

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum merupakan bagian penting dari kehidupan masyarakat manusia, sehingga selalu ada sistem hukum dan norma-norma hukum di dalam masyarakat. Untuk mencegah konflik, hukum digunakan untuk menjaga kepentingan individu yang egoistis dan kepentingan umum. Oleh karena itu, secara hakiki hukum haruslah pasti dan adil sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Perjanjian merupakan salah satu cara dalam menjaga kepentingan satu sama lain sehingga adil dan pasti, dijelaskan bahwa Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.² Pada umumnya suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa (*force majeure*). Seorang

¹ Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 19.

² Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 98.

debitur yang lalai, yang melakukan wanprestasi dapat digugat di depan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat itu. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata³, telah mengatur tentang wanprestasi. Wanprestasi dalam perjanjian jual beli bisa terjadi dalam berbagai bentuk, seperti penyerahan barang yang tidak sesuai dengan spesifikasi, keterlambatan pengiriman, atau ketidakmampuan pembeli untuk melakukan pembayaran tepat waktu. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian dan potensi kerugian bagi pihak yang dirugikan, sehingga memerlukan penyelesaian yang adil dan efektif.⁴

Namun demikian, dalam praktik sering kali terjadi wanprestasi, atau ingkar janji, merujuk pada Tindakan salah satu pihak yang gagal melaksanakan isi perjanjian, baik dengan tidak melaksanakan, melaksanakan tetapi terlambat, atau melaksanakan dengan cara yang tidak seharusnya. Menurut Ahmadi Miru, wanprestasi dapat berupa:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Melaksanakan prestasi dengan tidak sempurna;
3. Terlambat dalam memenuhi prestasi;
4. Melakukan sesuatu yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk usaha yang dilakukan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda

³ KUHPerdota, Pasal 1243.

⁴ Sandrarina Hertanto dan Gunawan Djajaputra, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli*”, Jurnal Hukum, Vol. 6 No. 4 (Juni, 2024), 10370. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu.⁵ Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda. Perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara merupakan perjanjian bernama. Perjanjian bernama termasuk dalam perjanjian khusus, yaitu perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya, bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari dalam masyarakat.⁶

Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama mempunyai risiko atas musnahnya barang yang disewakan. Risiko adalah suatu ajaran yang mewajibkan seseorang untuk memikul suatu kerugian, jikalau ada suatu kejadian di luar kemampuan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian.⁷ Adapun tanggung jawab penyewa rumah yang meliputi perbuatan dan kesalahan seisi rumah serta orang lain yang mengambil alih dari si penyewa rumah, penyewa dari si penyewa rumah. Pihak penyewa harus mengembalikan rumah sebagaimana keadaan saat disewa oleh penyewa. Ketentuan tentang risiko pada sewa menyewa tidak

⁵ Rio Ch. Rondonuwu, "*Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata*", Jurnal Hukum, Vol. VII No. 6 (Agustus, 2018).

⁶ Claudia Soleman, "*Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", Jurnal Hukum, Vol. VI No. 5 (Juli, 2018), hlm. 12.

⁷ *Ibid.*

begitu tegas diatur dalam Pasal 1553 KUHPerduta. Ketentuan itu menjadi beban pihak mana, pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam Pasal tersebut hanya dirumuskan bahwa sewa menyewa “gugur demi hukum”. Jika pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda berarti risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda.⁸

Perjanjian jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerduta yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPerduta).

⁸ Milano Dolo, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*”, Jurnal Hukum, Vol. VI No. 10 (Desember, 2018), hlm. 150.

Sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.⁹ Jual beli tidak hanya terbatas pada barang bergerak, tetapi juga mencakup barang tidak bergerak, seperti tanah. Jual beli tanah memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan jual beli barang bergerak. Tanah sebagai objek jual beli memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan merupakan kebutuhan dasar manusia untuk tempat tinggal dan sumber penghidupan. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dengan hati-hati dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.¹⁰

Pelaksanaan suatu perjanjian menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata harus dilakukan dengan iktikad baik. Yang dimaksud dengan iktikad baik adalah sikap jujur dan patut dari para pihak dalam menjalankan isi perjanjian.¹¹ Dalam suatu perjanjian, iktikad baik berarti bahwa salah satu pihak bermaksud untuk tidak merugikan sekutu atau kepentingan umum. Pembatasan terhadap asas iktikad baik yaitu cara melaksanakan suatu

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung 2014, hal. 317.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 45.

¹¹ M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Umum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm. 298.

perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.¹² Asas iktikad baik ini diartikan dalam dua pengertian:¹³

1. Iktikad baik dalam arti obyektif, Suatu perjanjian yang telah disepakati secara sah wajib dilaksanakan dengan memperhatikan norma kepatutan dan kesusilaan sebagaimana yang berlaku dalam masyarakat. Pelaksanaan tersebut harus dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian.
2. Iktikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, Iktikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran.

J. Satrio menjelaskan dua pengertian iktikad baik, yaitu iktikad baik subjektif dan iktikad baik objektif. Iktikad baik subjektif (*subjectief goeder trow*) adalah berkaitan dengan apa yang ada di dalam pikiran manusia, yaitu berkaitan dengan sikap batinnya apakah yang bersangkutan sendiri menyadari bahwa kehendaknya itu bertentangan dengan iktikad baik. Iktikad baik objektif (*objectief goeder trow*) adalah kalau pendapat umum mengungkapkan tindakan begitu bertentangan dengan iktikad baik.¹⁴ Asas iktikad baik memegang peranan sentral dalam konteks perjanjian jual beli. Iktikad baik menuntut agar para pihak bertindak jujur, terbuka, dan tanpa

¹² Ahmad Riansyah, Roihan, Riski Rahmadhan, M. Willy Pratama, Ricky Nopriyadi, *Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, e-issn : 2962-2395, Vol. 1 No 2, (November 2022) ,hlm. 70.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000, hlm, 179.

niat merugikan satu sama lain dalam seluruh proses kontraktual, mulai dari pembentukan perjanjian hingga pelaksanaannya. Ketentuan mengenai iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang mengatur bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pelanggaran terhadap asas ini dapat menimbulkan berbagai permasalahan, termasuk ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pihak yang merasa dirugikan.

Asas iktikad baik menurut Ismijati berasal dari tatanan konsep hukum Romawi yang disebut *Bonafides*. Dalam arti subjektif, iktikad baik disamakan maknanya dengan kejujuran sedangkan dalam arti objektif disamakan dengan makna kepatutan.¹⁵ Adanya Istilah iktikad tidak baik merupakan konsep yang sering dijumpai dalam berbagai cabang hukum, khususnya dalam ranah hukum privat. Keberadaan tindakan yang mencerminkan iktikad tidak baik sering dijadikan sebagai dasar yuridis untuk pengajuan upaya hukum tertentu, seperti permohonan ganti rugi maupun pembatalan suatu perjanjian.¹⁶ Adanya iktikad tidak baik dalam arti obyektif terjadi ketika suatu perjanjian, meskipun sah secara hukum, dilaksanakan tanpa memperhatikan norma kepatutan dan kesusilaan yang berlaku di masyarakat. Pelaksanaan yang demikian berpotensi merugikan salah satu pihak, karena dilakukan secara formalistik tanpa memperhatikan

¹⁵ Mukti Fajar ND., Yati Nurhayati, dan Ifrani, "Iktikad Tidak Baik dalam Pendaftaran dan Model Penegakan Hukum Merek di Indonesia", Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO. 2 VOL. 25, (Mei 2018), hlm. 227.

