



Penerapan Asas
Itikad Baik

dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pihak
Developer dengan Pembeli



Dr. Austin Al Hariz, S.H., M.H.

PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA PIHAK DEVELOPER DENGAN PEMBELI

Penulis:

Dr. Austin Al Hariz, S.H., M.H.

Editor:

Dr. Bambang Sugianto, S.H., M.Hum.

Dr. Windi Arista, S.H., M.H.

Dr. Meirina Nurlani, S.H., M.Kn



**TANGGUH DENARA JAYA
PUBLISHER**

UU No. 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Fungsi dan Sifat Hak Cipta Pasal 4

Hak Cipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan hak eksklusif yang terdiri atas hak moral dan hak ekonomi.

Pembatasan Pelindungan Pasal 26

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tidak berlaku terhadap:

- i. penggunaan kutipan singkat Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait untuk pelaporan peristiwa aktual yang ditujukan hanya untuk keperluan penyediaan informasi aktual;
- ii. penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk kepentingan penelitian ilmu pengetahuan;
- iii. penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk keperluan pengajaran, kecuali pertunjukan dan fonogram yang telah dilakukan pengumuman sebagai bahan ajar; dan
- iv. penggunaan untuk kepentingan pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang memungkinkan suatu Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait dapat digunakan tanpa izin Pelaku Pertunjukan, Produser Fonogram, atau Lembaga Penyiaran.

Sanksi Pelanggaran Pasal 113

1. Setiap orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
2. Setiap orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pihak Developer dengan Pembeli

Dr. Austin Al Hariz, S.H., M.H.

EDITOR :

Dr. Bambang Sugianto, S.H., M.Hum.

Dr. Windi Arista, S.H., M.H.

Dr. Meirina Nurlani, S.H., M.Kn

TATA LETAK:

Wahyuni Putri Adeningsi

DESAIN SAMPUL:

Muhammad Adhar

SUMBER:

www.tdjpublisher.com

ISBN:

978-634-7363-97-8

CETAKAN PERTAMA:

Desember 2025

UKURAN:

iv + 114 Hal; 15,5 cm x 23 cm

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang.

Dilarang menggandakan atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apa pun tanpa izin tertulis dari penerbit dan penulis.

ANGGOTA IKAPI: 006/NTT/2022

TANGGUH DENARA JAYA PUBLISHER

Jl. Timor Raya No. 130 B Oesapa Barat, Kelapa Lima

Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur

E-mail: tdj.denarapublisher@gmail.com

Telepon: 0380-8436618/081220051382

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga buku berjudul *“Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pihak Developer dengan Pembeli”* ini dapat diselesaikan dengan baik. Buku ini disusun sebagai upaya memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai pentingnya itikad baik sebagai dasar dalam hubungan kontraktual, khususnya dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di sektor properti.

Dalam proses jual beli antara developer dan pembeli, sering kali muncul persoalan terkait ketidaksesuaian pelaksanaan dengan isi perjanjian, transparansi informasi, serta tanggung jawab para pihak. Melalui pembahasan dalam buku ini, penulis berharap pembaca dapat memahami bagaimana asas itikad baik berperan penting dalam menciptakan keadilan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Penulis menyadari bahwa buku ini masih memiliki keterbatasan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan karya ini di masa mendatang. Semoga buku ini dapat memberikan manfaat bagi mahasiswa, praktisi hukum, pelaku usaha properti, maupun pembaca yang ingin memperdalam pemahaman mengenai hukum perjanjian dan praktik PPJB di Indonesia.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih

kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan hingga buku ini dapat terselesaikan.

Semoga buku ini membawa manfaat.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II PERLINDUNGAN HUKUM	10
A. Pengertian Perlindungan Hukum	10
B. Jenis-jenis Perlindungan Hukum	13
BAB III KEPASTIAN HUKUM	14
A. Pengertian Kepastian Hukum.....	14
B. Jenis-Jenis Kepastian Hukum.....	19
BAB IV PERJANJIAN	21
A. Pengertian Perjanjian.....	21
B. Asas-Asas Dalam Perjanjian.....	22
C. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	24
D. Lahirnya Perjanjian.....	29
E. Berakhirnya Suatu Perjanjian.....	31
BAB V ASAS ITIKAD BAIK.....	37
A. Pengertian Itikad Baik	37
B. Fungsi Itikad Baik Dalam Hukum Kontrak.....	43
BAB VI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	46
A. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	46
B. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	53
C. Penyebab Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	54

D. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	55
E. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	57
BAB VII TANGGUNG JAWAB DEVELOPER	
(PELAKU USAHA).....	59
A. Pengertian Developer.....	59
B. Hak, Kewajiban, dan Tanggung Jawab Developer..	60
BAB VIII TANGGUNG JAWAB KONSUMEN	
A. Pengertian Umum Tentang Konsumen.....	64
B. Hak Dan Kewajiban Konsumen	64
BAB IX ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN	
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)	66
A. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	72
B. Itikad Baik dari Para Pihak.....	77
C. Itikad Baik dan Perlindungan Bagi Pembeli.....	81
BAB X PPJB YANG TIDAK SESUAI DENGAN	
PELAKSANAANNYA	85
A. Institusi Hukum Yang Berwenang Menurut	
UUPK.....	85
B. Tugas dan Kewenangan BPSK	88
C. Beberapa Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen	
di BPSK.....	90
D. Kewenangan Meminta Pertanggung Jawaban	
Pelaku Usaha	101
DAFTAR PUSTAKA	104