama yang keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama atas suatu kekayaan. Syirkah ini bersifat memaksa dalam hukum positif. Misalnya : dua orang atau lebih menerima warisan atau hibah atau wasiat sebidang tanah.

⁸⁰Ikatan Akuntan Indonesia, 2009, *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 106.*, Salemba Empat, Jakarta, hal. 106.

⁸¹Muhammad Syafii Antonio, 2001, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, hal. 92.

2. *Syirkah Al Uqud* Yaitu kemitraan yang tercipta dengan kesepakatan dua orang atau lebih untuk bekerja sama dalam mencapai tujuan tertentu. Setiap mitra berkontribusi dana dan atau dengan bekerja, serta berbagai keuntungan dan kerugian. *Syirkah* jenis ini dapat dianggap kemitraan yang sesungguhnya karena pihak yang bersangkutan secara sukarela berkeinginan untuk membuat kerjasama investasi dan berbagi keuntungan dan resiko. *Syirkah uqud* sifatnya ikhtiyariah (pilihan sendiri). *Syirkah Al Uqud* dapat dibagi menjadi sebagai berikut :

- a. *Syirkah abdan*, yaitu bentuk *syirkah* antara dua pihak atau lebih dari kalangan pekerja atau profesional dimana mereka sepakat untuk bekerjasama mengerjakan suatu pekerjaan dan berbagi penghasilan yang diterima. *Syirkah* ini dibolehkan oleh ulama *malikiyah*, *hanabilah* dan *zaidiyah* dengan alasan tujuan dari kerjasama ini adalah mendapat keuntungan selain itu kerjasama ini tidak hanya pada harta tetapi dapat juga pada pekerjaan. Sedangkan ulama *syafiiyah*, *imamiyah* dan *zafar* dari golongan *hanafiyah* menyatakan bahwa *syirkah* jenis ini batal karena *syirkah*

itu dikhususkan pada harta (modal) dan bukan pada pekerjaan.

- b. *Syirkah wujuh*, yaitu kerjasama antara dua pihak dimana masing – masing pihak sama sekali tidak menyertakan modal dan menjalankan usahanya berdasarkan kepercayaan pihak ketiga. Penamaan wujuh ini dikarenakan jual beli tidak terjadi secara kontan. Kerjasama ini hanya berbentuk kerjasama tanggungjawab bukan modal atau pekerjaan. Ulama *hanafiyah*, *hanabilah* dan *zaidiyah* membolehkan *syirkah* ini sebab mengandung unsur perwakilan dari seorang partner dalam penjualan dan pembelian. Ulama *malikiyah*, *sayifiyah* berpendapat bahwa *syirkah* ini tidak sah karena *syirkah* ini gada unsur kerjasama modal atau pekerjaan.
- c. *Syirkah inan*, yaitu sebuah persekutuan dimana posisi dan komposisi pihak – pihak yang terlibat di dalamnya adalah tidak sama, baik dalam modal maupun pekerjaan. Ulama fiqih membolehkan *syirkah* ini.
- d. *Syirkah muwafadah*, yaitu sebuah persekutuan dimana posisi dan komposisi pihak – pihak yang terlibat didalamnya harus sama, baik dalam hal modal,

pekerjaan, agama, keuntungan maupun resiko kerugian. Jika komposisi modal tidak sama maka syirkahnya batal. Menurut pendapat ulama *hanafiyah* dan maliki *syirkah* ini boleh. Namun menurut *syafii* dan hanabilah dan kebanyakan ulama *fiqih* lain menolaknya karena *syirkah* ini tidak dibenarkan *syara*, selain itu syarat untuk menyamakan modal sangatlah sulit dilakukan dan mengundang unsur ke-gharar-an.

e. Musyarakah berdasarkan PSAK terdiri dari:

- 1) Musyarakah permanen *Musyarakah* permanen adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan saat *akad* dan jumlahnya tetap hingga akhir masa *akad* (PSAK No 106 par 04). Contohnya : Antara mitra A dan mitra p yang telah melakukan *akad* musyarakah menanamkan modal yang jumlah awal masing – masing Rp 20 juta, maka sampai akhir masa *akad* syirkah modal mereka masing – masing tetap Rp 20 juta.
- 2) Musyarakah menurun atau musyarakah *mutanaqisah*. *Musyarakah* menurun adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada

mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa *akad* mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha musyarakah tersebut. Contohnya: Mitra A dan mitra P melakukan akad usyarakah, mitra P menanamkan Rp 100 juta dan mitra A menanamkan Rp 200 juta. Seiring berjalannya kerjasama akad musyarakah tersebut, modal mitra P sebesar Rp 100 juta akan beralih kepada mitra A melalui pelunasan secara bertahap yang dilakukan oleh mitra A.

- f. Perlakuan Akuntansi PSAK 106 Perlakuan akuntansi untuk transaksi musyarakah akan dilihat dari dua sisi pelaku yaitu mitra aktif dan mitra pasif. Yang dimaksud dengan mitra aktif adalah pihak yang mengelola usaha musyarakah baik mengelola sendiri maupun menunjuk pihak lain untuk mengelola atas namanya, sedangkan mitra pasif adalah pihak yang tidak ikut mengelola usaha (biasanya lembaga keuangan). Mitra aktif adalah pihak yang bertanggungjawab melakukan pengelolaan sehingga ia yang wajib melakukan pencatatan akuntansi.

g. Rukun dan ketentuan syariah dalam *akad musyarakah*:

1) Unsur – unsur yang harus ada dalam *akad musyarakah* ada 4 :

- a) Pelaku terdiri dari para mitra;
- b) Objek musyarakah berupa modal dan kerja;
- c) *Ijab qabul*;
- d) *Nisbah* keuntungan (bagi hasil).

2) Ketentuan Syariah:

a) Pelaku : mitra harus cakap hukum dan *baligh*

b) Objek *musyarakah*:

(1) Modal :

(a) Modal yang diberikan harus tunai

(b) Modal yang diserahkan dapat berupa uang tunai, emas, asset perdagangan atau asset tak berwujud seperti hak paten dan lisensi.

(c) Apabila modal yang diserahkan dalam bentuk nonkas, maka harus ditentukan nilai tunainya terlebih dahulu dan harus disepakati bersama.

(d) Modal para mitra harus dicampur, tidak boleh dipisah.

- c) Kerja: (1) Partisipasi mitra merupakan dasar pelaksanaan musyarakah (2) Tidak dibenarkan jika salah satu mitra tidak ikut berpartisipasi (3) Setiap mitra bekerja atas dirinya atau mewakili mitra" (4) Meskipun porsi mitra yang satu dengan yang lainnya tidak harus sama, mitra yang bekerja lebih banyak boleh meminta bagian keuntungan lebih besar.
- d) *Ijab qabul*. *Ijab qabul* disini adalah pernyataan tertulis dan ekspresi saling ridha antara para pelaku akad.
- e) *Nisbah* (1) Pembagian keuntungan harus disepakati oleh para mitra. (2) Perubahan *nisbah* harus disepakati para mitra.
- f) Keuntungan yang dibagi tidak boleh menggunakan nilai proyeksi akan tetapi harus menggunakan nilai realisasi keuntungan.
- g) Berakhirnya *akad musyarakah* (1) Jika salah satu pihak menghentikan akad (2) Salah seorang mitra meninggal atau hilang akal. Dalam hal ini bisa digantikan oleh ahli waris

jika disetujui oleh para mitra lainnya. (3)

Modal *musyarakah* habis.

2. Dalil Perjanjian *Musyarakah*

Al-Qur'an Surat Shad, ayat 24:

“. . . Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini....”

Al-Qur'an Surat al-Ma'idah, Ayat 1: “Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu....” Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.’” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

Kaidah fiqh: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Dalil hukum Ijarah adalah: Al-Qur'an Surat al-Zukhruf, ayat 32:

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu?

Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

Al-Qur'an Surat al-Baqarah, ayat 233:

“. . . Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Al-Qur'an Surat al-Qashash, ayat 26:

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”

Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.” Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id alKhudri, Nabi s.a.w. bersabda: “Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.” Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

Kaidah fiqh: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

D. Tinjauan Tentang Perjanjian Kondominium Hotel

Berdasarkan pengamatan dalam praktek bentuk perjanjian pengelolaan condotel dibuat secara tertulis, baik berupa akta otentik dibuat dihadapan notaries maupun berupa akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak sendiri. Isi perjanjian pengelolaan condotel umumnya terdiri dari :

2. Subjek Perjanjian

Disini sebagai pihak adalah pemilik atau penghuni condotel yang diwakili oleh PPSRS dan Pengelola;

3. Objek Perjanjian

Disini yang menjadi objek adalah kegiatan mengoperasikan penyewaan unit condotel kepada pihak ketiga yang disebut tamu atau para tamu berdasarkan Rental Pooling sesuai standar pengelolaan unit condotel dengan memungut uang sewa;

4. Hak dan Kewajiban

Berupa Rental Pooling dimana perkumpulan PPPSRS menunjuk dan memberikan wewenang kepada Pengelola dengan hak-hak eksklusif untuk menyewakan, mengoperasikan, dan mengelola penyewaan unit-unit condotel. Dimana pihak pengelola dapat memberikan hak konstitusi kepada orang lain, sedangkan kewajiban pengelola melaksanakan *Rental Pooling* tersebut dan dari Rental Pooling diadakan pembagian pendapatan berupa pendapatan dari tarif sewa unit maupun pendapatan sewa unit, terakhir diatur mengenai jangka waktu perjanjian.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Konstruksi Perjanjian Kondominium Hotel Dalam Konsepsi Kepastian Hukum

Sistem *Condominium* atau rumah susun sudah dikenal sejak ribuan tahun sebelum masehi. Bangsa Davida yang berwilayah di daerah dataran tinggi Dekhan dan sekitarnya sudah menerapkan sistem rumah susun. Dilembah sungai Indus mereka membangun dua kota yaitu Mohenjo Daro dan Harapa, jauh sebelum masuknya bangsa Aria yang mengembara dari asal mereka di Persia dan datang ke Hindustan pada sekitar tahun 1500 sebelum masehi ke daerah Dekhan. Pembangunan Rumah Susun juga dijumpai di Romawi Timur mulai zaman kejayaan Bizantium sampai dengan jatuhnya kota Istanbul pada bangsa Turki pada tahun 1453. Bangsa Turki sendiri dalam sejarah kebudayaannya banyak meresepsi pola-pola kebudayaan yang universal dari Negara Romawi yang berhasil ditundukkannya itu, termaksud diantaranya kebudayaan membangun. Sejarah membuktikan bahwa hukum Rumah Susun kian berkembang seiring kian majunya pembangunan gedung-gedung bertingkat dilima benua di dunia ini, terutama Eropa dan Amerika.⁸²

⁸² Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1998, *Kondominium dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, hal. 6.

