

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Bisnis perumahan di perkotaan maupun di pinggiran merupakan sektor yang sangat menjanjikan. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, tetapi hal ini belum secara merata dapat dilaksanakan oleh pemerintah karena melihat kebutuhan-kebutuhan lainnya yang masih perlu diprioritaskan. Dalam bisnis dikenal istilah kontrak, pada dasarnya kontrak sama halnya dengan perjanjian. Kontrak adalah kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan transaksi bisnis.¹

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun pada dasarnya tidak setiap orang dapat dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti, tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba, perizinan pendirian bangunan. Masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih

¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011. Hlm. 05.

atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah dari agen rumah atau pengembang perumahan. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.

Untuk memiliki rumah pada suatu perumahan tidak sedikit orang yang memesan untuk memperolehnya dengan membayar sejumlah uang pengikat yang kemudian di buatnya perjanjian pengikatan jual beli sedangkan bangunan berupa rumah belum ada secara fisik. Dalam hal seperti ini kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila developer ingkar janji. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah, selain untuk mengurangi risiko, dikeluarkannya keputusan ini juga bertujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli. urgensi pengaturan kontrak dalam praktik bisnis adalah untuk menjamin kepentingan (hak dan kewajiban) berlangsung secara prosorsional bagi para pihak, sehingga dengan demikian terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan.²

Pada pasal 42 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menjelaskan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

a. status pemilikan tanah;

² *Ibid.* Hlm. 06.

- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Kontrak tidak lain adalah perjanjian itu sendiri (tentunya perjanjian yang mengikat). Bahkan dalam Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan bahwa tiap perikatan dapat dilahirkan dari perjanjian dan undang-undang. Kontrak dalam hukum Indonesia, yaitu *Burgerlijk Wetboek* (BW) disebut *overreenkomst* yang apabila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian.³

Peter Mahmud Marzuki menyebutkan bahwa fungsi kontrak dalam bisnis adalah untuk mengamankan transaksi.⁴ Dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Pasal 1233 KUHPerdata menerangkan bahwa terdapat dua sumber lahirnya

³ Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012. Hlm. 11.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, dalam buku H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006. Hlm. 05.

perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang.⁵ Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya. untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam membuat suatu perjanjian jual beli tidak dapat terlepas dari objek perjanjian, dalam hal ini yang akan dibahas secara mendalam yaitu perjanjian pengikatan jual beli perumahan sebelum perumahan selesai di bangun, dimana objeknya berupa unit rumah yang menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 pasal 43 ayat 1 Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.

Menurut Maria Sumardjono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.⁶

Perumahan Graha Arta terletak di jalan Fatmawati Kampak Pangkalpinang yang menyiapkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila calon konsumen ingin membeli unit rumah sebelum rumah selesai dibangun secara *indent*. Perumahan Graha Arta merupakan perumahan bersubsidi yang memberikan bunga angsuran yang rendah sehingga banyak

⁵ Ahmad Miru, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011. Hlm. 03.

⁶ Maria S.W. Sumardjono, "*Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*", Jakarta, Buku Kompas, 2001. Hlm. 161.

diminati oleh masyarakat menengah kebawah yang ingin memiliki rumah dengan biaya angsuran yang terjangkau.

PPJB sudah disiapkan secara baku dan sepihak PT.TIRTA LOKA selaku Developer Perumahan Graha Arta Pangkalpinang atau kuasa hukum (*legal officer*) pengembang. Sedangkan konsumen tinggal menandatangani (*take it*), apabila setuju. Apabila tidak setuju, konsumen tinggal (*leave it*). Tidak jarang konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (*booking fee*) baru kemudian disodori PPJB-nya. Dalam praktik pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli sebelum Perumahan Graha Arta selesai dibangun, tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon konsumen apartemen, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, developer terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat konsumen kecewa di lembaga-lembaga perlindungan konsumen.