¹⁶ *Ibid.*

keadilan sosial atau etika umum dalam masyarakat. Sementara, adanya iktikad tidak baik dalam arti subyektif tercermin dari sikap batin seseorang yang bertindak tidak jujur atau memiliki niat tersembunyi yang merugikan pihak lain. Dalam hal ini bisa berarti seseorang memperoleh atau menguasai suatu benda dengan mengetahui bahwa tindakan tersebut bertentangan dengan hukum, namun tetap melakukannya demi keuntungan pribadi.

Dalam konteks hukum, transaksi jual beli tanah yang sah dan transparan juga menciptakan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat, sehingga dapat mengurangi risiko sengketa di masa depan. Proses yang jelas dan teratur dalam transaksi jual beli tanah membantu melindungi hak-hak pemilik tanah dan memberikan jaminan kepada pembeli bahwa tanah yang dibeli tidak bermasalah secara hukum. Oleh karena itu, pemahaman yang baik mengenai proses dan aspek hukum dalam transaksi jual beli tanah sangat penting bagi masyarakat, agar mereka dapat melakukan transaksi dengan aman dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam praktiknya dapat terjadi suatu hubungan hukum yang diawali sewa menyewa dapat diubah menjadi perjanjian jual beli atau dilanjutkan dengan perjanjian jual beli sebagaimana peristiwa pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 139/Pdt.G/2016/PN.Smn sebagaimana peristiwa bermula dari seorang pembeli bernama Sersanta yang ingin menyewa sebuah tanah dan bangunan yang mencangkup objek Sertifikat Hak Milik No. 2171/Minomartani dan No. 3118/Minomartani

atas nama Prof. DR. Bostang Radjagukguk, MSc. Perjanjian sewa menyewa ini dilakukan tidak lain adalah istri tuan Bostang yaitu Paulina, Paulina sebagai penjual melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Sersanta tertanggal 12 Juli 2006. Perjanjian sewa ini ditetapkan berlangsung dari 25 Maret 2006 hingga 25 Maret 2007, namun pelaksanaan sewa menyewa tersebut berlanjut hingga tahun 2011. Sersanta pun berniat membeli kedua objek tersebut, dan dalam konteks perjanjian sewa terdapat klausul yang mengatur bahwa perjanjian ini akan diikuti dengan perjanjian jual beli yang akan disusun secara terpisah dengan harga jual beli yang telah disepakati bersama sebesar Rp. 850.000.000,-.¹⁷

Akhirnya Paulina dan Sersanta saling sepakat, maka dibuatlah perjanjian jual beli yang mengatur transaksi tanah dan bangunan tertanggal 9 Desember 2011 di hadapan Notaris Jakian Simanihuruk, S.H. yang berlokasi di Sleman. Dalam perjanjian tersebut telah disepakati bahwa pembayaran sewa akan dilakukan sebesar Rp. 4.000.000,- per bulan, sementara angsuran untuk pembelian ditetapkan sebesar Rp. 11.000.000,- per bulan. Dikatakan dalam perjanjian pada Pasal 2 huruf (h) yang menyatakan pelunasan harus terpenuhi paling lambat tanggal 30 Juni 2012 dan bilamana pembeli tidak dapat melunasi maka perjanjian tersebut batal terutama uang yang telah diterima penjual tidak akan dikembalikan artinya uang tersebut sepenuhnya menjadi milik penjual.

¹⁷ Lihat Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 139/Pdt.G/2016/PN.Smn, tanggal 21 Desember 2016.

Meskipun pembeli telah melakukan beberapa kali angsuran, mereka tidak mampu menyelesaikan kewajiban pembelian sesuai dengan tenggat waktu. Pada bulan Juni 2012, penjual memberikan kesempatan kepada pembeli untuk melanjutkan cicilan hingga pelunasan penuh dapat tercapai. Pembeli melanjutkan pembayaran dari bulan Juli hingga Desember 2012. Namun, ketika hendak menyelesaikan seluruh pelunasan, penjual mengajukan kenaikan harga tanah menjadi Rp. 1.500.000.000,-. Kenaikan harga tersebut menyebabkan kesulitan bagi pembeli dalam melakukan pelunasan, sehingga perjanjian jual beli tersebut dianggap batal demi hukum.