Tumbuh dan berkembangnya Hukum Rumah Susun pada hakikatnya dilatarbelakangi keterbatasan kesediaan tanah sebagai tempat mendirikan bangunan sebagai hunia atau tempat usaha, sementara jumlah manusia (penduduk) yang akan menghuni atau menggunakannya sebagai tempat usaha tetap bertambah. Kepadatan masyarakat industri yang mulai meningkat dan permintaan jenis pembagian tanah yang berbeda secara vertikal, maka untuk mengakomodasi penduduk yang sangat padat di daerah-daerah perkotaan. Negara Australia, selain mengenal pembagian tanah secara vertikal, juga menggunakan cara lain untuk membagi tanah, yaitu dengan pembagian tanah secara horizontal. Pembagian tanah secara horizontal dalam undang-undang Anglo-Australia, atau lebih tepatnya ruang udara di atas tanah yang sebenarnya dibagi menjadi strata Horizontal. Tingkat atas dari suatu bagian dan ruang udara di dalamnya dapat dipisahkan dari tanah, di atas mana bangunan itu berdiri dianggap sebagai *real property*.⁸³

Indonesia mulai mengenal rumah susun sekitar tahun 1970-an. Pihak swasta mulai membangun perumahan yang direncanakan dengan baik dikawasan perkotaan lalu diikuti oleh kebijakan pemerintah dengan konsep pembangunan 1:3:6 (luas 36 sampai dengan 72 m², kepemilikan dengan KPR BTN). Rumah susun mulai diperkenalkan pada era 1800-an oleh pemerintah, sebagai perumahan bagi Pegawai Negeri Sipil yang berpenghasilan rendah dan untuk mengatasi semakin padat serta semakin kumuhnya lingkungan pemukiman umum. Rumah susun

⁸³ Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *loc. cit.*

mewah mulai hadir pada akhir era 1800-an, Rumah Susun mewah disediakan untuk masyarakat berpenghasilan tinggi (terutama Warga Negara Asing yang bekerja di Indonesia). Rumah Susun mewah semakin diminati hingga sekarang karena menawarkan fasilitas yang membuat kehidupan makin efektif dan efisien.⁸⁴

Hak milik atas satuan rumah susun adalah suatu hak atas tanah hasil modifikasi dari hukum adat oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan mengandung prinsip-prinsip yang diperkenankan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 disebutkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan selanjutnya pada Pasal 46 ayat (2) disebutkan bahwa hak atas satuan rumah susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuaan yang bersangkutan. Jadi, dalam hak milik atas satuan rumah susun terdapat dua unsur pemilikan yaitu pemilikan perseorangan yang dapat dimiliki secara terpisah, dan unsur pemilikan bersama.⁸⁵

Berdasarkan uraian di atas, hak milik atas satuan rumah susun dalam hal ini pemilikan perseorangan, berupa satuan rumah susun, tidak serta merta memiliki tanah tempat gedung satuan rumah susun tersebut dibangun, melainkan tanah tersebut adalah milik bersama yang tidak

⁸⁴, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang, hal. 91.

⁸⁵ Mimi Rosmidi Dan Imam Koeswahyono, *loc. cit.*

dapat terpisahkan dari para pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan, sedangkan besaran yang pemilikan dari masing-masing pemilik satuan rumah susun ditentukan oleh nilai perbandingan proposional, dan tanah dimaksud disebut tanah bersama. Berdasarkan hal tersebut, hak milik atas satuan rumah susun berkesesuaian dengan pemilikan menurut hukum adat yang berasaskan pemisahan horizontal. Adapun nilai perbandingan proposional menurut Imam Koesyono adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, terhadap luas atau nilai bangunan rumah susun.⁸⁶

Pada pembahasan sebelumnya telah dijelaskan bahwa condotel dimaksudkan sebagai unit ruang yang ada di dalam apartement yang telah dimiliki oleh seseorang yang di Indonesia sendiri wujud dari condotel ini adalah bangunan yang terdiri dari unit-unit layaknya apartement. Pada umumnya condotel kemudian dijual kepada investor dengan penawaran yang beragam namun selanjutnya pengelolaan unit condotel ini nantinya akan dikelola oleh operator hotel yang bertugas untuk memasarkan dan menyewakan condotel kepada tamu atau wisatawan yang akan menginap pada condotel tersebut.

Dasar hukum mengenai condotel sendiri berakar pada berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun yang pada dasarnya berlandaskan dari hak setiap orang untuk hidup

⁸⁶ *Ibid*, hal. 59.

sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang diatur dalam pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD NRI 1945). Hak untuk bertempat tinggal ini yang kemudian salah satunya diwujudkan dalam Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) yang mengatur berbagai asas dalam penyelenggaraan rumah susun yang termasuk dalam hal ini adalah asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, keserasian dan keseimbangan. Keberadaan asas ini menjadi landasan dalam penyelenggaraan rumah susun termasuk dalam hal ini melandasi hubungan hukum antara pengelola dan pemilik condotel dalam proses jual beli condotel. Namun demikian secara khusus dan jelas belum ada peraturan hukum yang mengatur terkait kondominium hotel.

Kepemilikan atas satuan rumah susun ini kemudian dikenal dengan konsep kepemilikan *Strata Title* yang dimaksudkan sebagai kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen atau rumah susun atau dengan kata lain Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dengan demikian konsep ini memungkinkan seseorang sebagai pemegang hak berhak atas sebagian bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama yang bukan menunjuk kepada bagian atau lokasi tertentu tetapi dalam bentuk proporsi atau presentase kepemilikan yang kepemilikan ini dibuktikan dalam bentuk sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang memungkinkan pemegang

hak memanfaatkannya untuk keperluan lain.⁸⁷ Pengaturan mengenai proses jual beli kondominium sendiri tunduk dalam dalam pasal 42 UU

Rumah Susun yang mengatur :

Pasal 42

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - (a) kepastian peruntukan ruang;
 - (b) kepastian hak atas tanah;
 - (c) kepastian status penguasaan rumah susun;
 - (d) perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - (e) jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.”⁸⁸

Sehingga dapat disimpulkan bahwa PPJB merupakan unsur yang penting dalam proses jual beli kondominium. Pentingnya PPJB ini kemudian mendorong pemerintah untuk mengeluarkan regulasi yang mana hal ini secara spesifik diatur di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor

⁸⁷Mimi Rosmidi Dan Imam Koeswahyono, *loc. cit.*

⁸⁸ Dalam hal ini mengenai pembentukan dari PPJB yang dijabarkan dalam Pasal 43 bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris dan dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbantuan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan hal yang diperjanjikan. Hal yang diperjanjikan adalah kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain, lokasi rumah susun, bentuk sarusun, spesifikasi bangunan, harga sarusun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima sarusun. Sementara untuk proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB). Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM sarusun atau SKBG sarusun.

11/PRT/M/2019 tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen PUPR 11/2019). Adapun tata cara pembuatan PPJB yang diatur dalam Permen PUPR 11/2019 adalah sebagai berikut:

1. PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan:
 - a. Kepastian atas status kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB
 - b. Hal yang diperjanjikan, paling sedikit terdiri atas kondisi Rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum, penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB, dan status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan.
 - c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan yang disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
 - d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang untuk Rumah Susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah Provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
 - e. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Untuk Rumah Susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah Susun yang

sedang dipasarkan sesuai dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi.

2. PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah yang paling sedikit memuat, identitas para pihak, uraian objek PPJB, harga Rumah dan tata cara pembayaran, jaminan pelaku pembangunan, hak dan kewajiban para pihak, waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan dan berakhirnya PPJB, penyelesaian sengketa.
3. Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja.
4. PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.

Dari substansi hukum di atas dapat disimpulkan bahwa pada mulanya hubungan hukum itu terjadi antara perorangan sebagai calon pemilik kondominium dengan pelaku pembangunan. Hubungan hukum ini terjadi hingga tahap jual beli terjadi, artinya terjadi pemindahan hak kepemilikan yang sebelumnya dipegang oleh pelaku pembangunan kepada pemilik kondominium itu. Pada intinya PPJB hanya mengatur sebatas harga dan tata cara pembayaran, jaminan pelaku pembangunan, hak dan kewajiban para pihak, waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan dan berakhirnya PPJB, penyelesaian sengketa. Pemeliharaan

bangunan dalam hal ini adalah pada masa pembangunan, bukan pengelolaan yang berkelanjutan. Mengenai proses pengelolaan dari kondominium itu, UU Rumah Susun selanjutnya mengatur mengenai pembentukan PPPSRS yang mana PPPSRS ini merupakan suatu perhimpunan berbadan hukum beranggotakan pemilik dan penghuni condotel, dimana untuk perjanjian mengenai pengelolaan kondominium nantinya akan terjadi antara PPPSRS dan pengelola kondominium.

B. Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kondominium Hotel Antara PT. Banua Anugrah Sejahtera (BAS) dengan Pemilik Condotel Grand Banua Di Kabupaten Banjar

Pembentukan atau penunjukan pengelola dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuk PPPSRS. Dimana pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSR harus memenuhi persyaratan seperti status Badan Hukum dan memiliki izin usaha dari bupati/walikota, untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta izin diberikan oleh gubernur. Pengelola yang dibentuk oleh PPPSRS ini nantinya akan menjadi organisasi kepengurusan pengelola terpisah dengan organisasi kepengurusan PPPSRS dan merupakan hasil seleksi dari beberapa pengelola yang dilakukan secara transparan. Pengaturan lebih lanjut mengenai pengelolaan ini oleh undang-undang diserahkan kepada pemerintah daerah untuk membuat pengaturannya dalam bentuk peraturan daerah (Perda) maupun Peraturan gubernur (Pergub).

Hal ini dapat terlihat salah satunya dalam Pergub DKI Jakarta nomor 132 TAHUN 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah

Susun Milik (Pergub DKI 132/2018) sebagai bahan pembahasan. Dalam Pergub DKI 132/2018 diatur ketentuan-ketentuan dalam kegiatan operasional pengelolaan Rumah Susun yang setidaknya meliputi sosialisasi pemanfaatan condotel, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian, pengoperasian peralatan teknis dan perlengkapan bangunan di dalam dan di luar bangunan Rumah Susun, serta penyelenggaraan pengelolaan ketertiban dan kebersihan lingkungan. Selain itu mengenai kegiatan pemeliharaan dan perawatan serta pengelolaannya. Sebagaimana amanat Peraturan di atasnya, pengelolaan condotel di sini harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum yang wajib mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dan izin operasional dari Gubernur. Badan hukum ini harus merupakan badan hukum yang dapat melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengelola dalam menjalankan kewajibannya dapat bekerja sama dengan orang perseorangan atau badan hukum lainnya yang harus dituangkan dalam perjanjian kerjasama yang tertulis dan mendapat persetujuan tertulis dari Pengurus.

