

**URGENSI ASAS ETIKA BAIK DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI  
MENGUNAKAN PRE PROJECT SELLING**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**DEBBY ADE PUTRI DEWI**  
**NPM : 16300086**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**URGENSI ASAS ETIKA BAIK DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI  
MENGUNAKAN PRE PROJECT SELLING**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI  
ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



**OLEH:**

**DEBBY ADE PUTRI DEWI**

**NPM : 16300086**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**URGENSI ASAS ETIKA BAIK DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI  
MENGUNAKAN PRE PROJECT SELLING**

**DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:**

**OLEH:**

**DEBBY ADE PUTRI DEWI**

**NPM : 16300086**


**TELAH DIPERTAHANKAN  
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 12 NOVEMBER 2019  
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN**

**SUSUNAN DEWAN PENGUJI,**

**1. Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum.**

**(KETUA)**

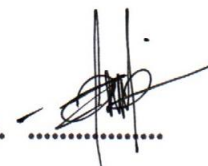
**1. ....**



**2. Dr. Fani Martiawan K.P., S.H., M.H.**

**(ANGGOTA)**


**2. ....**



**3. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.**

**(ANGGOTA)**

**3. ....**



**URGENSI ASAS ITIKAD BAIK DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA JUAL-BELI  
MENGUNAKAN PRE PROJECT-SELLING**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI  
ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



**OLEH:**

**DEBBY ADE PUTRI DEWI**  
**NPM : 16300086**

**SURABAYA, 11 OKTOBER 2019**

**MENGESAHKAN,**

**DEKAN,**

**Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum.**

**PEMBIMBING,**

**Prof. Dr. H. Moch Isnaeni, S.H., M.S.**

## **MOTTO**

Tutup mata hatimu dari kebencian, jangan selalu gelisah, hiduplah dengan kesederhanaan, banyak memberi, selalu bersyukur, selalu berdo'a, lupakan masa lalu namun jadikanlah sebagai pelajaran...selalu berpikir dengan logika dan perasaan, beri perasaan hatimu dengan cinta seperti matahari yang tetap bersinar diwaktu mendung...semua itu adalah seperti cahaya berlian dari kehidupan yang akan sejahtera.

***MAN JADDA WA JADDA***

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul “**URGensi ASAS ETIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI MENGGUNAKAN PRE PROJECT SELLING**” dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Prof. H. Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K) selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dr. Umi Enggarsarsi, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Bapak Bambang Yunarno, S.H., M.H., selaku dosen wali yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan selama kuliah ini.
4. Dr. Fani Martiawan Kumara Putra, S.H., M.H selaku pembimbing dengan penuh dedikasi membimbing, mengarahkan, meluangkan waktu selama pengerjaan skripsi hingga akhir.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan

7. Kepada ayah Hariadi dan mama Sri Wulanyang senantiasa memberikan dukungan moral maupun materiil serta doa yang selalu dipanjatkan setiap harinya.
8. Kepada Safira Oktavia Putri selaku teman sahabat maupun saudara yang telah memberikan dukungan dan doa.
9. Kepada Rizqi Sukmadewi selaku teman sahabat maupun saudara yang juga telah memberikan dukungan penuh kepada saya dan safira.
10. Teman-teman “Sqoroho” Safira, Kiki, Fajry, Erwin, Lalang, Bintang, Ijak, Reza yang telah mensupport dan selalu mendoakan agar lancar saat mengerjakan skripsi dan untuk kedepannya.
11. Untuk teman-teman perskripsian satu pembimbing Safira, Audrey, Faiz, Weni, April yang selalu memback up satu sama lain, saling menguatkan satu sama lain, saling memberi doa agar kita semua dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
12. Untuk teman saya kumpul pas ultah doang trimakasih untuk segala dukungan serta doa yang kalian panjatkan selama ini sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi.
13. Kepada teman-teman SMA saya yang terus mensupport dan mendoakan saya agar lancar sampai kedepannya.

Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat Kami,

PENULIS

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Debby Ade Putri Dewi

NPM : 16300086

Alamat : Jl. Surabayan 3 No. 44

No. Telp (HP) : 081332221701

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**URGENSI ASAS ITIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI MENGGUNAKAN PRE PROJECT SELLING**” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya dalam skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi dilingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 11 Oktober 2019

Yang menyatakan,

  
DEBBY ADE PUTRI DEWI



## ABSTRAK

Seiring dengan berjalannya waktu kebutuhan masyarakat dari tahun ke tahun semakin meningkat, dimana kebutuhan pokok yang mendasar bagi setiap manusia terdiri dari sandang, pangan, papan. Dimana kebutuhan pangan dan sandang harus dipenuhi setiap harinya. Ini menjadi suatu tolak ukur kesejahteraan bagi masyarakat. Sehingga masyarakat bekerja keras untuk memiliki papan yang layak dan fasilitas yang memadai untuk menunjang kesejahteraan.