Berdasarkan pertimbangan kemanusiaan, dibuatlah kembali perjanjian jual beli tersebut antara Paulina dengan istri tuan Sersanta yaitu Maria pada tanggal 9 Desember 2013 yang dilengkapi dengan addendum tertanggal 9 April 2014 serta pembaruan pada tanggal 15 Mei 2014. Proses pendaftaran perjanjian ini dilakukan di hadapan Notaris Indra Zulfrizal, S.H. yang berlokasi di Sleman. Dalam perjanjian tersebut, harga yang disepakati pun berubah menjadi Rp. 2.000.000.000,-, dengan ketentuan bahwa pembayaran harus dilakukan secara tepat waktu, mencakup cicilan bulanan serta uang sewa.

Pihak penjual pernah dua kali mengajukan gugatan ke pengadilan tertanggal 14 September 2015, gugatan yang diajukan mencakup wanprestasi, pengosongan, dan tuntutan ganti rugi di Pengadilan Negeri Sleman. Namun, dalam proses pemeriksaan, majelis hakim berpendapat

bahwa mengenai batas waktu dalam perjanjian tidak cukup jelas, dengan ketidakjelasan tersebut menganggap perjanjian masih berlaku, akibatnya gugatan tersebut tidak diterima. Selanjutnya, tertanggal 25 Mei 2016, penjual mengajukan gugatan kembali untuk membatalkan perjanjian jual beli beserta addendumnya. Namun, gugatan ini juga tidak diterima karena dianggap tidak memenuhi syarat kelengkapan yang diperlukan.

Sebelum penjual mengajukan gugatan pada tahun 2015, Maria pernah membuat surat pernyataan yang menyatakan kesediaannya untuk mengosongkan tanah dan bangunan apabila pelunasan yang telah disepakati tidak dipenuhi tertanggal 15 Mei 2014. Namun, hingga batas waktu yang telah ditentukan, pihak pembeli tetap tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Sebagai bentuk penegakan haknya, pihak penjual mengirimkan somasi sebagai peringatan. Pada akhirnya tidak ada respon atau tindakan dari pihak pembeli terhadap somasi tersebut, yang mencerminkan tidak adanya iktikad baik dalam menyelesaikan kewajiban mereka. Sebelumnya penjual juga telah memberikan somasi tertanggal 15 Desember 2014, yang direspon oleh Maria dengan memberikan pernyataan kesediaan untuk melanjutkan perikatan dalam perjanjian jual beli serta melunasi kekurangan pembayaran. Namun, hingga batas waktu yang ditentukan, tidak terdapat tindakan nyata dari pihak pembeli untuk menyelesaikan kewajiban tersebut, yang semakin menegaskan iktikad tidak baik yang ditunjukkan oleh pembeli. Setelah somasi I yang dikeluarkan pada tanggal 6 Oktober 2014, penjual kembali memberikan

peringatan kepada pembeli melalui somasi II, yang meminta kejelasan mengenai status perjanjian jual beli. Penjual menegaskan bahwa apabila pembeli tidak bersedia untuk memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan kesepakatan, maka perjanjian tersebut akan dibatalkan dan pembeli diwajibkan untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan. Akhirnya, karena para pembeli tidak menunjukkan iktikad baik dalam memenuhi perjanjian, penjual terpaksa mengajukan gugatan perdata.