Baik pengelola yang dibentuk PPPSRS maupun ditunjuk oleh PPPSRS memiliki beberapa kriteria yang harus dipenuhi. Misalnya saja bila pengelola itu dibentuk oleh PPPSRS, maka pengelola merupakan badan hukum yang terpisah dari organisasi PPPSRS dan memiliki manajemen dan sumber daya manusia yang kompeten, memiliki kemampuan dalam mengelola Rumah Susun, dan memiliki izin usaha

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dan bila pengelola itu ditunjuk oleh PPPSRS, maka penunjukan pengelola dilakukan dengan proses pelelangan secara terbuka dan transparan serta diikuti oleh badan usaha penyedia jasa pengelolaan Rumah Susun. Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS paling tidak harus memiliki izin usaha dan izin operasional pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, memiliki modal usaha yang cukup untuk melakukan pengelolaan, mempunyai tenaga ahli dan sumber daya manusia yang cukup dan memiliki sertifikat kompetensi profesi sesuai bidang keahlian yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, mempunyai pengalaman di bidang pengelolaan gedung bertingkat, dan mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik.

Selanjutnya Pergub DKI 132/2018 mengatur bahwa pengelola yang dibentuk atau ditunjuk melaksanakan tugas berdasarkan perjanjian kerjasama untuk masa tertentu, dengan pengurus PPPSRS yang ditandatangani pengurus atas nama PPPSRS sekurang-klurangnya untuk masa 1 tahun atau paling lama 2 tahun. Dalam melaksanakan tugas, pengelola bertanggungjawab kepada PPPSRS dalam pelaksanaan pengelolaan dan pemanfaatan atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. Tentu dalam hal ini Pergub DKI 132/2018 mengatur bahwa perjanjian Kerja Sama pengelolaan tidak boleh merugikan kepentingan bersama Pemilik dan/atau Penghuni. Bagaimana agar perjanjian pengelolaan ini tidak merugikan kepentingan bersama

pemilik dan/atau penguin ini yang kemudian diserahkan oleh Pergub kepada kedua belah pihak sebagai bagian dari asas kebebasan berkontrak. Pada dasarnya pengelola diberi amanat untuk melaksanakan tugas yaitu melaksanakan kegiatan pengelolaan Rumah Susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, melaksanakan pengoperasian, pemeliharaan, dan perawatan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, mengawasi ketertiban dan keamanan serta penggunaan dan pemanfaatan bagian bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama sesuai dengan peruntukannya, melaksanakan tugas-tugas lainnya yang diberikan oleh pengurus PPPSRS sesuai dengan perjanjian, dan menyiapkan standar prosedur operasi, pemeliharaan dan perawatan Rumah Susun untuk disetujui oleh Pengurus PPPSRS. Pengelola juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan pengelolaan dengan sebaik-baiknya sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan, membantu pengurus PPPSRS untuk menyampaikan tagihan iuran pengelolaan kepada setiap Pemilik dan/atau Penghuni untuk disetorkan ke rekening PPPSRS, melaksanakan tugas lainnya yang diberikan atau dikuasakan oleh Pengurus PPPSRS yang tertuang dalam perjanjian pengelolaan, menyampaikan laporan kinerja pengelolaan, laporan keuangan tahunan, dan laporan pertanggungjawaban kepada PPPSRS, dan mengumumkan Laporan Keuangan Tahunan secara luas. Dengan menjalankan tugas dan kewajiban ini pengelola dalam melakukan pengelolaan berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan yang dibayarkan oleh PPPSRS kepada

pengelola sesuai dengan perjanjian kerjasama pengelolaan Rumah Susun.

Sehingga untuk memastikan hal ini terlaksana dengan baik, Pergub 132/2018 mengatur peran dari Pemerintah Daerah untuk melakukan bimbingan teknis dan pengendalian terhadap pengelolaan Rumah Susun. Bimbingan teknis dan pengendalian sebagaimana dimaksud dilakukan Dinas bersama dengan Walikota yang meliputi pelaksanaan sosialisasi peraturan perundang-undangan, memberikan pedoman dan standar pelaksanaan PPPSRS, dan melakukan bimbingan, supervisi dan konsultasi terhadap pengurus PPPSRS. Pemerintah daerah dalam hal ini berwenang melakukan pengendalian melalui pemberian teguran dan peringatan, pemberian sanksi administratif, dan pencabutan surat pencatatan dan pengesahan kepengurusan oleh Dinas. Teguran yang dimaksud dalam hal ini dapat diberikan bila pengurus PPPSRS dan/atau pengawas PPPSRS melanggar atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan bila badan hukum pengelola melanggar atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal pelaku pembangunan, pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS serta badan hukum pengelola tidak mengindahkan teguran, maka pemerintah daerah akan diterbitkan surat peringatan pertama dan kedua dalam jangka waktu tertentu. Bila tetap tidak diindahkan, maka dinas dalam hal ini dapat memberikan sanksi administratif berupa pencabutan pencatatan dan pengesahan atas kepengurusan PPPSRS, atau

memberikan rekomendasi kepada dinas yang bertanggung jawab dalam urusan perizinan untuk mencabut izin usaha dari pelaku pembangunan dan/atau izin usaha/izin operasional badan hukum pengelola.

Pengaturan dalam Pergub DKI 132/2018 ini sebenarnya telah mendudukan kedudukan yang setara antara pengelola dan PPPSRS baik mengatur mengenai hak dan kewajiban bagi keduanya, maupun ancaman sanksi yang tegas yang tidak hanya dikenakan kepada pengelola melainkan juga terhadap PPPSRS. Hanya saja peraturan perundang-undangan pada hakikatnya tidak mengatur mengenai bagaimana format baku dari perjanjian itu atau pedoman mengenai materi muatan apa saja yang minimal tercantumkan dalam kontrak pengelolaan kondominium hotel.

1. Kelemahan Dalam Aspek Substansi Hukum

Telah dijelaskan dengan tegas di atas bahwa peraturan perundang-undangan pada hakikatnya tidak mengatur mengenai bagaimana format baku dari perjanjian itu atau pedoman mengenai materi muatan apa saja yang minimal tercantumkan dalam kontrak pengelolaan kondominium hotel, bahkan dalam peraturan hukum terkait belum terumuskan dengan jelas perihal pengertian dan kriteria kondominium hotel.

Hal ini jelas mengakibatkan banyaknya persoalan dalam perjanjian pembangunan dan pengelolaan kondominium hotel dewasa ini. Ketidak adaan pengaturan perihal perjanjian kondominium hotel dalam UU Perumahan, UU Rumah Susun serta

Permen PUPR 11/2019 mengakibatkan perjanjian pengelolaan antara PPPSRS dengan pengelola condotel hanya berpedoman pada pasal mengenai perjanjian KUH Perdata, Buku Ketiga, tentang Perikatan. Bila merujuk pada KUH Perdata, maka setidaknya terdapat perjanjian konsensuil, perjanjian riil, dan perjanjian formil yang pembedaan hal ini ditujukan untuk menentukan syarat sahnya masing-masing perjanjian tersebut. Misalnya saja syarat sahnya perjanjian konsensuil adalah adanya kesepakatan antara para pihak yang membuatnya seperti ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sahnya perjanjian riil adalah telah dilaksanakan perbuatan tertentu, misalnya pada perjanjian penitipan barang seperti ditentukan Pasal 1697 KUH Perdata. Syarat sahnya perjanjian formil adalah telah dipenuhinya suatu formalitas tertentu, misalnya pada hibah seperti ditentukan Pasal 1682 KUH Perdata⁸⁹.

Kemudian KUH Perdata dalam pasal 1313 dan 1314 KUH Perdata juga mencetuskan dua macam perjanjian, yaitu perjanjian sepihak yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya dan perjanjian yang bersifat timbal balik yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Bagi perjanjian yang bersifat timbal balik, sebagai konsekuensi yuridisnya kedua belah pihak yang membuat

⁸⁹Mimi Rosmidi Dan Imam Koeswahyono, *loc. cit.*

perjanjian adalah sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1338 KUH Perdata.

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

Sehingga dengan demikian dalam suatu perjanjian yang bersifat timbal balik mengandung dua asas hukum, yaitu asas berkekuatan mengikatnya perjanjian (*pacta sunt servanda*), dan asas kebebasan berkontrak, di samping adanya asas mendahului yang disebut asas konsensualisme (Pasal 1320 KUH Perdata). Di muka sudah dijelaskan bahwa negara-negara *civil law* biasa menerapkan asas *pacta sunt servanda* dan asas kebebasan berkontrak ini dalam membuat suatu perjanjian. Hal ini dibuktikan dengan sistem terbuka yang dianut oleh Buku Ketiga KUH Perdata sebagai konsekuensi Indonesia sebagai negara yang menerapkan *civil law*. Sistem terbuka ini artinya bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan isinya tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (*causa yang tidak terlarang*).⁹⁰

Pada dasarnya pembentukan dan penerapan hukum tidak akan terlepas dari asas-asas hukum yang berlaku dalam suatu sistem hukum mengingat kedudukan asas hukum sendiri sebagaimana disampaikan oleh Paul Scholten diartikan sebagai tendensi-tendensi

⁹⁰Mimi Rosmidi Dan Imam Koeswahyono , *loc, cit.*

yang disyaratkan kepada hukum oleh paham kesusilaan. Artinya, asas hukum merupakan pikiran dasar yang terdapat dalam sistem hukum yang kemudian tentu mempengaruhi dan berlaku dalam pembentukan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum termasuk dalam hal ini seharusnya melandasi perjanjian kerjasama antara pihak pengelola dengan PPPSRS. Namun sayangnya karena tidak adanya substansi hukum yang mengatur mengenai bagaimana perjanjian kerjasama ini seharusnya dibuat, maka bentuk dari perjanjian kerjasama pengelola dan PPPSRS dalam pelaksanaannya bila mengacu pada pengistilahan Salim HS mengenai kontrak *nominaat* dan kontrak *innominaat*, maka dapat dikategorikan sebagai kontrak *innominaat* yaitu kontrak yang timbul, tumbuh, dan berkembang di dalam praktik karena adanya kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Sayangnya, berbagai kontrak *innominaat* tersebut, umumnya merupakan kontrak baku yang memuat hak dan kewajiban pihak yang tidak seimbang. Hal ini dikarenakan formal kontrak baku berprinsip ” *take it or leave it* “ yang ditawarkan pada konsumen di bidang barang dan jasa tidak memberikan kesempatan pada konsumen untuk bernegosiasi, di mana konsumen dipaksa untuk menyetujui bentuk kontrak. Ciri kontrak ini, pihak yang lemah tidak memiliki posisi tawar.⁹¹

⁹¹Mimi Rosmidi Dan Imam Koeswahyono , *loc. cit.*

Maksudnya adalah, bila kontrak pada umumnya dibuat dengan melalui proses perundingan antar kedua belah pihak yang hendak bersepakat dan memiliki materi muatan berupa hasil perundingan yang disepakati, maka dalam kontrak innominaat ini pada umumnya perjanjian seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanya beberapa hal saja, misalnya menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari objek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, tetapi klausul-klausulnya.⁹² Seperti yang dikatakan oleh Hondius, isi perjanjian tanpa dibicarakan dengan pihak lainnya, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolaknya,⁹³ dibuatnya perjanjian baku secara sepihak oleh pengelola lebih bermotifkan keuntungan ekonomi, sementara PPPSRS berada di pihak yang dirugikan, baik mengenai hak dan kewajiban, klausula perjanjian maupun bagi hasil keuntungan.

