

# Prinsip Keadilan Bagi Pihak Pembeli dalam Klausula 5A Pada Kesepakatan Jual Beli Nomor XY Tahun 2023

Oleh:  
Rizqa Bariklana

Dosen Pembimbing: Noor Fatimah Mediawati

Prodi Hukum

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Agustus, 2023

# Pendahuluan

- Dalam era globalisasi, kemajuan bisnis mengalami perkembangan yang pesat. Kontrak berperan sebagai fondasi dalam mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi bisnis, memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban, serta menjaga keteraturan dalam dunia bisnis. Kontrak baku pada dasarnya adalah sebuah perjanjian yang telah dipersiapkan sebelumnya dengan standar klausul tertentu, yang ditujukan untuk penggunaan berulang dalam transaksi-transaksi serupa. Penggunaan kontrak baku juga menimbulkan pertanyaan tentang keseimbangan kepentingan antara pihak yang lebih kuat, biasanya pihak kreditor, dengan pihak yang lebih lemah, dalam hal ini mungkin adalah konsumen atau pihak yang berada dalam posisi yang lebih rendah.
- Perlu dipahami bahwa kontrak baku tidak selalu menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat. Kontrak baku sering kali memiliki klausul-klausul yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pihak kreditor, yang dapat menimbulkan ketidakseimbangan dalam hak dan kewajiban. Meskipun tujuannya adalah untuk mempermudah dan mempercepat proses transaksi, keberadaan kontrak baku ini dapat menempatkan konsumen atau pihak yang lebih lemah dalam posisi yang rentan, di mana mereka harus menerima perjanjian tersebut sebagaimana adanya tanpa memiliki kemampuan untuk bernegosiasi atau memahami implikasi hukum secara menyeluruh.
- Dalam sebuah kontrak bisnis perlu merujuk pada Asas-asas/prinsip hukum kontrak antara lain konsensualisme, kebebasan berkontrak, mengikat sebagai undang-undang, kepribadian, keadilan, proporsionalitas dalam berkontrak. Keberlakuan sebuah kontrak tidak hanya berkaitan dengan kepastian hukum semata, tetapi juga harus menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan dan keseimbangan

# Case

kesepakatan jual beli No.XY Tahun 2023 antara Pihak X dan Y. Bahwa pihak X membeli rumah pada Pihak Y seharga Rp. 725.000.000. Pihak X melakukan DP terlebih dahulu sejumlah Rp.90.000.000. DP tersebut diangsur sekitar 4x pembayaran. Sehingga kekurangan pembayaran kepada pihak Y sejumlah Rp.635.000.000. Setelah DP terakhir dibayarkan, Pihak X diberi batas waktu pelunasan oleh Pihak Y. Dalam kontrak yang dibuat oleh Pihak Y terdapat klausula pada bagian 5A yang menyatakan “Jika Tunai: Pihak pembeli setuju, jika sampai batas waktunya tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana yang telah disepakati: Sisa pembayaran tidak dapat dilunasi, maka seluruh pembayaran uang tanda jadi/uang muka yang diserahkan kepada penjual/dititipkan di Pihak Y tidak dapat ditarik Kembali (Hangus)”.

# Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

1. Apakah sudah terkandung prinsip keadilan dalam pasal 5a dalam kesepakatan jual beli nomor XY Tahun 2023?
2. Apakah kontrak yang sah selalu dapat merepresentasikan prinsip keadilan?

# Metode

- Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*Statue approach*)
- Terdapat 2 bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
- Bahan hukum primer berdasar KUHPPerdata.
- Bahan hukum sekunder yaitu buku, jurnal, artikel
- analisis data menggunakan penalaran deduktif