Dalam konteks ini, iktikad tidak baik dari pihak pembeli dapat menjadi dasar untuk dikaji berdasarkan perkara yang terjadi dalam perjanjian jual beli tanah antara Tuan Bostang dan Ny. Paulina sebagai penjual dengan Tuan Sersanta dan Ny. Maria sebagai pembeli, maka penelitian ini akan meneliti tentang “Perlindungan Hukum Penjual dari Pembeli yang Beriktikad Tidak Baik dalam Jual Beli Tanah”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, maka terdapat 2 (dua) rumusan masalah yang akan dijawab dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah antara Tuan Bostang dan Ny. Paulina dengan Tuan Sersanta dan Ny. Maria ?
2. Bagaimana perlindungan Pihak Penjual terhadap Pihak Pembeli yang beriktikad tidak baik dalam perjanjian jual beli tanah antara Tuan Bostang dan Ny. Paulina dengan Tuan Sersanta dan Ny. Maria?

C. Tujuan

1. Untuk menganalisa keabsahan perjanjian jual beli tanah antara Tuan Bostang dan Ny. Paulina dengan Tuan Sersanta dan Ny. Maria.
2. Untuk menganalisa perlindungan Pihak Penjual terhadap Pihak Pembeli yang beriktikad tidak baik dalam perjanjian jual beli tanah antara Tuan Bostang dan Ny. Paulina dengan Tuan Sersanta dan Ny. Maria.

D. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas ini bertujuan untuk menunjukkan persamaan dan perbedaan antara penelitian yang dilakukan dengan penelitian sejenis yang telah dilakukan sebelumnya. Penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Penjual dari Pembeli yang Beriktikad Tidak Baik dalam Jual Beli Tanah” ini berbeda dengan penelitian sebelumnya, Adapun penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

No.	Identitas dan Judul	Hasil penelitian terdahulu	Perbedaan dengan penelitian terdahulu
1.	Risa Diayu Zuqni, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 09/Pdt/2016/PT.SB Y), Universitas Brawijaya, 2019.	Pada penelitian tersebut berfokus pada Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik dalam jual beli hak atas tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 09/Pdt/2016/PT.SBY). Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Perlindungan hukum	Pada penelitian sebelumnya berfokus pada perlindungan subjek pihak yang beriktikad baik dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak pembeli. Sedangkan pada penelitian ini berfokus perlindungan penjual

		<p>preventif yaitu Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang telah memberikan perlindungan hukum bagi pembeli serta adanya asas-asas dalam transaksi jual beli. Selanjutnya, perlindungan hukum represif dalam pembeli beriktikad baik yaitu Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 1360 KUHPerdara, Pasal 1339 KUHPerdara. Serta adanya surat edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 pada putusan hakim dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik.</p>	<p>terhadap pihak yang beriktikad tidak baik dalam perjanjian jual beli hak katas tanah yaitu pembeli.</p>
2.	<p>Shinta Anggun Larasati, Pembatalan Perikatan Jual Beli Tanah Kavling Akibat Wanprestasi, Universitas Bhayangkara Surabaya 2022</p>	<p>Pada penelitian tersebut berfokus pada Apa alasan pembatalan perikatan jual beli tanah kavling dan Bagaimana akibat pembatalan perikatan karena wanprestasi. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa dikatakan telah terjadi wanprestasi jika salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana telah ditetapkan dalam perikatan, maka pihak yang telah melakukan</p>	<p>Pada penelitian sebelumnya berfokus pada alasan dan akibat pembatalan perikatan jual beli tanah kavling karena wanprestasi. Sedangkan pada penelitian ini berfokus pada penyelesaian kasus jual beli yang diawali dengan perjanjian sewa-menyewa.</p>

		<p>wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan berupa pembatalan perjanjian saja, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi, dan bunga, pemenuhan kontrak saja bahwa kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur, pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi, atau hanya menuntut penggantian kerugian saja.</p>	
3.	<p>Dicky Aditya Suryana, Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/Pn .Pdg), Universitas Bhayangkara, 2022.</p>	<p>Pada penelitian tersebut berfokus pada Bagaimana peraturan perjanjian jual beli benda-benda tak bergerak (tanah) dan penegakan hukum terhadap penjual yang melakukan wanprestasi.</p> <p>Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Putusan hakim juga harus dilandasi atas pertimbangan hukum yang komprehensif. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan: “Putusan pengadilan</p>	<p>Pada penelitian sebelumnya berfokus pada wanprestasinya yang dilakukan oleh kreditur.</p> <p>Sedangkan pada penelitian ini berfokus pada wanprestasi dan iktikad tidak baik yang dilakukan oleh debitur atau pembeli.</p>