⁹² Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hal.66

⁹³ Zakiyah, *Op. Cit*, hal. 69

Jessel M.R. dalam kasus “*Printing and Numerical Registering Co. Vs. Samson*” berpendapat bahwa azas kebebasan berkontrak dimaksudkan⁹⁴:

...men of full age understanding shall have the utmost liberty of contracting, and that contracts which are freely and voluntarily entered into shall be held and onforce by courts..... you are not lightly to interfere with this freedom of contract

Kemudian dengan meminjam teori Sub sistem hukum Lawrence M. Friedmann yang menggambarkan hukum sebagai suatu sistem, dan untuk dapat memahaminya perlu penggunaan pendekatan sistem. Berbagai pengertian hukum sebagai sistem antara lain dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, bahwa hukum itu terdiri dari komponen struktur, substansi dan kultur.⁹⁵ Komponen struktur dimaksudkan sebagai kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur. Kemudian komponen substantif, yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur. Serta komponen kultur, yaitu terdiri dari nilai-nilai, sikap-sikap, persepsi, *custom, ways of doing, ways of thinking, opinion* yang

⁹⁴Esti Ropikhin, 2010, Thesis: Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Pembuatan Perjanjian Outsourcing dan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Universitas Diponegoro Semarang, hal. 40.

⁹⁵Esmi Warassih, *op, cit*, hal. 28.

mempengaruhi bekerjanya hukum oleh Lawrence M. Friedman disebut sebagai kultur hukum. Teori Friedman tersebut sebenarnya ingin menunjukkan pentingnya substansi hukum mengatur secara komprehensif terkhusus dalam hal ini mengenai perjanjian pengelolaan condotel. Hal ini tentu untuk mewujudkan adanya kepastian dalam penerapan hukum itu di dalam masyarakat. Dengan adanya pengaturan hukum, maka ini sesungguhnya merupakan upaya untuk mencegah penyimpangan-penyimpangan yang berpotensi merugikan pihak-pihak tertentu. Pada kenyataannya, ketiadaan pengaturan mengenai pembuatan perjanjian kerjasama antara pengelola dan PPPSRS ini berdampak buruk yang terbukti dari beberapa kasus sengketa antara pengelola dengan pemilik condotel. Salah satu penelitian yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK Jakarta), Real Estate Indonesia (DPD REI Jakarta), Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), Indonesia Property Watch (IPW) setidaknya ada beberapa hal yang kerap menjadi permasalahan yang kerap dialami konsumen rumah susun termasuk dalam hal ini mencakup condotel:⁹⁶

⁹⁶ N.G.N. Renti Maharaini Kerti, *Implementasi Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol 15 No.2, Juli 2018, hal. 41-54.

- a. Ketidaksesuaian antara apa yang telah dijanjikan oleh pengembang dengan realitas apartemen yang diterima oleh konsumen
- b. Tidak diperolehnya informasi yang jelas dan transparan dari pengembang terkhusus mengenai hal-hal yang berhubungan dengan ketidaksesuaian kondisi sarana dan prasana pendukung yang dijanjikan dengan realitasnya, status tanah, kondisi hasil akhir fisik rumah dan lain-lain
- c. Konsumen tidak dapat memilih secara leluasa bank pemberi kredit pemilikan rumah (KPR) atau kredit pemilikan apartemen (KPA).
- d. Sistem penjualan rumah susun (apartemen) secara pre-sale atau jual gambar yang ternyata belum mengantongi izin pembangunan, sedangkan uang cicilan konsumen sudah masuk ke pengembang.
- e. Sertifikat yang tidak segera diserahkan pengembang kepada konsumen.
- f. Konsumen sering tergiur harga murah dan terus membayar cicilan tetapi belum ada pengikatan antara konsumen dan pengembang dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Dari aduan-aduan ini maka secara garis besar permasalahan yang terjadi di lapangan di bidang rumah susun sendiri dapat dikelompokkan dalam tiga kategori, yakni:⁹⁷

- a. Saat proses jual beli yangmana permasalahan muncul pada saat pengikatan jual beli (penandatanganan PPJB). Baik tidak tepatnya waktu sesuai yang diperjanjikan maupun mengenai isi dari PPJB yang umumnya cukup memberatkan konsumen.
- b. Saat melakukan angsuran pembayaran dimana sering terjadi pembatalan jual beli sepihak oleh pengembang serta terdapat klausula yang mengatur mengenai angsuran pembayaran yang memberatkan atau merugikan konsumen.
- c. Saat sudah menjadi pemilik yaitu mengenai pengurus penghuni, kenaikan tarif listrik sepihak tanpa diketahui oleh penghuni, mutu bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan diawal pengikatan PPJB, masalah fasilitas umum dan fasilitas sosial (Fasum dan fasos) yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan pihak pengembang, masalah lingkungan dan lain-lainnya.

Sebagaimana yang terjadi antara Faisal (penggugat) melawan PT. ANEMAS VILLAS & HOTELS (tergugat 1) dan PT. ANEMA MANAGEMENT (tergugat 2) dalam putusan PN Mataram nomor 78//Pdt.G/2020/PN Mtr. Kasus ini diawali dari adanya transaksi jual beli kondotel yang dilakukan oleh penggugat dengan mengisi dan menandatangani Formulir Konfirmasi Pemesanan Unit condotel

⁹⁷ Mimi Rosmidi Dan Imam Koeswahyono, *op, cit.*

pada Proyek Anemalou Villa & Condotel yang disediakan oleh tergugat 1 sebagai perusahaan Pengembang atau Developer, dan selanjutnya pengelolaan manajemen hotel antara penggugat dan tergugat 2 yang dituangkan dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel (PPK) yang ditandatangani pada tanggal 4 Februari 2016. Perjanjian ini mengatur segala hak dan kewajiban penggugat dan tergugat 2 yang berkaitan dengan pengelolaan manajemen hotel termasuk hak yang wajib diperoleh penggugat selaku pemilik hak atas satuan Unit yang dikelola oleh tergugat 2 yaitu hasil keuntungan yang wajib diberikan tergugat 2 selama pengelolaan sebesar 8 % (delapan persen) pertahun dalam masa 2 (dua) tahun masa pengelolaan yaitu dari masa pengelolaan tanggal 1 Agustus 2017 sampai 31 Juli 2018, ternyata tidak pernah diperoleh penggugat sehingga tindakan tergugat 2 yang dengan sengaja tidak memberikan hasil keuntungan tersebut dapat dikategorikan tindakan wanprestasi karena telah melanggar Pasal 3 PPK. Gugatan ini juga disebabkan adanya permasalahan dalam klausul perjanjian mengenai force majeure dimana saat itu terjadi kejadian yang mengakibatkan hancurnya bangunan unit kondotel akibat bencana alam yakni gempa bumi kejadian tersebut dikategorikan sebagai Keadaan Kahar (*Force Majeure*) dimana dalam Pasal 12 PPJB antara penggugat dan tergugat dicantumkan sebagai:

...peristiwa dan hal-hal yang terjadi di luar batas kemampuan PARA PIHAK untuk mengatasinya dan bukan merupakan peristiwa atau halhal yang disebabkan oleh kesengajaan dan/atau kelalaian PARA PIHAK seperti bencana alam, huru-

hara, kebakaran, banjir, ledakan, perang, sabotase, pemberontakan masyarakat, epidemi, pemogokan massal, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lainnya yang secara langsung dapat mengganggu atau mengakibatkan tidak terlaksananya Perjanjian ini.

Namun mengenai tanggung jawab apabila Keadaan Kahar tersebut tidak atau lalai disampaikan dari pihak yang mengalami kepada pihak lainnya sehingga yang lalai menyampaikan harus bertanggung jawab atas Keadaan Kahar tersebut karena Keadaan Kahar dianggap tidak ada. Perjanjian ini hanya mengatur bahwa segala kerugian yang diderita dari pihak yang mengalami Keadaan Kahar tidak dapat dituntut kepada pihak lain termasuk musyawarah untuk mencari mufakat atas kerugian tersebut. Namun ternyata akibat dari ketidakjelasan pengaturan ini dalam perjanjian, para tergugat justru meminta penggugat untuk menanggung atau membiayai segala kerusakan akibat gempa bumi tersebut dengan rincian Rp. 706.649.109,- (tujuh ratus enam juta enam ratus empat puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh sembilan rupiah) dikurangi dari uang yang merupakan hak penggugat yang harus diterimanya di tahun pertama pengelolaan kondotel oleh tergugat yang diistilahkan Return Of Investments (ROI) sehingga penggugat diminta membiayai kembali segala kerusakan sebesar Rp. 637.529.109 (enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh sembilan rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) kali pembayaran atau 3 (tiga) bulan mulai dari tanggal 5 November 2018 sampai dengan 5 Januari 2018. Pada akhirnya majelis hakim pun mengamini bahwa tindakan

tergugat 2 sebagai pengelola terkhusus ketika tergugat 2 meminta penggugat membiayai kembali kerusakan yang terjadi adalah kekeliruan. Dari kasus ini dapat kita simpulkan bahwa perjanjian pengelolaan yang berbentuk perjanjian baku ternyata dapat menyebabkan ketidakadilan bagi pemilik condotel dan berpotensi merugikan. Sesungguhnya ketimpangan kedudukan ini dan prinsip *take or leave it* ini menutup akses dari salah satu pihak untuk memperjuangkan apa yang menjadi haknya.

