

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN BAKU DALAM KEHIDUPAN KONSUMEN

Ukas¹

ABSTRAK

Perjanjian baku adalah suatu perjanjian (kontrak) yang mengikuti perkembangan ekonomi dan sosial pada umumnya, perjanjian standar pada umumnya dipakai dalam perusahaan tertentu, baik untuk kepentingan perusahaan maupun untuk kepentingan individu dalam memenuhi kebutuhannya. Isi perjanjian baku menjadi standar yang dibuat dalam bentuk format baku. Ditelaah secara yuridis perjanjian baku (kontrak) sebenarnya tidak bertentangan dengan undang-undang, perjanjian standar sesuai dengan kebutuhan dan para pihak dapat menerimanya, kegiatan seperti mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan kebiasaan. Perjanjian standar adalah perjanjian yang ditulis, isinya sudah ditentukan sebelumnya oleh pihak yang pada umumnya memiliki posisi yang lebih dominan, dan perjanjian baku dalam perkembangan global mengikuti perkembangan perdagangan dan atau transaksi bisnis, baik di negeri maupun luar negeri, jika perjanjian standar itu telah ditanda tangani para pihak maka menjadilah undang-undang untuk para pihak. Tujuan Masalah adalah Pertama, untuk mengetahui bentuk dan keabsahan suatu perjanjian baku (*standard contract*) dalam lapangan hukum keperdataan; Kedua, untuk mengetahui kekuatan mengikat suatu perjanjian baku (*standard contract*). Metode pendekatan yang digunakan adalah hukum normatif. Teknik pengumpulan datanya *library research* yang merupakan metode utama.

Kata Kunci: perjanjian, perjanjian baku, konsumen

ABSTRACT

Default agreement is an indentured (contract) one that follow economy and social developing in a general way, standard agreement in a general way is used deep corporate given, well the favor firm and also the favor individual in accomplishes kebutuhannya. Default indentured content as default which is made deep shaped default format. Studied by default indentured judicial formality ala (contract) actually don't go against law, standard agreement corresponds to requirement and the parties get to accept it, activity as has force to tie-up bases wont. Indentured standard one is written, its content was determined previous by side one in a general way have more position dominant, and standard agreement in formative global follow commerce developing and or business transaction, well at country and also abroad, if that default agreement was autographed the parties therefore becomes law for the parties. To the effect Problem is First, to know form and authenticity a default agreement(contract's standard) in keperdataan's jurisdictional field ; Both of, to know force ties-up a default agreement(contract's standard). To know approximate methods that is utilized is jurisdictional normatif. Its data collecting tech library research that constitute main method.

Keyword: Contract, Standard Contract, Consumer.

¹ Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Sosial Dan Humaniora. Universitas Putera Batam. Email: ukasibrahim@gmail.com. Universitas Putera Batam

I. PENDAHULUAN

Dalam tulisan ini diawali analisis yuridis tentang perjanjian baku (*Standard Contract*) dalam kehidupan dan atau perlindungan bagi konsumen bermuara pada penggunaan *grand theory* terhadap *utilitarianism* bahwa hakekat kebahagiaan adalah dimana para pihak menikmati kehidupan yang bebas dari kesenjangan.² Berbicara *standard contract* berarti berbicara hal keperdataan, hukum ini sebagai induk dari hukum perjanjian yang mengatur kepentingan orang atau para pihak dalam alam kemerdekaan ini, karena Hukum perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan orang.³ Perjanjian jual beli tidak terlepas dari prinsip kebebasan berkontrak. Prinsip kebebasan berkontrak dari hukum alam dan kemunculannya bersamaan dengan lahirnya paham ekonomi klasik yang mengagungkan *Laissez Faire*. Prinsipnya adalah saling mendukung menurut konsep *Laissez Faire* individu-individu harus diberi kebebasan untuk menetapkan langkahnya dengan sekuat akal dan tenaganya, untuk mencapai kesejahteraan yang seoptimal mungkin.⁴ Dalam mencapai kesejahteraan sebenarnya individu harus mempunyai kebebasan dan raja serta pejabat-pejabatnya tidak boleh ikut campur tangan.⁵