# Hasil

- Dalam hukum perdata Indonesia, asas-asas hukum kontrak meliputi asas konsensualisme, kebebasan berkontrak, mengikat sebagai undang-undang, asas kepribadian, serta asas proporsionalitas, asas keadilan. Sementara itu, syarat keabsahan kontrak diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang melibatkan adanya kata sepakat, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.
- Identifikasi beberapa aspek yang perlu dianalisis dalam hal penerapan prinsip keadilan yaitu **Proporsi Konsekuensi, Kemampuan Pembayaran, Alternatif Solusi, Keterlibatan Pembeli, Implikasi dan Rekomendasi**
- Dalam konteks penerapan kontrak jual beli rumah, ada beberapa rekomendasi yang dapat diambil: **Proporsionalitas Konsekuensi, Kemampuan Pembayaran, Keterlibatan Pembeli, Klarifikasi dan Pembaruan Kontrak**

# Pembahasan

- **Analisis Penerapan Prinsip Keadilan:**

- 1. Proporsi Konsekuensi:** Klausula tersebut memberikan konsekuensi berat kepada Pihak X, yaitu hangusnya seluruh pembayaran DP jika tidak dapat melunasi sisa pembayaran tepat waktu. Ini tampaknya tidak seimbang dengan besarnya kewajiban yang harus dilunasi oleh Pihak X.
- 2. Kemampuan Pembayaran:** Sementara klausula ini memberikan insentif bagi Pihak X untuk membayar tepat waktu, penting untuk mempertimbangkan kemampuan pembayaran. Kemampuan finansial seseorang dapat berubah karena berbagai alasan, seperti perubahan kondisi pekerjaan atau situasi ekonomi secara keseluruhan.
- 3. Alternatif Solusi:** Dalam situasi di mana pembeli menghadapi kesulitan finansial, alternatif solusi yang lebih seimbang dan adil dapat dipertimbangkan. Misalnya, memberikan opsi perpanjangan waktu pembayaran dengan konsekuensi seperti denda yang diatur dengan proporsional.
- 4. Keterlibatan Pembeli:** Pada kasus ini, penting juga mempertimbangkan apakah Pihak X diberikan kesempatan untuk memberikan keterangan atau bukti bahwa mereka tidak mampu melunasi sisa pembayaran tepat waktu karena alasan yang melebihi kontrol mereka

# Pembahasan

- **Implikasi dan Rekomendasi**

Dari analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa klausula 5a yang mengancam dengan hangusnya seluruh pembayaran DP jika pembeli tidak dapat melunasi sisa pembayaran tepat waktu mungkin dapat dianggap tidak sesuai dengan prinsip keadilan. Dalam konteks penerapan kontrak jual beli rumah, ada beberapa rekomendasi yang dapat diambil:

- 1. Proporsionalitas Konsekuensi:** Klausula 5a sebaiknya memiliki konsekuensi yang lebih proporsional terhadap pelanggaran. Hangusnya seluruh pembayaran DP mungkin terlalu berat, sehingga dapat dipertimbangkan alternatif sanksi yang lebih seimbang.
- 2. Kemampuan Pembayaran:** Kontrak sebaiknya mempertimbangkan kemampuan pembayaran pembeli. Memberikan opsi perpanjangan waktu atau pembayaran bertahap dapat menjadi alternatif yang lebih adil jika pembeli menghadapi kendala finansial.
- 3. Keterlibatan Pembeli:** Kontrak sebaiknya memberikan kesempatan bagi pembeli untuk memberikan keterangan atau bukti mengenai ketidakmampuan mereka untuk melunasi sisa pembayaran tepat waktu. Hal ini dapat menghindari kesalahan interpretasi dan penyelesaian sengketa yang lebih kompleks.
- 4. Klarifikasi dan Pembaruan Kontrak:** Jika ada perubahan pada isi kontrak, penting untuk mengklarifikasi dan memperbaharunya secara tuntas. Pencoretan klausula tanpa penyesuaian lain pada isi kontrak dapat menimbulkan ambiguitas dan risiko sengketa di masa depan



# Temuan Penting Penelitian

- Temuan penting dalam penelitian ini bahwa penerapan prinsip keadilan dalam klausula 5a pada kontrak jual beli rumah adalah faktor penting dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. kontrak akan lebih adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat.
- Tindakan yang dilakukan oleh pihak Y dalam mencantumkan klausula 5A berbunyi “jika tunai: pihak pembeli setuju, jika sampai batas waktunya tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana yang telah disepakati: sisa pembayaran tidak dapat dilunasi, maka seluruh pembayaran uang tanda jadi/uang muka yang diserahkan kepada penjual/dititipkan di pihak Y tidak dapat ditarik kembali (hangus)” tersebut dalam kontrak tidak mencerminkan asas keadilan dan proporsionalitas.

# Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat menambah wawasan pada pembaca dan menjadi acuan dalam penelitian selanjutnya mengenai Prinsip Keadilan Bagi Pihak Pembeli dalam Kesepakatan Jual Beli rumah

# Referensi

1. Abib, A. S., Kridasaksana, D., & Nuswanto, A. H. (2015). Penerapan klausula Baku dalam melindungi konsumen pada perjanjian jual Beli melalui e-Commerce. *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, 17(1), 122. <https://doi.org/10.26623/jdsb.v17i1.508>
2. Batubara, H. C., Marliyah, & Anggraini, T. (2023). Penerapan Kontrak Jual Beli. *Jurnal EMT KITA*, 7(1), 1-10. <https://doi.org/10.35870/emt.v7i1.713>
3. Batubara, H. C., Marliyah, & Anggraini, T. (2023). undefined. *Jurnal EMT KITA*, 7(1), 1-10. <https://doi.org/10.35870/emt.v7i1.713>
4. Hamdani, L. (2019). Kontrak jual Beli Di era kontemporer. *Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi dan Perbankan (JESKaPe)*, 3(2), 99-123. <https://doi.org/10.52490/jeskape.v3i2.433>
5. Hartono, J. (2021). Tanggung Gugat Pra Kontrak Transaksi Jual Beli Berdasar Negosiasi dengan Itikad Buruk. *Notaire*, 4(1), 43. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i1.24845>
6. Herianto Sinaga, D., & Wiryawan, I. W. (2020). Keabsahan kontrak elektronik (E-contract) dalam perjanjian bisnis. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 8(9), 1385. <https://doi.org/10.24843/ks.2020.v08.i09.p09>
7. Jayuska, R. (2016). Keabsahan kontrak pada transaksi e-Commerce melalui media internet berdasarkan undang-undang no 11 tahun 2008 tentang informasi Dan transaksi elektronik. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 4(1), 43. <https://doi.org/10.33884/jck.v4i1.943>
8. Mediawati, N. F. (2013). Keabsahan Kontrak Sistem Administrasi Badan Hukum. *JKMP (Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik)*, 1(1), 97-110. <https://doi.org/10.21070/jkmp.v1i1.430>

# Referensi

9. Kurniawan, W. (2017). Klausula eksonerasi oleh pelaku usaha dalam perjanjian jual Beli rumah. *Perspektif Hukum*, 17(2), 295. <https://doi.org/10.30649/phj.v17i2.178>
10. Mediawati, N. F. (2018). Buku ajar Hukum Kontrak Dan Perikatan. <https://doi.org/10.21070/2018/978-602-5914-35-5>
11. Puspitasari, Y. (2020). Penyimpangan Klausula Baku Yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah. *Notaire*, 3(2), 291. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i2.20555>
12. Salsabila, D. K. (2022). Prinsip caveat venditor Dan caveat emptor dalam sengketa ketidaksesuaian barang dalam kontrak jual Beli internasional. *BELLI AC PACIS*, 7(1), 1. <https://doi.org/10.20961/belli.v7i1.59984>
13. Sari, I. P. (2023). Keabsahan perjanjian kontrak elektronik dalam transaksi e-Commerce Di tinjau Dari hukum perdata. *AL WASATH Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 105-112. <https://doi.org/10.47776/alwasath.v3i2.613>
14. Suryoprayogo, E. (2022). Keabsahan Kontrak Kerja Konstruksi Yang Terbukti Dibentuk Dari Persekongkolan tender. *Jurnal Lex Renaissance*, 7(1), 16-30. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol7.iss1.art2>
15. Yudhantaka, L. (2017). Keabsahan kontrak jual Beli rumah susun dengan sistem pre project selling. *Yuridika*, 32(1), 84. <https://doi.org/10.20473/ydk.v32i1.4793>