Permasalahan selanjutnya mengenai pengelolaan ini terjadi karena pengaturan pengelolaan ini diserahkan oleh undang-undang keleluasaan dalam mengaturnya kepada pemerintah daerah. Sementara ternyata tidak semua pemerintah daerah sudah mengeluarkan pengaturan ini baik dalam produk hukum Perda, peraturan gubernur maupun peraturan bupati/walikota. Artinya dalam hal ini kondisi pengelolaan terkhusus mengenai perjanjian pengelolaan masih mengalami kekosongan hukum sehingga tidak heran bila dalam praktiknya sering menimbulkan permasalahan terkhusus kerugian yang dialami pemilik/ PPSRS yang dalam hal ini kedudukannya adalah sebagai konsumen.

Selain kasus di atas, tidak adanya kejelasan dalam hal pengawasan dan perlindungan konsumen serta bentuk perjanjian kondominium hotel di Indonesia juga dialami oleh pembeli kondominium hotel/apartemen Banua yang dibangun oleh PT. BAS. Persoalan ini berawal dari jual beli kondominium hotel/apartemen

Banua yang dibangun oleh PT. PPJB yang ada walau pun dengan tanggal yang berbeda pada intinya menyatakan bahwa setelah adanya pelunasan jual beli apartemen Banua maka akan diserahkan kepada pemilik apartemen sertifikat hak guna bangunan. Pada perkembangannya PT. BAS menyatakan bahwa pihaknya tengah membalik nama sertifikat hak guna bangunan atas apartemen Banua yang dibangunnya. Pada kenyataannya ternyata PT. BAS telah memiliki SHGB dengan Nomor 00452 dengan Surat Ukur Nomor 00550/Gambut Barat/2013 dengan luas 1.547M² atas nama PT. BAS, adapun sertifikat Hak Guna Bangunan milik PT. BAS ternyata dijadikan objek jaminan hak tanggungan kepada Bank CIMB Niaga, Tbk, untuk menjamin kredit PT. BAS sebesar Rp. 42.400.000.000,00. Hal ini dibuktikan dengan akata pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Neddy Farmanto dengan Nomer akta 1521/2013, serta sertifikat hak tanggungan dengan nomor 01592/2013. Sehingga jelas bahwa pada saat penanda tanganan PPJB Kondominium Hotel Banua, SHGB dengan Nomor 00452 dengan Surat Ukur Nomor 00550/Gambut Barat/2013 dengan luas 1.547M² atas nama PT. BAS telah berstatus benda objek jaminan hak tanggungan, sehingga PT. BAS berstatus sebagai pemberi hak tanggungan kepada Bank CIMB Niaga, Tbk. yang merupakan penerima hak tanggungan. Atas perbuatannya tersebut PT. BAS telah dilaporkan kepada pihak kepolisian setempat dengan dugaan adanya perbuatan pidana yang memenuhi unsur Pasal 266

KUHP, Pasal 62 angka (1) Jo. Pasal 8 huruf f KUHP, Pasal 62 angka (1) Pasal 13 angka (1) KUHP.⁹⁸

Jelas bahwa berbagai kasus di atas telah mengakibatkan persoalan hukum yang menciderai asas keadilan, keseimbangan, dan etikat baik dalam hukum perjanjian keperdataan. Persoalan ini juga bertentangan dengan Undang-undang nomor 8 tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen) yang dimana sudah dikatakan bahwa hak konsumen adalah :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

⁹⁸Masdari Tasmin, Wawancara Pengacara Dan Pendamping Hukum dari Perhimpunan Pemilik Apartemen Banua, Dilakukan pada 14 Agustus 2020.

- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sehingga dapat dikatakan bahwa saat ini proses perjanjian pengelolaan condotel belum mencerminkan apa yang diinginkan oleh UU Perlindungan Konsumen terkhusus hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa serta hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa yang seharusnya itu termuat secara jelas dalam suatu perjanjian pengelolaan condotel. Di lain sisi ini juga menunjukkan tidak ada suatu upaya dalam peraturan perundangan untuk memaksa pengusaha dalam menjalankan kewajibannya untuk mengedepankan itikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya serta untuk selalu memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.

Hal ini jelas bertentangan dengan rasa keadilan. Pada perkembangannya keadilan bertujuan menciptakan kesetaraan dalam hal pemenuhan hak dan pelaksanaan tanggung jawab setiap golongan di berbagai lapisan masyarakat. Keadaan seperti itu sudah dimulai sejak adanya teori Hukum Alam yang disampaikan oleh

Socrates. Romli berpandangan bahwa hukum harus dijalankan dengan sistem birokrasi yang baik, serta pembentukan hukum itu sendiri harus sesuai dengan nilai, norma, budaya, karakter, lingkungan serta pandangan hidup masyarakat. Secara tegas Romli menghendaki pengaturan hukum yang disesuaikan dengan ideologi bangsa Indonesia yang telah diwujudkan dalam Pancasila. Romli menuntut keselarasan antara birokrasi dan masyarakat dalam penerapan hukum yang berlaku, sehingga terlihat jelas bahwa teori hukum integratif adalah panduan pemikiran teori hukum pembangunan dan teori hukum progresif dalam konteks Indonesia.⁹⁹

Hal ini juga bertentangan dengan pemikiran hukum progresif yang menghendaki adanya upaya nyata untuk mengubah secara cepat, melakukan pembalikan yang mendasar dalam teori dan praksis hukum, serta melakukan berbagai terobosan. Pembebasan tersebut didasarkan pada prinsip bahwa hukum adalah untuk manusia dan bukan sebaliknya dan hukum itu tidak ada untuk dirinya sendiri, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas yaitu untuk harga diri manusia, kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemuliaan manusia.¹⁰⁰

Pengertian sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut berarti hukum progresif adalah serangkaian tindakan yang radikal, dengan mengubah sistem hukum (termasuk merubah peraturan-peraturan hukum bila perlu) agar hukum lebih berguna,

⁹⁹ Marwan Effendy, *Teori Hukum*, Materi Perkuliahan Program Doktor (S 3) Dalam Bidang hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 2014.

¹⁰⁰ Satjipto Rahardjo, 2004, *Ilmu Hukum; Pencarian, Pembebasan dan Pencerahan*, Muhammadiyah Press University, Surakarta, hal 35.

terutama dalam mengangkat harga diri serta menjamin kebahagiaan dan kesejahteraan manusia. Secara lebih sederhana hukum progresif adalah hukum yang melakukan pembebasan, baik dalam cara berpikir maupun bertindak dalam hukum, sehingga mampu membiarkan hukum itu mengalir saja untuk menuntaskan tugasnya mengabdikan kepada manusia dan kemanusiaan. Jadi tidak ada rekayasa atau keberpihakan dalam menegakkan hukum. Sebab menurutnya, hukum bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kesejahteraan bagi semua rakyat.¹⁰¹

Satjipto Rahardjo mencoba menyoro kondisi di atas ke dalam situasi ilmu-ilmu sosial, termasuk ilmu hukum, meski tidak sedramatis dalam ilmu fisika, tetapi pada dasarnya terjadi perubahan yang fenomenal mengenai hukum yang di rumuskannya dengan kalimat dari yang sederhana menjadi rumit dan dari yang terkotak-kotak menjadi satu kesatuan. Inilah yang disebutnya sebagai pandangan holistik dalam ilmu (hukum). Pandangan holistik tersebut memberikan kesadaran visioner bahwa sesuatu dalam tatanan tertentu memiliki bagian yang saling berkaitan baik dengan bagian lainnya atau dengan keseluruhannya.

2. Kelemahan Struktur Hukum

Adanya persoalan pada aspek peraturan perundang-undangan berupa belum diaturnya secara jelas perihal ketentuan terkait kondominium hotel, telah mengakibatkan banyaknya penyalah

¹⁰¹ Sri Endah Wahyuningsih, Urgensi Pembaharuan Hukum Pidana Materiel Indonesia Berdasarkan Nilai-Nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume I No.1 Januari –April 2014, hal. 17-19.

guanaan keadaan oleh pihak pembangun dan pengembang terhadap pemilik kondominium hotel.

Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum Indonesia merupakan padanan dari istilah *misbruik van omstandigheden* dan *undue influence*.¹⁰² Dalam sistem common law selain *undue influence* dikenal pula *unconscionability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak. Bila kontrak terbentuk atas dasar ketidakpatutan atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu dinamakan *undue influence* (hubungan yang berat sebelah), namun bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan *unconscionability* (keadaan yang berat sebelah). Dalam putusan kasus *Commercial Bank of Australia v Amadio* (1983) 151 CLR 447, Deane J. menyatakan bahwa doktrin *undue influence* dipandang dari akibat ketidakseimbangan itu terhadap pemberian kesepakatan dari pihak yang dipengaruhi, sedang *unconscionability* dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap orang yang lemah, apakah sesuai dengan kepatutan.¹⁰³

Kemudian dalam kasus *undue influence* harus ada suatu bentuk eksploitasi oleh salah satu pihak atas pihak yang lebih lemah. Pihak

¹⁰² N.E. Algra et.al, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae BelandaIndonesia*, Binacipta, Bandung, hal. 301.

¹⁰³ Hardjan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, hal.113-115.

yang berupaya membatalkan transaksi dengan dasar undue influence, harus membuktikan bahwa transaksi itu tidak jujur, bahwa dia pihak yang tidak bersalah telah dirugikan. Pihak lainnya harus melindungi diri dengan membuktikan bahwa sudah ada nasihat professional dan independen yang telah diberikan sebelum transaksi diadakan.¹⁰⁴

Pada perkembangannya Nieuwenhuis selalu mengkaitkan pembahasannya dengan *arresten* yang dijumpai di Nederland. Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan kedalam NBW, sedikit banyak adalah dilatar belakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim.¹⁰⁵

Terbentuknya ajaran tentang penyalahgunaan keadaan adalah disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan Burgerlijk Wetboek (Belanda) yang mengatur hal itu. Didalam hal seorang hakim menemukan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian.¹⁰⁶ Ternyata pertimbangan-pertimbangan hakim tidaklah didasarkan pada salah satu alasan pembatalan perjanjian yaitu cacat kehendak klasik (pasal 1321 KUHPerdara) berupa:

- a. kesesatan (*dwaling*);
- b. paksaan (*dwang*);

¹⁰⁴ Arthur Lewis, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Bisnis*, Penerjemah: Derta Sri Widiowatie, Nusa Media, Bandung, hal. 132.