Ditinjau dari teoritis yuridis perjanjian baku memang tidak memenuhi ketentuan undang-undang namun berdasarkan kebutuhan masyarakat dalam kenyataannya dapat diterima. Hondius dalam disertasinya menyebutkan bahwa perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan kebiasaan.⁶ Oleh karena itu Karl L. Lenelljn berpendapat bahwa perjanjian baku merupakan masalah umum, lebih lanjut disebutkan bahwa kontrak-kontrak baku suatu saat akan bermanfaat tetapi pada saat yang lain akan membahayakan. Berdasarkan pendahuluan yang merupakan latar belakang penulisan ini yang mengetengahkan suatu analisis *standard contract* di lapangan kehidupan masyarakat sebagai pemakai akhir suatu produk yang telah diperjanjikan. Adapun rumusan masalah terhadap isu yang diuraikan di atas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk dan keabsahan suatu perjanjian baku (*standard contract*) dalam lapangan hukum keperdataan?
2. Apakah mempunyai kekuatan mengikat suatu perjanjian baku (*standard*

² Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993. hlm. 74.

³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku dan Perkembangannya*, Bandung: Alumni, 1981, hlm. 70.

⁴ Sri Gambir Melati, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung: Alumni, 2000, hlm. 143.

⁵ Kenneth Lux, *Adam Smith Mistake, How a Moral Philosopher Invested Economics and Ended Morality*, Boston (London): hambhala, 1990, hlm. 23.

⁶ Haneius Disertasi yang dikutip Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku*, hlm. 15.

contract)?

II. METODE PENELITIAN

1.1 Metode Penelitian

Penulisan ini sebagai perspektif dari objek permasalahan yang akan dibahas. Metode pendekatan yang digunakan adalah hukum normatif. Teknik pengumpulan datanya *library research* yang merupakan metode utama. Teknik pengumpulan data digunakan dalam penelitian lapangan (praktek pelaksanaan *standard contract*, data yang ada di analisis secara kualitatif.

1.2 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penulisan ini bertitik tolak dari latar belakang dan perumusan masalah, tujuan penelitian ini menurut penulis adalah untuk:

1. Mengetahui, memahami secara perspektif tentang bentuk dan keabsahan pemberlakuan perjanjian baku (*standarad contract*) kaitannya dengan kebudayaan dan perlindungan konsumen secara keperdataan.
2. Mengetahui keberadaan dan kekuatan mengikat suatu perjanjian baku (*standard contract*) berdasarkan buku III KUHPerdara dalam kehidupan perekonomian dan atau dalam kehidupan taransaksi kesepakatan antara debitur dengan kreditor dan antara produsen dengan konsumen dalam suatu produk yang telah ditentukan.

Kegunaan penelitian ini dalam jurnal ini penulis mengklasifikasi atas 2 (dua) hal yaitu bersifat teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Secara Teoritis, diharapkan dapat memberikan manfaat dalam hasanah bidang ilmu hukum khususnya terkait kegiatan bisnis/usaha di tengah-tengah masyarakat.

Secara Praktis, diharapkan dapat memberikan masukan kepada para pihak antara lain antara debitur-kreditor dan atau antara produsen-konsumen dalam lapangan jual-beli barang dan atau produk yang telah mereka disepakati.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Bentuk dan Keabsahan Berlakunya Perjanjian Baku (*Standard Contract*)

Dalam praktek, pemakaian bentuk perjanjian baku (*standard contract*) ini telah meluas dikalangan pengusaha. Mereka telah menyediakan secara masal kepada masyarakat, sehingga apabila mengadakan perjanjian dengan pengusaha (kreditor) tersebut, tidak ada kesempatan bagi (debitur) untuk mengemukakan isi perjanjian. Isi

perjanjian itu telah ditentukan secara sepihak, karena mengingat kedudukannya sebagai pihak yang kuat ekonominya. Perjanjian baku dapat ditemui dalam berbagai ragam, antara lain perjanjian jual beli, angsuran/sewa beli perjanjian titipan kilat dalam hal servis barang-barang elektronik dan lain-lain yang sifatnya dituangkan dalam formulir-formulir. Oleh karena itu sifat perjanjian ini datang dari sebelah pihak, maka hak dan kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian itu tidak seimbang.

Perjanjian sewa beli angsuran misalnya yang selalu merupakan perjanjian baku (*standard contract*) menurut Sri Gambir Melati, “bahwa bentuk pranata perjanjian baku di Belanda merupakan bentuk lain dari jual beli dengan cara kredit. Jual beli ini merupakan suatu terobosan dari pranata jual beli umumnya. Kekhususan pranata jual beli sewa angsuran ini sesungguhnya terletak pada acara pembayaran dibandingkan dengan jual beli biasa, kekhususan lain serta yang terpenting dari aspek hukum bila dibandingkan dengan jual beli angsuran yaitu mengenai peralihan hak milik.