Metode yang digunakan dalam skripsi ini yakni menggunakan metode penilaian normatif dengan penelitian kepustakaan yang merupakan penelitian terhadap aturan Perundang-undangan dan literatur atau bahan bacaan yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

Tujuan dari penelitian yang dilakukan yakni, pertama untuk mengetahui dan menganalisa karakter Itikad Baik yang mendasari dilakukannya perjanjian. Kedua untuk mengetahui dan menganalisa penyelesaian sengketa jual beli berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dengan landasan itikad baik didalamnya.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan hasil penelitian terdapat suatu kesimpulan. Pertama; Itikad baik merupakan asas yang melandasi perjanjian. Itikad baik diaplikasikan pada intinya dalam hubungan hukum para pihak, baik itu dalam memulai hubungan hukum atau dalam menyelesaikan suatu masalah pada hubungan hukum. Kedua; Hukum acara perdata selama ini menjadi pedoman dalam penyelesaian sengketa yang berlandaskan pada HIR, RBg, RV. Sengketa perdata ada dua macam yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH). Pre Project Selling merupakan suatu sistem penjualan dengan cara memasarkan benda yang masih akan ada, dengan sistem ini dimana konsumen hanya memiliki pilihan *take it or leave it*. Dalam penyelesaian sengketa tidak menjuru pada proses Pengadilan saja melainkan proses non litigasi dengan cara adanya negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Namun juga perlu diperhatikannya penyelesaiannya menggunakan asas Itikad baik Itikad baik oleh karenanya harus ada dari proses awal penawaran kontrak, pelaksanaan kontrak, dan penutupan kontrak.

**Kata Kunci:** Itikad Baik, Pre Project Selling, Penyelesaian Sengketa

## **ABSTRACT**

*As time goes by, the needs of the people from year to year increase, while the basic needs for every human being consist of clothing, food, shelter. Where food and clothing needs This is a benchmark for the community. Support the community to work hard to have adequate boards and adequate facilities to support welfare.*

*The method used in this thesis uses the normative negotiation method with library research which is a study of the legislation and literature or reading material relating to the material discussed.*

*The purpose of the research carried out is, first to study and analyze the character of Good faith that underlies the agreement agreement. Second, to find out and analyze the purchase agreement based on the Purchase Binding Agreement (PPJB) with a good faith foundation therein.*

*Based on research conducted on research. First; Good faith is the principle that underlies the agreement. Good faith is applied at its core in legal relations of parties, both in initiating legal relations or in resolving problems in legal relations. Second; Civil procedural law has been a guideline in resolving disputes based on HIR, RBg, RV. There are two kinds of civil disputes, namely default and against the law (PMH). Pre Project Selling is a sales system by marketing objects that will still exist, with this system where consumers only have the choice to take it or leave it. In dispute resolution it does not refer to the court process only non-litigation process by means of negotiations, mediation, conciliation, and arbitration. However, it is also necessary to discuss using the principle of good faith. Good faith by agreeing to have to exist from the initial process of bidding, contract execution, and contractual agreements.*

**Keywords:** *Good faith, Pre Project Selling, Settlement of Disputes*

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>MOTTO</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	vii
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah .....	1
B. Tujuan Penelitian .....	6
C. Manfaat Penelitian .....	6
D. Tinjauan Pustaka .....	6
E. Metode Penelitian .....	10
F. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II KARAKTERISTIK ITIKAD BAIK BERDASARKAN HUKUM DI INDONESIA</b>	
A. Hakekat Itikad Baik .....	13

B. Keberlakuan Itikad Baik Sebagai Suatu Asas .....	20
---	----

**BAB III PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI SEBAGAI KONSEP  
PRE PROJECT SELLING DI INDONESIA**

A. Hukum Acara Perdata Sebagai Pedoman Yang Berisi Prinsip Penyelesaian Sengketa Perdata .....	30
B. Karakter Sistem Pre Project Selling Di Indonesia.....	44
C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pre Project Selling .....	54

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	58
B. Saran .....	59

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**

**1. SURAT PERJANJIAN**