¹⁰⁵ Henry P. Panggabean, 1991, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Jogjakarta, hal. 41.

¹⁰⁶ Henry P. Panggabean, *loc. cit.*

c. penipuan (*bedrog*) (pasal 1321 KUHPerdota).

Pada perkembangannya segala perjanjian kondominium hotel yang hanya berlandas pada kebebasan berkontrak sebagian besar dibuat oleh pihak pembangun atau pengembang yang dimana didalamnya lebih menguntungkan pihak pembangun atau pengembang. Hal ini dapat terlihat dalam kasus pengelolaan condotel antara PT. Banua Anugerah Sejahtera (PT. BAS) dengan pemilik condotel Grand Banua. Pada kasus tersebut terlihat jelas bahwa PT. BAS yang diserahkan hak mengelola condotel Grand Banua oleh pemilik condotel Grand Banua telah menyerahkan hak pengelolaan condotel Grand Banua kepada PT. Banua Megah Sejahtera (PT. BMS), kemudian PT. BMS dengan persetujuan PT. BAS menyerahkan hak mengelola condotel kepada PT. Archipelagi International Indonesia, selama dua kali pengalihan pengelolaan tersebut pemilik tidak pernah diinformasikan dan tidak pernah menerima bagi hasil yang telah disepakati bersama PT. BAS¹⁰⁷ Dari kasus yang ada terlihat bahwa PT. BAS telah secara nyata melakukan *misbruik van omstandigheden* dan *undue influence* dengan cara melakukan kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) dalam perjanjian pengelolaan condotel kepada pemilik condotel Grand Banua. Hal ini semakin bertambah parah dengan tidak adanya pengawasan yang dilakukan terhadap para

¹⁰⁷ Marta Ankawijaya, Wawancara Pribadi Sekertaris PPCPR Grand Banua, Pada 12 Agustus 2020.

pengembang dan pembangun yang memiliki niat jahat untuk merugikan konsumennya dalam hal pengelolaan condotel.

Kasus di atas juga tidak menunjukkan suatu perjanjian yang pada hakikatnya memiliki asas keseimbangan yang sangat terkait dengan masalah keadilan dalam suatu perjanjian, dan berarti terkait dengan masalah keadilan dan hukum.¹⁰⁸ Mengenai asas kebebasan berkontrak ini, sesungguhnya haruslah dipahami secara meluas. Azas kebebasan berkontrak hendaknya dimaknai tidak hanya sebatas bagaimana bentuk dari perjanjian itu, melainkan juga kebebasan menentukan isi. Ini berarti ada kebebasan seluas-luasnya melalui kesempatan yang sama kepada setiap pihak untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, keputusan dan ketertiban umum. Esensi dari kebebasan berkontrak seharusnya adalah bagaimana individu mengembangkan diri baik di dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan sebagai bagian dari hak asasi manusia yang harus di hormati.

Lebih dalam mengenai azas kebebasan berkontrak, Purwahid Patrik memaparkan setidaknya terdapat 4 (empat) macam kebebasan yaitu:¹⁰⁹

- a. Kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.

¹⁰⁸Mimi Rosmidi Dan Imam Koeswahyono , *loc.cit.*

¹⁰⁹Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir Dari Perjanjian Dan dari Undang-undang)*, CV. Mandar Maju, hal. 55.

Hal ini berarti setiap orang bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian dan tidak ada paksaan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian. Dengan demikian pihak yang membuat perjanjian tidak boleh berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun upaya yang bersifat menakutkan yang membuatnya terpaksa menyetujui perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1324 KUH Perdata.

- b. Kebebasan untuk menentukan dengan siapa akan mengadakan perjanjian

Dalam hal ini tidak ada larangan dengan siapa seseorang dapat membuat perjanjian sepanjang orang-orang itu cakap secara hukum untuk membuat perjanjian sebagaimana di atur dalam Pasal 1330 KUH Perdata.

- c. Kebebasan untuk menentukan perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak

Perjanjian terikat pada suatu bentuk tertentu baik dapat dilakukan secara tertulis dan perjanjian secara lisan. Kedua bentuk tersebut sama kekuatannya untuk dapat di laksanakan oleh para pihak.

- d. Kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi, berlaku dan syarat-syarat perjanjian.

Makna ini akhirnya menimbulkan pertanyaan mengenai eksistensi perjanjian baku seperti perjanjian pengelolaan condotel karena masih ada yang setuju dengan adanya perjanjian tersebut, tetapi juga ada sarjana yang menolak perjanjian jenis tersebut.

Pertanyaannya adalah apakah suatu perjanjian dapat berlaku dan seseorang dikatakan mengikat pada perjanjian hanya karena dia sudah menandatangani perjanjian tersebut, sehingga dia harus dianggap mengetahui, serta menghendaki dan karenanya bertanggungjawab kepada isi perjanjian tersebut meskipun ia tidak berkesempatan untuk melakukan perundingan atau tidak.

Dengan demikian meskipun meskipun suatu perjanjian dikatakan sah dengan memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata yaitu telah ada kesepakatan atau persetujuan para pihak mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian, memenuhi kecakapan para pihak, adanya suatu hal tertentu dan memenuhi sebab yang halal, sebenarnya mewujudkan keadilan perlu peran aktif dari kedua belah pihak. Sebagaimana dikatakan Asser-Rutten bahwa *“Asas kebebasan berkontrak tidak ditulis dengan kata-kata yang banyak di dalam Undang-undang tetapi seluruh hukum perdata kita didasarkan padanya”*.¹¹⁰

Ketika berbicara mengenai hukum, tentu kita akan diperhadapkan pada apa yang disebut sebagai *‘das sein’* dan *‘das sollen’*. Demikian pula ketika berbicara mengenai bagaimana pada kenyataannya perjanjian kerja sama pengelolaan condotel itu terjadi di lapangan. Bila di muka telah dibahas sedemikian rupa bagaimana hukum mengatur mengenai ketentuan-ketentuan pengelolaan condotel sedemikian rupa dengan tujuan-tujuan yang hendak dicapai

¹¹⁰ *Ibid*, hal. 53.

serta dugaan-dugaan terhadap dampak dari pengaturan itu, maka selanjutnya akan dilihat bagaimana yang terjadi pada kenyataannya.

Selain itu paradigma hakim dalam mengatasi kasus pelanggaran perjanjian condotel sebagian besar hanya bertolak pada UU Rumah Susun dan KUH Perdata yang sebenarnya kedua ketentuan tersebut belum mengatur secara khusus perihal perjanjian condotel. Hal ini semakin diperparah dengan adanya budaya KKN di dalam penegakan hukum di Negara ini.

Mengingat permasalahan negara adalah juga permasalahan kita, kaitan dengan penegakan supremasi hukum adalah permasalahan negara Indonesia yang paling besar dan mendesak, sehingga sangatlah tepat kalau kritikan kita kepada permasalahan hukum tersebut juga harus disertai alternatif pemecahannya.¹¹¹ Bila membicarakan supremasi hukum mana memposisikan hukum secara tegak dengan disoko ketiga pilar hukumnya ke dalam bingkai keadilan sosial yang berperikemanusiaan, ternyata sampai pada hari ini adalah tidak lebih hanyalah perbuatan yang utopis yang selalu diarahkan dalam retorika idelais bagi setiap aparat dan para tokoh dan pakar hukum khususnya di Indonesia. Selain itu, konsep hukum atas penegakan supremasi hukum yang diolah oleh negara ternyata belumlah tent menjadi suatu yang semurna dalam implikasinya walaupun diakui bahwa secara garis besarnya sudah memenuhi

¹¹¹ *Ibid*, hal. 76 – 77.

kerangka ideal menurut kerangka si pembuatnya (sudah biasa di Indonesia khususnya membuat hukum selalu mengabaikan karakteristik masyarakat yang sesungguhnya sangat penting dan fungsional).¹¹²

Suatu permasalahan tersendiri dalam peningkatan pelayanan hukum di Indonesia termasuk SDM yang berkualitas tidaklah cukup kalau hanya sekedar berpendidikan tinggi akan tetapi, juga harus dibarengi dengan tingkat kepribadian yang berkualitas pula. Hal ini penting karena para penegak hukum adalah sebagai ujung tombak sekaligus juga sebagai suri teladan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri, namun sangat ironis justru keberadaan para penegak hukum di Indonesia ini masih perlu kita pertanyakan, betapa banyaknya sejumlah hakim dan atau para penegak hukum lainnya yang dicurigai dan atau sudah terkena kasus suap dan atau kasus tercela lainnya.¹¹³

Bercermin dari kenyataan tersebut, maka bisa ditarik kedalam suatu sorotan bahwa kultur masyarakat Indonesia memanglah bukan masyarakat sadar hukum. Sehingga semakin terbukti, tatkala kita dengan mudah menyaksikan bukan saja para aparat penegak hukum yang melakukan penyalahgunaan kekuasaan, tetapi betapa banyak dan seringnya terjadi nuansa kekerasan yang secara langsung dengan mobilitas massa dan atau kekerasan secara komunal telah mengadili dan menghakimi sendiri para pelaku tindak pelanggaran hukum terutama yang bersentuhan langsung dengan masyarakat sehingga

¹¹² Sabian Ustman, *op,cit*, hal. 15.

¹¹³ Sabian Ustman, *loc, cit*.

pembakaran, pengeroyokan, penjarahan, serta pembunuhan yang dilakukan massa adalah sisi lain cara masyarakat mengimplementasikan arti dari sebuah keadilan atau cara yang tepat dalam mereka berhukum, karena institusi negara tidak lagi dianggap sebagai tempat dalam memproses dan menemukan keadilan (negara kita bagaikan mesin pabrik pembuat peraturan perundang-undangan, tidak membesut kepada kepentingan masyarakat sebagian besar sangat jelata).¹¹⁴ Pada dasarnya penegakan hukum di Indonesia haruslah mencakup tiga aspek penting yang sangat mendasar, yaitu kultur masyarakat tempat di mana nilai-nilai hukum akan ditegakkan, struktur dari penegak hukumnya itu sendiri, kemudian substansi hukum yang akan ditegakkan.¹¹⁵

3. Kelemahan Kultur Hukum

Persoalan perjanjian Condotel ini menjadi semakin rumit dengan intrusi globalisasi ekonomi di Negara dunia ketiga termasuk Indonesia. Modernisasi menurut Giddens merupakan peristiwa yang memunculkan sisi positif atau kemajuan tetapi di sisi lain menimbulkan berbagai dampak negatif. Hal tersebut dikarenakan globalisasi merombak cara hidup secara besar-besaran dengan cara menginternasionalisasikan budaya barat ke seluruh penjuru dunia. Oleh karenanya, pengaruh globalisasi dalam kehidupan sehari-hari

¹¹⁴ *Ibid*, hal. 16.

