

- REAL ESTATE AGENTS
ADLN - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
- REAL CONTRACTS (CIVIL LAW)

Per 94/09
Eva
k

SKRIPSI

KONTRAK EKSKLUSIF AGEN REAL ESTATE



EVA MARGARETA M.
030111034 U

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005

MILIE
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

KONTRAK EKSKLUSIF AGEN REAL ESTATE

SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN
MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI
GELAR SARJANA HUKUM

DOSEN PEMBIMBING,

PENYUSUN,



Y. SOGAR SIMAMORA, S.H., M.HUM.
NIP. 131 570 342



EVA MARGARETA M.
NIM. 030111034 U

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005

MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka diperoleh kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Kesimpulan

- a. Karakter dari suatu kontrak eksklusif agen real estate yang membedakan dengan kontrak agen real estate pada umumnya adalah baik agen maupun prinsipal bekerjasama secara eksklusif, dimana agen menjadi satu-satunya agen bagi prinsipal dan prioritas agen adalah untuk memenuhi kepentingan prinsipal sehingga agen tidak diperkenankan menerima imbalan dari pihak ketiga untuk melakukan tindakan yang menguntungkan bagi pihak ketiga.
- b. Konsep agen sebagai kuasa dari prinsipal membawa konsekwensi bawasannya prinsipal akan bertanggung jawab atas tindakan agen, prinsipal menjadi pihak lawan dalam perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga. Akan tetapi manakala tindakan yang dilakukan oleh agen melampaui kewenangan yang diberikan kepadanya maka agen sendiri yang akan bertanggung jawab atas tindakannya tersebut, dengan demikian pihak ketiga dapat menggugat agen atas tindakannya yang melampaui kewenangannya tersebut. Principal akan bertanggung jawab atas tindakannya yang dilakukan oleh agen, sepanjang dilakukan dalam batas-batas wewenang yang diberikan kepadanya. Dengan perkataan lain, apabila seseorang agen dalam bertindak ternyata melampaui batas wewenangnya ia yang bertanggung jawab sendiri atas tindakannya tadi.

2. Saran

- a. Perjanjian keagenan merupakan salah satu bentuk perjanjian tidak bernama ; tidak mendapatkan pengaturan secara khusus dalam BW dan WvK. Meskipun terkandung aspek “perwakilan”, perjanjian keagenan tidak sepenuhnya sama dengan perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*). Oleh karena perjanjian keagenan di dalamnya juga mengandung sifat “agency” maka perlu dipahami makna asas kebebasan berkontrak berikut pembatasannya agar perjanjian keagenan yang dibuat tidak mengandung cacat hukum.
- b. Karena kompleksnya prinsip-prinsip dalam konsep keagenan atau “agency” berbagai masalah yang mungkin timbul dalam suatu hubungan keagenan memberikan gambaran akan pentingnya suatu standart kontrak sebagai solusi untuk mempermudah lalulintas hukum. Bagi dunia bisnis kehadiran dari kontrak baku bisa mempermudah operasi bisnis dan mengurangi ongkos-ongkos, terutama dalam bisnis yang melibatkan kontrak dalam jumlah yang banyak (*mass production of contract*) sehingga perlu dibuat suatu standarisasi terhadap kontrak tersebut. umumnya kontrak standart tersebut berupa formulir dimana para pihak hanya mengisikan data-data informative tertentu saja dimana pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku tersebut berada dalam posisi “take it or leave it.” Dengan keadaan yang seperti ini hendaknya kontrak baku dibuat dengan pertimbangan-pertimbangan yang tidak memberatkan salah satu pihak saja sehingga tercipta kontrak yang seimbang.