Sering kali penyelesaian keluhan/komplain konsumen itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan disebabkan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu, yaitu PPJB diduga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Maka dari itu, penting untuk mengetahui sejauh mana pertanggungjawaban PT. TIRTALOKA selaku developer Perumahan Graha Arta Pangkalpinang dalam mengatasi masalah- masalah tersebut. Karena hal tersebutla penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Tanggung Jawab Developer dalam Perjanjian Pengikatan**

**Jual Beli Perumahan Ditinjau dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011
Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Studi Kasus Pada
Perumahan Graha Arta Pangkalpinang).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang tersebut maka di pilih rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli perumahan pada Perumahan Graha Arta Pangkalpinang ?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen perumahan jika dirugikan oleh developer ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian yang di lakukan untuk membahas permasalahan tersebut memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli perumahan..
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen perumahan yang dirugikan oleh developer.

Memperhatikan tujuan penelitian yang ada, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat :

1. Bagi kalangan akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan tentang tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli

perumahan dan upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan oleh developer.

2. Bagi masyarakat luas

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat tentang tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli perumahan dan upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan oleh developer.

3. Bagi penulis

Penelitian yang dilakukan dapat melatih dan mengasah kemampuan penulis dalam mengkaji dan menganalisa teori-teori yang didapat dari bangku kuliah. Hasil penelitian yang diperoleh dapat memberikan pengetahuan dan gambaran mengenai tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli perumahan.

D. Kerangka Teori

1. Perjanjian Jual Beli

Hukum sangat terkait dengan kehidupan sosial masyarakat. Dalam konteks hubungan sosial masyarakat, dimensi hukum dipahami sebagai kaidah atau norma yang merupakan petunjuk hidup dan pedoman berperilaku yang pantas atau diharapkan. Oleh karena itu hukum berisikan perintah dan larangan, yang apabila larangan di langgar akan menimbulkan sanksi dari pemerintah atau penguasa masyarakat.⁷

⁷ Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian...*, *Op.Cit.* Hlm. 06.

Berdasarkan isinya hukum di bagi menjadi dua yaitu hukum publik dan hukum privat. Hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan antara negara dengan alat-alat atau kelengkapan Negara atau hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hukum privat adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain, dengan menitik beratkan pada kepentingan perorangan atau pribadi. Hukum privat dikelompokkan menjadi dua yaitu⁸ :

- a. Hukum privat umum, misalnya hukum orang, hukum benda, hukum perjanjian, hukum bukti, dan daluarsa.
- b. Hukum privat khusus, misalnya hukum dagang, hukum pengangkutan, hukum asuransi, hukum surat berharga, hukum pasar modal, hukum perbankan, hukum perlindungan konsumen, dan sebagainya.

Perjanjian termasuk dalam hukum privat umum. Perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan merupakan suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut. Pada umumnya perikatan yang lahir dari perjanjian paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari.⁹

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian maka timbul suatu hubungan hukum antara dua orang

⁸ *Ibid.* Hlm.. 08.

⁹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004. Hlm. 01.

tersebut/perikatan. Dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian melahirkan perikatan.¹⁰

Perjanjian dalam dunia bisnis disebut dengan kontrak. Hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan¹¹. Sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka (*open system*). Bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur dalam undang-undang. Pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹² Di dalam hukum kontrak dikenal lima asas penting, yaitu :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹³ Asas kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, dan bentuk perjanjian¹⁴

¹⁰ Lukman Santoso, *Hukum, Perjanjian...*, *Op.Cit.* Hlm. 08.

¹¹ Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011. Hlm. 03.

¹² *Ibid.* Hlm. 08.

¹³ J.Satrio, *Hukum Perikatan*, PT Alumni, Bandung, 1993. Hlm. 36.

¹⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007. Hlm. 04.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme (*consensus*) atau kata sepakat. Dengan adanya kata sepakat tersebut maka perjanjian mengikat para pihak. Kata sepakat/persesuaian harus dinyatakan dalam bentuk tertulis/lisan/tanda-tanda yang dapat diterjemahkan.¹⁵

c. Asas *Pacta Sunt Servenda*

Asas *pacta sunt servenda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagai mana layaknya undang-undang.¹⁶

d. Asas Itikad Baik

Pengertian itikad baik adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia mulai menguasai barang, dimana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapatkan hak milik atas barang tersebut telah dipenuhi.¹⁷

e. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitor, namun debitor memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

¹⁵ H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting Edisi Revisi Cetakan Kedua*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006. Hlm. 08.