¹¹⁵ Sabian Ustman, *loc, cit*.

sama halnya dengan pengaruh globalisasi di seluruh dunia.¹¹⁶ Adanya sisi negatif sebagai dampak globalisasi merupakan hasil atau konsekuensi yang tidak diharapkan dari modernisasi. Modernisasi sebagai akibat dari globalisasi membentuk penyeragaman ruang dan waktu bagi dunia internasional melalui pembentukan hubungan koneksi otoritas lokal dengan otoritas global. Modernisasi tersebut menurut Giddens dengan munculnya “institusi-institusi penopangnya seperti kapitalisme, industrialisme serta kemampuan mengawasi aktifitas warga negara dan pengendalian atas alat-alat kekerasan termasuk pada industrialisasi alat-alat peperangan”.¹¹⁷ Hal tersebut berdampak pada berubahnya pandangan penilaian manusia terhadap nilai suatu barang akibat arus kapitalisme. Kapitalisme modern mengarahkan penganutnya untuk mengarahkan manusia berfikir untung dan rugi terhadap sesuatu yang akan diperolehnya.¹¹⁸ Persoalan ini mengakibatkan persoalan hilangnya etiket baik para pihak dalam perjanjian condotel, utamanya pihak pengelola yang kerap melakukan penyalahgunaan keadaan.

Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum Indonesia merupakan padanan dari istilah *misbruik van omstandigheden* dan *undue influence*.¹¹⁹ Dalam sistem common law selain *undue influence* dikenal pula *unconscionability*, yang keduanya berbeda, meskipun

¹¹⁶Anthony Giddens, 2003, *Runaway World Bagaimana Globalisasi Merombak Kehidupan Kita*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. xvi.

¹¹⁷ Amarula Octavian, 2012, *Militer dan Globalisasi Studi Sosiologi Militer dalam Konteks Globalisasi dan Kontribusinya bagi Transformasi TNI*, UI Press, Jakarta, hal. 26.

¹¹⁸ Anthony Giddens, *Op.Cit.*, hal. 20.

¹¹⁹ N.E. Algra et.al, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae BelandaIndonesia*, Binacipta, Bandung, hal. 301.

memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak. Bila kontrak terbentuk atas dasar ketidakpatutan atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu dinamakan undue influence (hubungan yang berat sebelah), namun bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan unconscionability (keadaan yang berat sebelah). Dalam putusan kasus *Commercial Bank of Australia v Amadio* (1983) 151 CLR 447, Deane J. menyatakan bahwa doktrin undue influence dipandang dari akibat ketidakseimbangan itu terhadap pemberian kesepakatan dari pihak yang dipengaruhi, sedang unconscionability dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap orang yang lemah, apakah sesuai dengan kepatutan.¹²⁰

Kemudian dalam kasus undue influence harus ada suatu bentuk eksploitasi oleh salah satu pihak atas pihak yang lebih lemah. Pihak yang berupaya membatalkan transaksi dengan dasar undue influence, harus membuktikan bahwa transaksi itu tidak jujur, bahwa dia pihak yang tidak bersalah telah dirugikan. Pihak lainnya harus melindungi diri dengan membuktikan bahwa sudah ada nasihat professional dan independen yang telah diberikan sebelum transaksi diadakan.¹²¹

Pada perkembangannya Nieuwenhuis selalu mengkaitkan pembahasannya dengan *arresten* yang dijumpai di Nederland.

¹²⁰ Hardjan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, hal.113-115.

¹²¹ Arthur Lewis, *op, cit*, hal. 132.

Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan kedalam NBW, sedikit banyak adalah dilatar belakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim.¹²²

Terbentuknya ajaran tentang penyalahgunaan keadaan adalah disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan Burgerlijk Wetboek (Belanda) yang mengatur hal itu. Didalam hal seorang hakim menemukan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian.¹²³ Ternyata pertimbangan-pertimbangan hakim tidaklah didasarkan pada salah satu alasan pembatalan perjanjian yaitu cacat kehendak klasik (pasal 1321 KUHPerduta) berupa:

- a. kesesatan (*dwaling*);
- b. paksaan (*dwang*);
- c. penipuan (*bedrog*) (pasal 1321 KUHPerduta).

Pada perkembangannya segala perjanjian kondominium hotel yang hanya berlandas pada kebebasan berkontrak sebagian besar dibuat oleh pihak pembangun atau pengembang yang dimana didalamnya lebih menguntungkan pihak pembangun atau pengembang. Hal ini dapat terlihat dalam kasus pengelolaan condotel antara PT. Banua Anugerah Sejahtera (PT. BAS) dengan pemilik condotel Grand Banua. Pada kasus tersebut terlihat jelas bahwa PT. BAS yang diserahkan hak mengelola condotel Grand Banua oleh

¹²²Henry P. Panggabean, *op, cit*, hal. 41.

¹²³ Henry P. Panggabean , *loc, cit*.

pemilik condotel Grand Banua telah menyerahkan hak pengelolaan condotel Grand Banua kepada PT. Banua Megah Sejahtera (PT. BMS), kemudian PT. BMS dengan persetujuan PT. BAS menyerahkan hak mengelola condotel kepada PT. Archipelagi International Indonesia, selama dua kali pengalihan pengelolaan tersebut pemilik tidak pernah diinformasikan dan tidak pernah menerima bagi hasil yang telah disepakati bersama PT. BAS¹²⁴ Dari kasus yang ada terlihat bahwa PT. BAS telah secara nyata melakukan *misbruik van omstandigheden* dan *undue influence* dengan cara melakukan kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) dalam perjanjian pengelolaan condotel kepada pemilik condotel Grand Banua. Hal ini semakin bertambah parah dengan tidak adanya pengawasan yang dilakukan terhadap para pengembang dan pembangun yang memiliki niat jahat untuk merugikan konsumennya dalam hal pengelolaan condotel.

Kasus di atas juga tidak menunjukkan suatu perjanjian yang pada hakikatnya memiliki asas keseimbangan yang sangat terkait dengan masalah keadilan dalam suatu perjanjian, dan berarti terkait dengan masalah keadilan dan hukum.¹²⁵ Mengenai asas kebebasan berkontrak ini, sesungguhnya haruslah dipahami secara meluas. Asas kebebasan berkontrak hendaknya dimaknai tidak hanya sebatas bagaimana bentuk dari perjanjian itu, melainkan juga kebebasan menentukan isi. Ini berarti ada kebebasan seluas-luasnya melalui

¹²⁴ Marta Ankawijaya, Wawancara Pribadi Sekertaris PPCPR Grand Banua, Pada 12 Agustus 2020.

¹²⁵ Henry P. Panggabean, *loc.cit.*

kesempatan yang sama kepada setiap pihak untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. Esensi dari kebebasan berkontrak seharusnya adalah bagaimana individu mengembangkan diri baik di dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan sebagai bagian dari hak asasi manusia yang harus di hormati.

Solusi dalam persoalan di atas dapat diselesaikan melalui pengaturan hukum secara khusus terkait kondominium hotel, mengingat kondominium hotel berbeda dengan kondominium secara umum. Hal tersebut dilakukan dengan penambahan pengertian kondominium hotel secara jelas dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, kemudian menambahkan ketentuan penekanan terkait keberlakuakn Pasal 42 hingga Pasal 50 kepada pengaturan kondominium hotel. Lalu menambahkan perihal pengawasan pelaksanaan perjanjian kondominium hotel serta menambahkan sanksi terhadap pelanggar perjajian kondominium hotel.

C. Contoh Akta

SURAT PERJANJIAN KERJA SAMA

Nomer: C.0033/CONDOTEL/PTBAS/XI/2020

Pada hari ini ----- tanggal (--- 12, Juni, 2020 ---), kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Ahmad Paliani
 Pekerjaan : Pengusaha
 No. KTP / SIM : 3322182104890022
 Alamat : Jalan Ahmad Yani KM 1.8
 Malintang
 Baru, Kecamatan Gambut,
 Kabupaten Banjar, Provinsi
 Kalimantan Selatan

Bersama-sama bertindak untuk dan atas nama (----- *Pemilik Apartemen
 Condotel The Grand Banua* -----) dan untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.

2. Nama : Cris Bebi
 Pekerjaan :Karyawan PT Banua
 Anugerah Sejahtera
 Jabatan :Direktur
 No. KTP / SIM :3322182104890028
 Alamat :JL. A. Yani KM. 11,200, RT.
 001,
 RW. 001, Gambut Barat,
 Gambut.

Bertindak untuk dan atas nama (----- PT Banua Anugerah
 Sejahtera -----) dan untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** bersepakat untuk mengadakan perjanjian kerja sama dalam hal pengelolaan (---
Apartemen Condotel The Grand Banua ---) hasil pengelolaan (----
 ----- *PT Banua Anugerah Sejahtera* -----) yang tertuang dalam **9 (sembilan) pasal**, sebagai berikut:

Pasal 1 STATUS

PIHAK PERTAMA yang kemudian disebut pemilik (----- *Apartemen
 Condotel The Grand Banua* -----) menyetujui untuk bekerja sama

dengan **PIHAK KEDUA**, yang dalam hal ini **PIHAK KEDUA** ditetapkan sebagai pengelola Apartemen Condotel The Grand Banua yang dimiliki oleh **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 2 **JENIS PENGELOLAAN**

PIHAK PERTAMA merupakan pemilik (--- Apartemen Condotel The Grand Banua ---), dalam hal ini memberikan kewajiban pengelolaan (--- Apartemen Condotel The Grand Banua ---) kepada **PIHAK KEDUA** yang meliputi:

1. Pengelolaan orperasional (--- Apartemen Condotel The Grand Banua ---)
2. Pengelolaan keuangan dari operasional (--- Apartemen Condotel The Grand Banua ---)
3. Pengelolaan pemasaran (--- Apartemen Condotel The Grand Banua ---)

Pasal 3 **SASARAN PANGSA PASAR**

PIHAK KEDUA bersedia memasarkan (--- Apartemen Condotel The Grand Banua ---) yang dimiliki oleh **PIHAK PERTAMA** tersebut ke seluruh wilayah Provinsi Kalimantan Selatan.

