

ABSTRAK

Prinsip kepatutan dan keadilan (*redelijkheid en billijkheid*) merupakan sepasang prinsip yang saling terkait erat dan merupakan penafsiran dari makna prinsip itikad baik. Sehingga istilah yang digunakan pada NBW tidak lagi itikad baik (*good faith*), melainkan kepatutan dan keadilan (*reasonableness and fairness*). Di Belanda, prinsip ini tidak hanya diwajibkan pada saat pelaksanaan kontrak saja, namun juga pada tahapan pra kontrak sehingga menimbulkan adanya *pra-contractual liability*. Bahwa untuk menilai mengikat atau tidaknya suatu perjanjian pendahuluan, maka yang harus dicermati terlebih dahulu adalah substansinya dan bukan hanya didasarkan pada judulnya saja. Pentingnya penerapan prinsip kepatutan dan keadilan dalam perjanjian pendahuluan adalah untuk mewujudkan keadilan berkontrak dan memberikan perlindungan terhadap pihak yang lemah manakala harapan dari janji-janji yang ditawarkan tidak dapat terpenuhi. Pada hakikatnya prinsip kepatutan dan keadilan menghendaki adanya proporsionalitas diantara para pihak. Suatu perjanjian pendahuluan jika klausul-klausulnya dibuat tanpa memperhatikan prinsip kepatutan dan keadilan akan berpotensi menimbulkan perselisihan. Selanjutnya terhadap pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melanggar hukum dan menuntut ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkannya.

Kata Kunci: Perjanjian Pendahuluan, Itikad Baik, *Redelijkheid en Billijkheid*

ABSTRACT

The principle of reasonableness and fairness (*redelijkheid en billijkheid*) is a pair of principles that are closely related and constitute an interpretation of the principle of good faith. So that the terms used in NBW are no longer good faith, but rather reasonableness and fairness. In the Netherlands, this principle is mandatory not only at the time of contract execution, but also at the pre-contract stage, giving rise to pre-contractual liability. Whereas to judge whether or not a preliminary agreement is binding, what must be observed first is the substance and not just based on the title. The importance of applying the principles of reasonableness and fairness in the preliminary agreement is to realize contractual justice and provide protection for weak parties when the expectations of the promises offered cannot be fulfilled. In essence, the principle of reasonableness and fairness requires proportionality among the parties. A preliminary agreement if the clauses are made without paying attention to the principles of reasonableness and fairness will have the potential to cause disputes. Furthermore, the party who feels aggrieved can file a lawsuit on the basis of an unlawful act and demand compensation for the costs that have been incurred.

Keywords : Preliminary Agreements, Good Faith, *Redelijkheid en Billijkheid*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah wa syukurillah, segala puji dan rasa syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik dan sesuai harapan.

Tesis yang berjudul **“URGensi PRINSIP KEPATUTAN DAN KEADILAN (*REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID*) DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENDAHULUAN”** ini dapat tersusun dengan baik atas bantuan dari berbagai pihak. Begitu banyak hikmah dan manfaat yang penulis dapatkan selama pengerjaan tesis ini, dengan keyakinan dan harapan bahwa penulisan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik sehingga kelak juga akan memberikan manfaat kepada rekan – rekan sesama praktisi maupun akademisi hukum.

Dalam kesempatan ini, dengan kerendahan hati penulis hendak mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah banyak memberikan bantuan, bimbingan, serta dukungannya guna terwujudnya penulisan tesis ini. Maka pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Airlangga.
3. Bapak Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum., selaku pembimbing utama dan anggota tim penguji tesis.

4. Bapak Dr. Faizal Kurniawan., S.H., M.H., LL.M., selaku pembimbing kedua dan anggota tim penguji tesis.
5. Bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi S, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji tesis.
6. Bapak Dr. Ghansam Anand, S.H., M.Kn. selaku anggota tim penguji tesis
7. Ibu Erni Agustin, SH., LL.M. selaku anggota tim penguji tesis
8. Para dosen pengajar serta staff pada Program Studi Magister Kenotariatan
9. Orangtua penulis yang terkasih Bapak Kusno (alm), Ibu Misrini (alm) dan Ibu Hj. Soejatoen (alm) atas segala doa, didikan dan teladan yang selalu diberikan kepada penulis. Semoga Allah menerima amal ibadah mereka dan memberikan tempat yang terbaik di sisi-Nya...Aamiin.
10. Suami dan putra-putri penulis yang tercinta Rendyas Triwahyu, Raya Fortuna, Sang Tiara Mulia dan Akbar Ksatria Jaya.
11. Kakak kandung penulis yang tersayang: Luckmi Purwandari, Dwi Riawati, Titik Herani, Budi Setiawan dan Yulia Andreis
12. Para panglima di Kantor Penghubung Komisi Yudisial RI wilayah Jawa Timur: Dizar Al Farizi, Ali Sakdudin dan M. Zamroni
13. Rekan seperjuangan Magister Kenotariatan Angkatan 2019 Geng Bersama Kita Bisa: Safira, Caca, Riska, Khansa, Ita, Romlah, Irisa, Difa, Ary dan Eky.
14. Teman baikku Yarlin Lenggu di Kupang - NTT.
15. Rekan-rekan, kolega, staff, keluarga dan siapa saja yang secara langsung maupun tidak langsung ikut mendukung dan memberikan doa restunya selama kuliah sampai selesainya tesis ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam tesis ini, sehingga dengan segala kerendahan hati penulis masih mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari rekan-rekan pembaca. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi diri pribadi penulis dan pada khususnya semua insan cendekia dan/atau akademisi pada umumnya.

Surabaya, 29 April 2021

Penulis,



Ragil Kusnaning Rini S.H.