

**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
(Studi Kasus Antara Tuan A Dengan Developer Apartemen X Di Babarsari)**

Joyce Verren Giovani Putri¹ dan Ari Hernawan²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi asas itikad baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Apartemen X di Babarsari. Tujuan lain dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dilakukan oleh Pemesan Apartemen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum mengimplementasikan asas itikad baik ditinjau dari Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang bersifat deskriptif. Penelitian empiris dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder atas berbagai bahan hukum baik primer, sekunder, maupun tersier dengan alat berupa studi dokumen. Penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer dengan cara wawancara terhadap responden dan narasumber dengan alat berupa pedoman wawancara. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode logika induktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan pertama, asas itikad baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tuan A dan Developer Apartemen X belum sepenuhnya diimplementasikan. Pada tahap Pra kontraktual asas itikad baik belum sepenuhnya diimplementasikan, sedangkan pada tahap kontraktual dan post kontraktual asas itikad baik belum terlihat sebab perjanjian Akta Jual Beli (AJB) antara Tuan A dan Developer Apartemen X belum dibuat. Kedua, upaya yang dilakukan oleh Tuan A apabila asas itikad baik belum diimplementasikan dalam PPJB yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu melakukan musyawarah mufakat.

Kata Kunci : Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Itikad Baik, Rumah Susun

¹ Komp. Citra Batam Blok D No. 238, Batam Center, joyceverren@mail.ugm.ac.id.

² Guru Besar pada Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

*APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF GOOD FAITH IN THE SALE AND
PURCHASE BINDING AGREEMENT ON APARTMENT*

(Case Study Between Mr.A And The Developer Of Apartement X in Babarsari)

Joyce Verren Giovani Putri³ dan Ari Hernawan⁴

ABSTRACT

This study aimed to identify and analyze the implementation of the principle of good faith in the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) for Apartment X in Babarsari. Secondly, this study intends to analyze the efforts of the Apartment Buyer in the Sale Purchase Agreement (PPJB) that has not implemented the principle of good faith as stipulated in Article 4 of Law No. 8 of 1999 affecting to the consumer protection.

This research is an empirical juridical with descriptive nature. Empirical research was conducted in both the library research and on the field research. Library research aimed to obtain secondary data on various legal materials, both primary, secondary, and tertiary, using a tool in the form of a document study. Field research aimed to obtain primary data using interviews with respondents and informants with tools in the form of interview guides. Data analysis performed qualitatively using the inductive logic method.

The results of the study showed that first, the principle of good faith in the Sale and Purchase Agreement (PPJB) between Mr. A and Developer Apartment X has not been fully applied. A Notarial Sale & Purchase Agreement (AJB) has not been made between Mr. A and Developer Apartment X, so the principle of good faith has not been fully implemented during the pre-contractual stage, and it has not been seen in the contractual and post-contractual stages. Second, the efforts that can made by Mr. A if the principle of good faith has not been implemented in the PPJB in terms of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection is holding consensus meetings.

Keywords: Agreement, Sale and Purchase Binding, Good Faith, Apartment

³ Komp. Citra Batam Blok D No. 238, Batam Center, joyceverren@mail.ugm.ac.id.

⁴ Professor at the Faculty of Law, Gadjah Mada University