Pasal 5 **BAGI HASIL**

Atas dasar adanya Kerjasama pengelolaan (--- Apartemen Condotel The Grand Banua ---), maka **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat untuk melakukan bagi hasil dari pengelolaan (--- Apartemen Condotel The Grand Banua ---) sebesar 50% bagi **PIHAK PERTAMA** dan 50% bagi **PIHAK KEDUA**.

Pasal 6

JANGKA WAKTU

Jangka waktu perjanjian ini berlaku hingga masa berakhirnya perjanjian ini dan/atau salah satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan perjanjian ini batal.

Pasal 7 LAIN-LAIN

1. Setelah **PIHAK KEDUA** dapat mengelola (--- Apartemen *Condotel The Grand Banua* ---) yang dimiliki oleh **PIHAK PERTAMA**, maka **PIHAK PERTAMA** tidak dibenarkan untuk menyerahkan hak pengelolaan (--- Apartemen *Condotel The Grand Banua* ---) kepada pihak lain manapun juga terhadap **PIHAK KEDUA** tidak dibenarkan mengalihkan kewajibannya kepada pihak lain.
2. **PIHAK KEDUA** tidak dibenarkan untuk mengalihkan kepemilikan (--- Apartemen *Condotel The Grand Banua* ---) kepada pihak lain.

Pasal 8 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Dalam hal terjadi perselisihan, maka **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat dan setuju untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan atau musyawarah untuk mufakat dan apabila hal itu belum atau tidak tercapai kesepakatan diantara kedua belah pihak, maka kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk menyelesaikannya melalui jalur gugatan keperdataan maupun pidana.

Pasal 9 PENUTUP

1. Surat perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua), ditandatangani secara bersama dan masing-masing pihak menyatakan dalam keadaan sadar tanpa adanya tekanan atau pengaruh atau juga paksaan dari pihak manapun juga.
2. Surat perjanjian ini dibuat rangkap dua, bermaterai cukup dan masing-masing berkekuatan hukum yang sama, satu pada **PIHAK PERTAMA** dan yang lainnya ada pada **PIHAK KEDUA**.
3. Surat Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani bersama.

**PIHAK PERTAMA
KEDUA**

PIHAK

[Ahmad Paliani]

[Cris]



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian kondominium hotel selama ini belum memiliki pijakan yuridis di Indonesia hal ini mengakibatkan banyaknya pengembang maupun pembangun yang tidak jarang mencari untung besar tanpa mengindahkan asas etika baik dalam perjanjian jual beli dan pengelolaan kondominium hotel.
2. Adapun kelemahan yang membuat kebijakan perjanjian kondominium hotel di Indonesia belum berkeadilan ialah kelemahan peraturan perundang-undangan berupa tidak diaturnya materi muatan perjanjian kondominium hotel dan kedudukan kondominium hotel dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, kelemahan penegakan hukum berupa tidak adanya pengawasan terkait jalannya perjanjian jual beli dan pengelolaan kondominium hotel, dan factor kebiasaan pelaku pengembangan dan pembangunan kondominium hotel yang banyak mencari keuntungan melalui perjanjian jual beli dan pengelolaan kondominium hotel dengan mengenyampingkan konsumen atau pemilik kondominium hotel. Solusi yang dapat dilakukan ialah dengan membuat peraturan hukum secara khusus terkait kondominium hotel, mengingat kondominium hotel berbeda dengan kondominium secara umum.

B. Saran

1. Perlu diaturnya pengertian, kedudukan, klasifikasi, dan perjanjian terkait jual beli dan penyewaan kondominium hotel dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Perlu diatur adanya pengawsan bagi jalannya perjanjian jual beli dan penyewaan kondominium hotel dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
3. Perlu diatur adanya sanksi terhadap penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian jual beli dan pengelolaan kondominium hotel.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

Ahmad, Tohaputra, 2000, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, CV. As Syifa, Semarang

B. BUKU-BUKU

Asyhadie, Zaeny, 2005, *Hukum Bisnis Proses dan Pelaksanaannya di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Asshidiqie, Jimly, 1994. *Gagasan Kedaulatan Rakyat dalam Konstitusi dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Ichtiar Baru, Jakarta

_____ dan Ali Safa'at, 2012, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Konstitusi Press, Jakarta

Aubert, Vilheml, 1986, *Dilemmas of Law in Welfare State*. European: Set.A Law, University Institute

Bambang Pranowo, M., 2010, *Multi Dimensi Ketahanan Nasional*, Pustaka Alvabet, Jakarta

Budiarjo, Miriam, 2001, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Cranston, Ross, 1985, *Legal Foundations of the Welfare State*, Weldenfeld and Nicolson, London

Darus Badruzaman, Mariam, 2000, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Endah Wahyuningsih, Sri, 2013, *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*, UNDIP, Semarang

Pembinaan Hukum Nasional, *Departemen Kehakiman*, Bina Cipta, Jakarta

- Hasan, Alwi, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, PT. Balai Pustaka, Jakarta
- J.Satrio, 2001, *Hukum, Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Cira Aditya Bakti, Bandung
- Kartohadiprojo, Soediman, 1986, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Pembangunan, Jakarta
- Kelsen, Hans, 1995, *General Theory Of Law And State: Teori Hukum Murni*, terjemahan Somardi, Rimdi Press, Jakarta
- Kansil, C.S.T., 1986, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta
- Koswara, W. 2001, *Otonomi Daerah untuk Demokrasi dan Kemandirian Rakyat*, Yayasan Pariba, Jakarta
- Kusumaatmadja, Mochtar, 1976, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, LPHK Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung
- _____, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Penerbit Alumni, Bandung
- _____, 2006, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, PT Alumni, Bandung
- Lindsey, Timothy, 2000, *Bankruptcy Law Reform & The Commercial Court*, AusAid, Desset Pea Press
- Mahfud, Moh.MD, 2000, *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia, Studi tentang Interaksi Politik dan Kehidupan Ketatanegaraan*, Rineka Cipta Jakarta
- Manan, Bagir. Bagir Manan. 2005. *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*. Yogyakarta:Penerbit Pusat Studi Hukum
- Mirsha, Ramesh. 1984. *Welfare State In Crisis, Social Thought and Social Change*. London : Wheasheat Ltd, Harverter Press

- Moleong, Lexi J. 2007. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya
- Pusat Bahasa. 1996. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta : Balai Pustaka
- R. Soejartin, Iur, 2001, *Hukum Dagang I dan II*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta
- Rosmidi, Mimi Dan Koeswahyono, Imam, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang
- Salim, Agus, 2001, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial, dari Denzin Guba dan Penerapannya*. Yogyakarta : Tri Wacana Yogya
- Sauri, Sofyan, *Pengertian Nilai*, Diakses Melalui file.upi.edu, Pada 12 April 2019.
- Sarwiji, Suwandi. 2008, *Semantik Pengantar Kajian Makna*, Yogyakarta, Media Perkasa
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret
- Shidarta, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks ke-Indonesiaan*. Jakarta Utomo
- Simorangkir, J.C.T. dan Sastropranoto, Woerjono, 1986, *Pelajaran Hukum Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta
- Sitorus, Oloan dan Sebayang, Balans, 1998, *Kondominium dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta
- Soedewi Masyohen Sofwan, Sri, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta
- Soedjono, Dirdjosisworo, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Grafindo Persada, Jakarta

- Soeroso, R., 2001, Pengantar *Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti, 1982, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta
- Subekti, R., 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya, Jakarta
- Syamsuddin Meliala, Qirom, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta
- Tengker, F., 1993, *Hukum Suatu Pendekatan Elementer*, Penerbit Nova, Bandung
- Teubnei, Gunther. 1986. *Legal Subjectivity as a Precondition Far the Interwinement of Las and the Welfare State*. Berlin-New York : Walter de Gruyter
- Warassih, Esmi, 2011, *Pranata Hukum sebuah Telaah Sosiologis*, Universitas Diponegoro, Semarang
- Wignjosoebroto, Soetandyo, 2000, *Hukum, Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, HUMA, Jakarta

C. HASIL WAWANCARA

- Masdari Tasmin, Wawancara Pengacara Dan Pendamping Hukum dari Perhimpunan Pemilik Apartemen Banua, Dilakukan pada 14 Agustus 2020
- Marta Ankawijaya, Wawancara Pribadi Sekertaris PPCPR Grand Banua, Pada 12 Agustus 2020

D. JURNAL

- Gunarto dan Dhona Anggun Sutrisna, Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2, 2017
- Gunarto, Chintya Agnisya Putr, dan Farris Nur Sanjaya, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1, 2018

Muhammad Mutohar dan Amin Purnawan, “Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali)”, *Jurnal akta*, Vol. 4 No. 4, 2017

N.G.N. Renti Maharaini Kerti, *Implementasi Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol 15 No.2, 2018

Ratih Mega Puspa Sari, “Sidik Purnama, Gunarto, Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli”, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1, 2018

Sri Endah Wahyuningsih, Urgensi Pembaharuan Hukum Pidana Materiel Indonesia Berdasarkan Nilai–Nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume I No.1, 2014

E. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Tata Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Tata Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

F. INTERNET

Ahmad Fadlil Sumadi, “Hukum dan Keadilan Sosial” dikutip dari <http://www.suduthukum.com> diakses 13 Desember 2016

Andi Mitchel Douglas, Yusri Abdillah, dan Brillyanes Sanawiri, *Implementasi Kontrak Bisnis Terhadap Budaya Lintas Negara Di Jepang*, Diunduh Melalui www.neliti.com, Pada 12 April 2018

Badai Husain Hasibuan dan Rahmi Purnama Melati, “Asas Kepastian Hukum Dalam Peradilan Indonesia” dikutip dari <http://www.amiyorazakaria.blogspot.com> diakses 9 Desember 2016

<https://www.arsitur.com/2017/10/pengertian-condotel-perbedaan-condotel.html>, diakses pada 13 Mei 2020.

<https://www.condohotelcenter.com/articles/a69.html>, Diakses pada 12 Juni 2020

<https://www.hospitalitynet.org/opinion/4084138.html>, diakses pada 12 Juni 2020

Mohamad Anurrohman, “Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Hukum di Indonesia” dikutip dari <http://www.academia.edu.com> diakses 9 Desember 2016

Syafruddin Kalo, “Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat” dikutip dari <http://www.academia.edu.com> diakses 8 Desember 2016

Sofyan Sauri, *Pengertian Nilai*, Diakses Melalui file.upi.edu, Pada 14 Juni 2020