

Tinjauan yuridis mengenai hubungan antara asas itikad baik dengan klausula eksonerasi yang terdapat di dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun : studi pada apartemen Pakubuwono =  
Overview of legal concerning relationship between a good faith principle with exoneration clause that contained in the sale and purchase housing unit agreement : studies in Pakubuwono apartment

Diandra Nalawardani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20271513&lokasi=lokal>

---

Abstrak

**ABSTRAK**

Dalam rangka penjualan rumah susun atas satuan-satuannya, dewasa ini telah banyak melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun. Padahal UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun mensyaratkan bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan setelah rumah susun tersebut selesai dibangun. Perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya sudah dibuat dalam bentuk standard (perjanjian baku) yang sudah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak pengembang sebagai pelaku usaha. Akan tetapi, kontrak standard yang dibuat secara sepihak oleh pihak pengembang seringkali memuat klausula-klausula yang merugikan konsumen atau dengan kata lain, isi dari perjanjian baku tersebut lebih banyak mengakomodir kepentingan pihak pengembang dibandingkan dengan konsumen. Akibatnya seringkali konsumen dirugikan. Meskipun UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) telah merumuskan aturan mengenai larangan pencantuman klausula baku, pada kenyataannya aturan tersebut tidak dipedulikan oleh pihak pengembang. Salah satu bentuk klausula baku yang seringkali merugikan konsumen adalah klausula eksonerasi. Dengan adanya klausula eksonerasi maka telah mencerminkan bahwa pihak pengembang tidak mematuhi ketentuan yang dirumuskan oleh UUPK dan juga tidak mengindahkan asas itikad baik sebagaimana dirumuskan oleh pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Jika ditinjau dari KUHPerdara, perjanjian yang tidak dilaksanakan atas dasar itikad baik telah melanggar syarat sah perjanjian mengenai sebab yang halal sebagaimana dirumuskan oleh pasal 1320 ayat (4). Sedangkan penentuan isi perjanjian yang dilakukan secara sepihak oleh pihak pengembang juga dianggap melanggar syarat sah perjanjian mengenai kesepakatan sebagaimana dirumuskan oleh pasal 1320 ayat (1). Hal ini dikarenakan konsumen tidak dapat secara bebas menentukan kehendaknya sehingga konsumen hanya memiliki 2 pilihan, yaitu ?take it or leave it?. Oleh karena itu hasil penelitian ini akan memaparkan analisa mengenai keabsahan perjanjian dan mengenai hubungan antara asas itikad baik dengan klausula eksonerasi yang terdapat di dalam PPJB Apartemen Pakubuwono yang ditinjau dari KUHPerdara dan UUPK. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode penelitian normatif.

---

**ABSTRACT**

In order sales the units of flat, recently has conducted a binding sale and purchase agreement (PPJB) before the flat completed. Though Law. No 16 / 1985 About Flat mention that the units of flat can be traded after the flat was completed. Binding sale and purchase agreement in general has been made in standard form (standard agreement) that have been determined by developer as a businessmen. However, standard contract are made by developer often contain clauses that harm consumers or in the other words, the contents of the

standard agreement has been mostly to accommodate the interests of developer than consumer. As a result, consumer are often disadvantaged. Although Law No. 8 / 1999 About Consumer Protection (UUPK) has formulated the rules regarding the prohibition of the inclusion of standard clauses, in fact the rule was ignored by developer. One from standard clauses which are often detrimental to the consumer is eksoneration clause. Eksoneration clause have reflected that developer does not comply the regulations that formulated by Consumer Protection Law and also ignores a good faith principle as defined by section 1338 subsection (3) Civil Code. If viewed from the Civil Code, the agreement that is not implemented on the basis of good faith has violated legal terms agreement about the lawful reason as defined by section 1320 subsection (4). Beside that, the determination of the contents of the agreement that was undertaken by developer is also considered to violate the legal terms agreement about agree as defined by section 1320 subsection (1). All of this because consumer can not freely determine their will so consumers only have 2 options, "take it or leave it". Therefore, the research result will explain an analysis about validity of the agreement and the relationship between the a good faith principle with eksoneration clause that contained in Pakuwono Apartments Binding Sale And Purchase Agreement that viewed from the Civil Code and Consumer Protection Law. The research method used by writer is normative method.