¹⁶ Salim H.S, *hukum...*, *Op.Cit.* Hlm. 10.

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian...*, *Op.Cit.* Hlm. 138.

Jual Beli menurut KUHPerdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik antara pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayarkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁸ Unsur- unsure pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme”, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” Mengenai barang dan harga, begitu kedua pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.¹⁹

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian.²⁰ kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya. Suatu perjanjian dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualism yang berkembang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum Epicuristen dan berkembang pesat dalam zaman *renaissance* melalui ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, Jhon Lock dan Rosseau. Menurut paham individualism setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Dalam

¹⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995. Hlm. 01.

¹⁹ *Ibid.* Hlm. 02.

²⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, 2009. Hlm.

hukum kontrak asas ini diwujudkan dalam “kebebasan berkontrak”. Teori *liesbet fair in* menganggap bahwa *the invisible hand* akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas. Karenan pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi dalam kehidupan (sosial ekonomi) masyarakat. Paham individualism ini memberikan peluang yang luas kepada golongan (ekonomi) untuk menguasai golongan lemah (ekonomi). Pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada dalam cengkeraman pihak kuat, diungkapkan dalam *exploitation de home par I”home*.²¹

Pada akhir abad ke-19, akibat desakan paham etis dan sosialis, paham individualism mulai pudar, terlebih sejak berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat ingin pihak yang lemah lebih banyak mendapatkan perlindungan. Oleh karena itu kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak akan tetapi diberi arti relative dikaitkan selalu dengan kepentingan umum. Pengaturan substansi kontrak tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum kontrak oleh pemerintah terjadi pergeseran hukum kontrak ke bidang hukum public. Melalui campur tangan pemerintah ini terjadi pemasyarakatan (*vermastchappelijking*) hukum kontrak.²²

²¹ Salim H.S, *Hukum...*, *Op.Cit.* Hlm. 09

²² *Loc.Cit.*

Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sebagai system terbuka adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum.²³ Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak ditungkan dalam aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalism yang mengagungkan kebebasan individu. Menurut paham individualism setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu di dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam asas kebebasan berkontrak.

Menurut **Subekti**, cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada di muka perkataan “perjanjian”.²⁴ Dikatakan dalam Pasal 1338 ayat (1) itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu mengikat kita, sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketertiban umum dan kesusilaan”.

²³ H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting...*, *Op.Cit.* Hlm. 09.

²⁴ *Ibid.* Hlm. 09.

Menurut **Mariam Darus Badruzaman**, “semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang.²⁵ Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat dengan Pasal 1320 KUHPerdara ini mempunyai kekuatan mengikat. Kebebasan Berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. kebebasan berkontrak ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi.

Kebebasan berkontrak di sini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk atau format apapun, serta dengan isi atau substansi sesuai yang diinginkan para pihak selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum. Dengan demikian menurut asas kebebasan berkontrak seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.²⁶

Kebebasan berkontrak harus dibatasi berkerjanya agar kontrak yang dibuat berlandaskan asas itu tidak sampai merupakan perjanjian yang berat sebelah. Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh KUHPerdara

²⁵ *Loc.Cit.*

²⁶ Salim H.S, *Hukum ...*, *Op.Cit.* Hlm. 110.

terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas yang tidak tak terbatas.²⁷ Ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara memberikan petunjuk bahwa hukum perjanjian dikuasai oleh “asas konsensualisme”. Kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi kontrak dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dengan kata lain asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh asas konsensualisme. Dari ketentuan Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdara dapat pula disimpulkan bahwa kebebasan orang untuk membuat kontrak dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat kontrak.

Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat kontrak sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat kontrak. Pasal 1320 ayat (4) jo. Pasal 1337 KUHPerdara menentukan para pihak tidak bebas untuk membuat kontrak yang menyangkut *causa* yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Pasal 1332 KUHPerdara memberikan arah mengenai kebebasan para pihak untuk membuat kontrak sepanjang yang menyangkut objek kontrak. Menurut Pasal tersebut hanya barang-barang yang mempunyai nilai ekonomis saja yang dapat dijadikan objek perjanjian atau objek kontrak. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menentukan tentang berlakunya “asas itikad baik” dalam melaksanakan kontrak. Berlakunya asas itikad baik ini bukan saja pada waktu kontrak dilaksanakan melainkan juga sudah mulai berlaku pada waktu kontrak itu dibuat.

²⁷ H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting...*, *Op.cit.* Hlm. 10.

Sekalipun asas kebebasan berkontrak yang diakui oleh KUHPerdara pada hakikatnya banyak dibatasi oleh KUHPerdara itu sendiri, tetapi daya kerjanya masih sangat longgar. Kelonggaran ini telah menimbulkan ketidakadilan apabila para pihak yang membuat kontrak tidak sama kuat kedudukannya atau mempunyai *bargaining position* yang tidak sama.²⁸

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau *yuridis normatif*, yakni penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara factual pada peristiwa hukum tertentu guna memastikan apakah hasil penerapan pada peristiwa hukum *in concreto* itu sesuai atau tidak dengan ketentuan perundang-undangan dengan menggunakan metode penelitian gabungan, yaitu gabungan dari studi pustaka (semua bahan di peroleh dari buku-buku dan/atau dokumen) dan studi lapangan (data diambil langsung di lokasi penelitian).²⁹

3. Sumber Data

Penelitian hukum ini termasuk dalam penelitian hukum yuridis normatif. Pada penelitian ini, data-data didapat dari 2 sumber yaitu ;

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang di dapat dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian,

²⁸ *Ibid.* Hlm. 11.

²⁹ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, Hlm. 133.

hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.³⁰

Data primer dalam penelitian ini meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autoritatif*). Bahan hukum tersebut terdiri atas, peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan/atau peraturan daerah, dan putusan hakim.³¹ Dalam penelitian ini bahan hukum primernya yaitu KUH Perdata.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri dari buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, kamus-kamus hukum, dan jurnal hukum.³²

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus hukum, buku-buku pegangan, kamus besar bahasa

³⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009. Hlm. 106.

³¹ *Ibid.* Hlm. 47.

³² *Ibid.* Hlm. 54.

Indonesia dalam jaringan (media internet), dan Wikipedia halaman bebas (internet) yang berkaitan dengan penelitian ini.³³

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang di dapat langsung dari lapangan seperti hasil wawancara atau temuan lainnya yang di dapat langsung dari lapangan dan berhubungan dengan penulisan skripsi ini .

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian studi pustaka dan studi dokumen. Studi pustaka adalah kajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan di publikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Studi dokumen adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak di publikasikan secara umum tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu misalnya pengajar hukum, peneliti hukum, dan praktisi hukum, ekonomi, sosial dan budaya. Data lapangan yang di gunakan diperlukan sebagai data penunjang yang di peroleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya) dan/atau *random sampling* (ditentukan oleh peneliti secara acak).³⁴

Data penunjang yang diperlukan di dapatkan dengan cara wawancara. Wawancara ialah tanya jawab dengan seseorang (pejabat dan

³³ *Ibid.* Hlm. 106.

³⁴ *Ibid.* Hlm. 107.

sebagainya) yang diperlukan untuk dimintai keterangan atau pendapatnya mengenai suatu hal.³⁵

5. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian ini maka analisis data yang dipergunakan adalah secara kualitatif yakni dilakukan secara komprehensif artinya analisis data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian. Lengkap artinya tidak ada bagian yang terlupakan, semua sudah masuk dalam analisis.³⁶



³⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004. Hlm. 17.

³⁶ *Ibid.*, Hlm. 172.