

## Kajian kontrak baku dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dalam perspektif itikad baik (kasus Rumah Susun Permata Gandaria antara Nyonya X dengan PT. Putra Surya Perkasa)

Tumbelaka, Arkie V.Y., author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20301598&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

#### **ABSTRAK**

Tesis ini membahas mengenai bagaimanakah perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (PPJB SRS) serta bagaimanakah asas itikad baik dapat memberikan perlindungan bagi Calon Pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam PPJB SRS.

Itikad Baik seharusnya memegang peranan penting dalam pembentukan klausula kontrak baku dalam bentuk PPJB SRS, karena dengan adanya Itikad Baik yang diimplementasikan kepada klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS, kedudukan antara penjual sebagai pihak yang membuat PPJB SRS dan calon pembeli sebagai pihak yang akhirnya menyepakati PPJB SRS menjadi lebih setara dan lebih seimbang. Dengan adanya itikad baik, penjual tidak sewenang-wenang dan tidak menyalahgunakan posisi tawar yang dimiliki penjual dalam menyusun klausula dalam PPJB SRS tersebut. Pihak penjual pun harusnya memiliki keyakinan bahwa klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku tersebut nantinya akan berguna dan menguntungkan bagi kedua belah pihak. Daya berlaku itikad baik haruslah meliputi seluruh proses perjanjian atau diibaratkan dengan *the rise and fall of contract*. Dengan demikian, itikad baik harus meliputi tiga fase proses perjanjian, yaitu *pre contractuale* fase (fase pra-kontrak), *contractuale* fase (fase kontrak); dan *postcontractuale* fase (fase post-kontrak). Akan tetapi dalam prakteknya seringkali klausula kontrak baku dalam bentuk PPJB SRS merugikan salah satu pihak yang dalam hal ini adalah pihak calon pembeli dan menguntungkan pihak yang lain yaitu pihak penjual.

Metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan, penelitian ini juga merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang berupaya untuk memberikan gambaran mengenai urgensi dari perpektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Tipe penelitian yang digunakan adalah normatif yuridis, dengan pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute-approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Jenis data yang digunakan adalah Data Sekunder yang meliputi Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan Hukum Tersier. Penelitian yang akaTesis ini membahas mengenai bagaimanakah perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (PPJB SRS) serta bagaimanakah asas itikad baik dapat memberikan perlindungan bagi Calon Pembeli terkait dengan kontrak baku yang terdapat dalam PPJB SRS. Itikad Baik seharusnya memegang peranan penting dalam pembentukan klausula kontrak baku dalam bentuk PPJB SRS, karena dengan adanya Itikad Baik yang diimplementasikan kepada klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS, kedudukan antara penjual sebagai pihak yang membuat PPJB SRS dan

calon pembeli sebagai pihak yang akhirnya menyepakati PPJB SRS menjadi lebih setara dan lebih seimbang. Dengan adanya itikad baik, penjual tidak sewenang-wenang dan tidak menyalahgunakan posisi tawar yang dimiliki penjual dalam menyusun klausula dalam PPJB SRS tersebut. Pihak penjual pun harusnya memiliki keyakinan bahwa klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB SRS yang berbentuk kontrak baku tersebut nantinya akan berguna dan menguntungkan bagi kedua belah pihak. Daya berlaku itikad baik haruslah meliputi seluruh proses perjanjian atau diibaratkan dengan *the rise and fall of contract*. Dengan demikian, itikad baik harus meliputi tiga fase proses perjanjian, yaitu *pre contractuale* fase (fase pra-kontrak), *contractuale* fase (fase kontrak); dan *postcontractuale* fase (fase post-kontrak). Akan tetapi dalam prakteknya seringkali klausula kontrak baku dalam bentuk PPJB SRS merugikan salah satu pihak yang dalam hal ini adalah pihak calon pembeli dan menguntungkan pihak yang lain yaitu pihak penjual.

<br><br>

Metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan, penelitian ini juga merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang berupaya untuk memberikan gambaran mengenai urgensi dari perspektif asas itikad baik terhadap kontrak baku khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Tipe penelitian yang digunakan adalah normatif yuridis, dengan pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute-approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Jenis data yang digunakan adalah Data Sekunder yang meliputi Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan Hukum Tersier. Penelitian yang akan dilakukan ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Kontrak yang akan dijadikan bahan studi adalah PPJB SRS Permata Gandaria antara Nyonya X dengan P.T. Putra Surya Perkasa, yang berbentuk kontrak baku. n dilakukan ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Kontrak yang akan dijadikan bahan studi adalah PPJB SRS Permata Gandaria antara Nyonya X dengan P.T. Putra Surya Perkasa, yang berbentuk kontrak baku.

<hr>

<b>Abstract</b><br>

The present thesis will discuss the perspective of the principle of good faith towards the standard form contracts in particular the Agreement Binding for Sale and Purchase of Condominium (unit of multi-story building) (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun) *PPJB SRS* along with the elaboration on how the said principle can provide the Potential Buyer protection when dealing with the standardized form of the *PPJB SRS*.

<br><br>

Good faith supposedly carries an important role in the process of formulating the standard-form clauses appear in the *PPJB SRS*, it is highly expected that by implementing such role, the (bargaining) position of the seller as the party constructing the *PPJB SRS* and the Potential Buyer which in the position to adhere to the standardized term in the *PPJB SRS* can be more or less equal or in balance. The presence of good faith will endorse the Seller to not exploit its *higher* bargaining position arbitrarily during the construction of the terms under the *PPJB SRS*. The seller also needs to be ascertain that the standardized term making part of the *PPJB SRS* shall be utile and expedient for both signatories to the contract. Good faith is expected to be applied throughout the whole process of the agreement, as it commonly phrased as the *rise and fall of a contract*. Following this idea, good faith necessarily needs to cover the three phases of the agreement namely the pre contractual phase, contractual phase, and post-contractual phase. Unfortunately however, it is

not rare to find in practice that the formulation of standardized clauses within PPJB SRS is benefiting Seller in one hand while damaging the Buyer in the other hand.

<br><br>

The research conducted for the present Thesis utilizes Library Research and under form of Descriptive Research methodology, whereas aiming to describe the urgency and perspective of the principle of good faith towards the standard form contracts in particular the Agreement Binding for Sale and Purchase of Condominium (or unit of multi-story building) (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun). By using the normative juridical form of research the writer exercises the statute-approach altogether with the analytical approach. The research utilizes the secondary data consists of the primary, secondary, and tertiary legal materials. The research itself is a descriptive research with a qualitative approach. For the case study, the research examines a standardized-form of PPJB SRS Permata Gandaria signed by Ms. X and PT. Putra Surya Perkasa.