Di dalam perjanjian berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mestinya kedua belah pihak harus secara bersama-sama dalam membuat perjanjian. Namun di kontrak baku atau perjanjian baku tidak terjadi, sehingga yang ada adalah kreditur menyodorkan bentuk-bentuk perjanjian yang berwujud blanko atau formulir dengan klausul-klausul yang sudah ada, kecuali mengenai harga jenis barang, jumlah serta macamnya saja yang belum terisi.

Dalam perjanjian baku, Mariam Darus Badruzaman di dalam pidato pengukuhan guru besar Hukum Perdata di Universitas Sumatera Utara mengatakan bahwa perjanjian baku telah dipakai secara luas dalam praktek kehidupan ekonomi di Indonesia.⁷ Di dalamnya sendiri terdapat beberapa masalah hukum, antara lain mengenai adanya kekuatan mengikat dan ketidakadilan yang diberikannya kepada debitur. Namun demikian ternyata belum mendapat perhatian yang wajar di dalam lingkungan para ahli hukum.⁸

Mariam Darus Badruzaman menegaskan bahwa perjanjian (standar) kredit terdiri atas dua bagian, yaitu perjanjian induk (*hoof contract mantel contract*) dan perjanjian tambahan (*hulpcontract, algemeene, voorwaarden*). Perjanjian induk mengatur hal-hal yang pokok dan perjanjian tambahan menguraikan apa yang terdapat dalam perjanjian induk.⁹ Dengan penggunaan perjanjian baku bukan tanpa masalah. Hal ini mendapat sorotan dari para ahli hukum seperti yang dikemukakan oleh Atiyah sebagai berikut:

⁷ Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Baku (Standard) Perkembangan di Indonesia, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Dalam Mata Pelajaran Hukum Perdata Pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan: 1980, hlm. 1.

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Ibid.* hlm. 2.

⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1981, hlm. 18.

*By mid twentieth these standard form contract had become one of the major problems of the law of contract.*¹⁰

Masalah-masalah yang dihadapi perjanjian baku adalah mengenai keabsahan perjanjian baku dan sehubungan dengan pembuatan klausul-klausul atau ketentuan-ketentuan yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya, terutama nasabah debitur.

Keabsahan berlakunya perjanjian baku, beberapa sarjana hukum Belanda berpendapat seperti yang dikemukakan oleh Sluitjer, bahwa perjanjian baku bukan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha itu adalah pembentuk undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*), sedangkan Pitlo menyatakan bahwa perjanjian baku adalah sebagai perjanjian paksa (*dwang contract*). Pendapat yang mendukung berasal dari Stein, yang menegaskan bahwa perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan yang membangkitkan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian itu.

Berkenaan dengan banyaknya perjanjian baku di dunia bisnis, yaitu tentang pencatutan klausul-klausul yang sangat tidak wajar yang memberatkan nasabah debitur. Diantara klausul yang memberatkan dan banyak muncul dalam perjanjian baku adalah klausul eksepsi. Terdapat perbedaan dalam penggunaan istilah seperti Mariam Darus Badruzaman menggunakan istilah klausula eksonerasi sebagai terjemahan dari *exonerate*. Downes menggunakan istilah *exemption clause*.¹¹

Perjanjian baku dapat dibedakan dalam tiga jenis yaitu:

1. Perjanjian baku sepihak, adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat disini ialah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak debitur. Kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi, misalnya perjanjian buruh kolektif.
2. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah, adalah perjanjian baku yang mempunyai objek hak-hak atas tanah.
3. Perjanjian baku yang ditentukan lingkungan notaris atau advokat mencakup perjanjian-perjanjian konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan diadakan kepustakaan Belanda, jenis ini disebut *contract model*.

¹⁰ P S Atiyah, *An Introduction to The Law Contract Fourth Edition*, Oxford: Clarendom Press, 1998, hlm. 18.

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cid*, hlm. 105-106.

Dengan demikian Pitlo berpendapat bahwa latar belakang tumbuhnya perjanjian baku adalah keadaan sosial dan ekonomi perusahaan yang besar, perusahaan semi pemerintah atau perusahaan-perusahaan pemerintah mengadakan kerjasama untuk kepentingan mereka, syarat-syarat ditentukan sepihak. Mengenai pengertian *standard contract* Hondius menjelaskan:

*Standaard voorwaarden zijn schriftte concept bedingen welke zijn opgested on zonder onder hendelingen omtrend hun inhoud opgenomen to woden in een gewoonlijk on bepaald aantal nog sluiten overeenkodmten van bepaald aard.*¹²

Perjanjian standar adalah konsep janji-janji tertulis disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu. Dalam hal ini Mariam Darus Badruzaman menyebutkan perjanjian baku yaitu perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir baku artinya patokan atau ukuran. Dengan penggunaan perjanjian baku maka pengusaha akan memperoleh efisiensi dalam penggunaan biaya, tenaga, dan waktu. Suatu gambaran dari masyarakat yang pragmatis.

Mariam Darus Badruzaman dalam tulisannya juga membedakan perjanjian baku dalam 4 (empat) jenis:¹³

1. Perjanjian baku sepihak, adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya dalam perjanjian itu (pihak kreditur). Perjanjian ini disebut juga perjanjian *adhesi*.
2. Perjanjian baku timbal balik, adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak, pihak-pihaknya terdiri dari pihak majikan (kreditur) dan pihak buruh (debitur).
3. Perjanjian baku ditetapkan pemerintah, adalah perjanjian yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang mempunyai objek hak-hak atas tanah (formulir) seperti diatur dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Agustus 1977 No. 104/Dja/1977, akta jual beli, model 1156727, akta hipotek model 1045055 dan sebagainya.
4. Perjanjian baku yang dipergunakan di lingkungan notaris atau advokat.

Drooglever Fortuijn mengatakan "*Contracten waarvan een belangrijk deel van de*

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku*, (Jakarta: BPHN, Departemen Kehakiman, 1980, hlm. 58, Dikutip Dari Hondius, *Standard Voorwaarden Diss*, Leiden: 1978, hlm. 230.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku*, Jakarta: BPHN, Departemen Kehakiman, 1980, hlm. 147.

inould word bepaald dor een vast samenstel van contract” perjanjian yang bagian isinya penting dituangkan dalam susunan janji-janji. Ternyata di luar negeri belum ada keseragaman tentang istilah yang dipergunakan untuk perjanjian baku. Misalnya di Jerman dipergunakan istilah *Allegemeine Geschafis Bedingun, Standaardvertrag Standaard konditionen* sedangkan di Inggris diterjemahkan dengan istilah *Standardized Contract, standard forms of contract*.

Penulis dari Amerika yaitu Slawson memberikan pengertian sebagai berikut: *Standard form contracts probably account for more than ninety percent of all the contracts probably now made. Most persons have difficult remembering he last time they contracted other then by standard form.*¹⁴

David Frank berkenan dengan perjanjian baku ini mengatakan, *“Most contract which govern our daily lives are of standard contract”.*¹⁵

Anson menyatakan, *“One of the most in important development in the sphere of contract during the last hundred years has been the appearance of the standard form contract”.*

Guest A. G. juga menyebutkan bahwa, *“The standard form contract is the rules. He must either accept the terms of this contract into or go without”.*¹⁶

3.2. Analisis Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Perjanjian Baku (*Standard Contract*)

Ditinjau secara teoritis yuridis, perjanjian baku memang tidak memenuhi ketentuan undang-undang, namun berdasarkan kebutuhan masyarakat dalam kenyataan dapat diterima. Hondius dalam disertasinya menyebutkan bahwa perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan “kebiasaan” (*gebruik*). Hal ini diperkuat oleh Asser dan Stein bahwa dalam penerimaan perjanjian baku oleh masyarakat motivasinya adalah bahwa hukum berfungsi untuk melayani kebutuhan masyarakat dan bukan sebaliknya.¹⁷

Karl Lwellijn adalah sarjana America pertama yang membahas kontrak baku atau perjanjian baku sebagai masalah umum. Karl Lwellijn mengatakan bahwa kontrak-kontrak baku pada suatu bermanfaat tetapi pada suatu saat yang lain dapat membahayakan.¹⁸ Oleh karena itu, untuk meneliti perjanjian suatu jenis perdagangan moderen, apakah terdapat

¹⁴ P S Atiyah, *The Law Contract Laxford*, Third Editions Cleasudon Press, 1981, hlm. 58.

¹⁵ David Frank, *De Overenkomst Van Huurkoop Rechtskunge*, Leiden: SS-C, 1929, hlm. 60.

¹⁶ Guest A. G. And Taylor J. C., *The Law of Hine Purchase*, London: Sweet and Maxwell, 1996, hlm. 71.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hlm.89

¹⁸ Hondius Disertasi, Yang Dikutip Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku “Standard”*. *Op. Cit*, hlm. 60.

klausul-klausul yang tidak masuk akal atau tidak wajar, perlu dilihat dalam kondisi-kondisi apakah syarat-syarat itu dibuat.¹⁹

Hal tersebut perlu diterangkan bahwa pihak yang mempergunakan secara teratur perjanjian baku biasanya tidak mengharapkan para langganannya untuk memahami atau bahkan membaca syarat-syarat klausulnya. Bahkan terdapat pembakuan untuk meniadakan tawar menawar tentang rincian transaksi individual, yang jumlahnya banyak, tidak ekonomis, dan tidak praktis. Slawson pada tahun 1971 menulis bahwa kontrak-kontrak bentuk perjanjian baku telah dipakai seluruh dunia khususnya Amerika.²⁰

Penggunaan perjanjian baku kemudian banyak disalahgunakan untuk keuntungan semata-mata dari pengusaha atau penjual. Dalam perkembangan selanjutnya, muncul pula apa yang disebut dengan klausul eksonerasi atau klausul pembebasan (dari tanggung jawab) *exemption clauses* yang tertera di dalam perjanjian baku tersebut. Penggunaan klausul eksonerasi atau *exemption clauses* ini dalam bidang bisnis, misalnya klausul yang menyatakan bahwa perusahaan tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kehilangan. Namun demikian klausul pembebasan (dari tanggung jawab) ini perlu ada pembatasan atau pengendalian dalam penggunaannya agar tidak menimbulkan akibat yang sangat merugikan masyarakat terutama konsumen.

Klausul eksonerasi yang terdapat dalam perjanjian baku pada umumnya terlihat pada ciri-ciri yang ada yaitu adanya pembatasan tanggung jawab atau kewajiban salah satu pihak (kreditur) untuk membayar ganti rugi kepada pihak lainnya (debitur). Menurut Mariam Darus Badruzaman ciri-ciri klausul eksonerasi adalah sebagai berikut:²¹

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh penjual yang posisinya relatif kuat dari pembeli.
2. Pembeli sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian.
3. Terdorong oleh kebutuhannya pembeli terpaksa menerima perjanjian tersebut.
4. Bentuknya tertulis.
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Melihat keadaan Indonesia, klausul eksonerasi sudah muncul sejak lama dimana masyarakat konsumen kurang menyadari dan memperhatikannya. Apabila ada ketentuan yang merugikan biasanya tidak dipermasalahkan. Hal ini tentunya berbeda dengan

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hlm.89

²⁰ Tood Rakof, *Contracts of Adhesion an Essay in Reconstitution*, Harvard Law: Review: 1983, hal. 1189.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni 1994, hlm. 50.

masyarakat negara maju, yang sudah tebal kesadaran hukumnya serta hak-haknya. Di Inggris klausul pembebasan ini sering digunakan untuk membagi secara adil resiko antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Namun demikian, umumnya hukum kurang menyetujui setiap bentuk *exemption clauses*.²² Dalam membicarakan *exemption clauses* ini pakar hukum kita, Sutan Remy Sjahdeini memberikan alih bahasa dengan istilah klausul eksepsi.²³ Sedangkan usaha untuk mengendalikan penggunaan klausul pembebasan melalui sarana *Common law and statutory* diusulkan pada tahun 1977 dan kemudian parlemen Inggris menetapkan *unfair contracts terms unfair act* yang mencantumkan beberapa batasan ketat penggunaan klausul pembebasan.

Kebebasan berkontrak hanya akan mencapai tujuannya bila para pihak memiliki posisi tawar (*bargaining power*) yang sama kuat. Bila salah satu pihak memiliki posisi tawar yang lemah, maka besar kemungkinan pihak yang kuat akan menentukan isi kontrak untuk kepentingannya sendiri, dengan merugikan pihak yang lemah. Batas-batas kebebasan berkontrak seperti itikad baik, tidak melanggar norma-norma kepatutan, perasaan keadilan, akan sulit diterapkan dalam posisi yang tidak seimbang, kecuali dengan putusan hakim yang adil.

Untuk mencegah hal tersebut di atas maka negara perlu campur tangan, melalui peraturan perundang-undangan yang berisi ketentuan-ketentuan larangan atau kewajiban yang harus dicantumkan dalam perjanjian. Peraturan Perundang-Undangannya tersebut harus dapat mengakomodasi baik kepentingan kreditur maupun kepentingan debitur. Bila perlu Perundang-Undangannya tersebut menetapkan suatu perjanjian yang baku dalam transaksi jual beli.

Pemakaian perjanjian baku menunjukkan perkembangan yang kurang sehat. Dalam hubungannya dengan perjanjian baku maka perlu diperbandingkan dengan adanya perjanjian baku yang digunakan dalam pembelian satuan rumah susun (*strata title*) secara inden. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/Kpts/1994 tanggal 17 November 1994, Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Keputusan tersebut didasarkan pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun.²⁴

Perjanjian jual beli selama belum ada pengaturannya dapat pula diusahakan dalam

²² Helen J. Bond, Peter Key, *Business Law*, London Blackstone: 1990, hlm. 107.

²³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Disertasi, Jakarta: Institut Bankir Indonesia 1993 hlm. 107.

²⁴ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/Kpts/1994 tanggal 17 November 1994, *Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*

pembuatan perjanjian baku seperti halnya perjanjian baku yang dipergunakan dalam perjanjian jual beli rumah susun. Perjanjian merupakan perjanjian yang seimbang hak dan kewajiban antara para pihak dan adanya pengawasan dari pemerintah agar masing-masing pihak merasa terayomi.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan

Simpulan yang dapat diambil dari pembahasan di atas adalah sebagai berikut:

1. Dapat dipahami bahwa perjanjian baku (*standard contract*) bentuknya tertulis dan disepakati para pihak, kesannya bertentangan atau tidak sesuai asas kesepakatan dengan konsepsual karena sudah ditetapkan isi dan formnya secara sepihak, namun demikian bahwa dengan diterimanya syarat-syarat tersebut oleh konsumen (pihak lain) dapat dipahami bahwa secara sukarela (pihak lain) mengikat diri untuk menerimanya.
2. Bahwa perjanjian baku (*standard contract*) yang dibuat secara sepihak dapat dipakai (disetujui) pihak lain (konsumen) terutama dalam lapangan kehidupan ekonomi dan bisnis, selain disetujui (mengikat) perjanjian baku ini juga lebih efisien mengingat keterbatasan waktu dan tempat yang berbeda-beda.

4.2 Saran

1. Format suatu perjanjian baku (*standard contract*) dibuat secara sepihak, namun disarankan pihak lain diberi kesempatan mengajukan usulan sesuai isi perjanjian yang akan disepakati.
2. Perjanjian baku itu (*standard contract*) itu lebih efisien dan mengikat, namun disarankan pihak lain untuk memperpanjang waktu agar kemungkinan terjadinya wanprestasi itu tidak ada.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur

David Frank. *De Overenkomst Van Huurkoop Rechtskunge*. Leiden: SS-C. 1929.

Guest A G. And Taylor J C. 1996. *The Law of Hine Purchase*. London: Sweet and Maxwell.

Helen J. Bond, Peter Key. *Business Law*. London Blackstone. 1990.

Kenneth Lux, Adam Smith Mistake. *How a Moral Philosopher Invested Economics and Ended Morality*. Boston: London Hambhala. 1990.

Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 1993.

Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Baku dan Perkembangannya*. Bandung: Alumni. 1981.

-----*Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku*. Jakarta: BPHN, Departemen Kehakiman. 1980.

-----*Mariam Darus Badruzaman. Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni. 1994.

Sri Gambir Melati. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung: Alumni. 2000.

P S Atiyah. *An Introduction to The Law Contract Fourth Edition*. Oxford: Clarendon Press. 1998.

-----*The Law Contract Laxford*. Third Editions Cleasudon Press. 1991.

Tood Rakof. 1983. *Contracts of Adhesion an Essay in Reconstitution*. Harvard Law, Review.

Sutan Remy Syahdeini. *Disertasi Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia. 1993.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia. 1994. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/Kpts/1994 tanggal 17 November 1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Jakarta.