		<p>harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat Pasal tertentu dari peraturan perundangundangan yang bersangkutan ataupun sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan bawah buat mengadili”. Dan dalam Pasal 178 ayat (1) HIR/189 ayat (1) R.Bg. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah dapat dilakukan melalui litigasi, dan pengadilan memiliki kewenangan untuk memutuskan berdasarkan bukti yang diajukan oleh para pihak.</p>	
4.	<p>Tegar Dwi Prakoso, Penerapan Asas Iktikad Baik pada Perjanjian Jual Beli Mobil Bekas Universitas Islam Sultan Agung 2024</p>	<p>Pada penelitian tersebut berfokus pada Bagaimana penerapan asas iktikad baik pada perjanjian jual beli mobil bekas, Apa yang menjadi factor kendala dan Solusi dari penerapan asas iktikad baik. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa pada penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian jual beli sangat diperlukan untuk menciptakan hubungan yang adil dan saling menguntungkan, tanpa</p>	<p>Pada penelitian sebelumnya berfokus pada sebuah perjanjian jual beli yang objeknya berupa benda bergerak yaitu jual beli mobil bekas. Sedangkan pada penelitian ini berfokus pada perjanjian jual beli yang objeknya merupakan benda tidak bergerak yaitu tanah</p>

		<p>adanya penerapan asas ini, kemungkinan akan adanya timbul konflik yang merugikan salah satu pihak.</p> <p>Ketidakterapan asas ini dapat disebabkan oleh factor kesalahan dari pihak penjual atau pembeli, baik sengaja maupun tidak disengaja.</p>	
5.	<p>Khairan Pajri, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) Nomor 7 Tahun 2012 Butir Ix (Studi Putusan No. 80/Pdt.G/2017/Pn Jmr) Jual Beli Tanah, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2019.</p>	<p>Pada penelitian tersebut berfokus pada Bagaimana duduk perkara, ratio decidendi dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik pada putusan Nomor 80 /Pdt.G/2017/PN Jmr, .</p> <p>Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Dalam Putusan No. 80/Pdt.G/2017/PN Jmr, sengketa tanah dan bangunan berawal dari perbuatan melawan hukum berupa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I. Tergugat II sebagai penjual tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan yang dijual, sehingga transaksi tersebut batal demi hukum dan merugikan pihak ketiga, yaitu Para</p>	<p>Pada penelitian sebelumnya berfokus pada pengaturan hukum mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Butir IX.</p> <p>Sedangkan pada penelitian ini berfokus pada pengaturan hukum yang mana pembeli beriktikad tidak baik terhadap penjual dalam perjanjian jual beli.</p>

		<p>Penggugat yang merupakan pemilik sah. Pertimbangan hakim dalam kasus ini sangat penting untuk memastikan keadilan bagi kedua belah pihak. Tergugat I, sebagai pembeli yang beriktikad baik, berhak mendapatkan perlindungan hukum dan meminta pertanggungjawaban dari penjual atas kerugian yang timbul akibat gugatan pihak ketiga. Implikasi dari penelitian ini menegaskan bahwa pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi secara hukum, baik sebelum maupun setelah sengketa terjadi.</p>	
--	--	--	--

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Penelitian ini menekankan pada keabsahan perjanjian jual beli tanah, yang dinilai bahwa salah satu pihak dalam perjanjian ini melakukan wanpretasi dimana pihak pembeli beriktikad tidak baik dalam melakukan pembayaran yang sudah ditetapkan dalam perjanjian jual beli antar pihak. Pada penelitian ini objek yang digunakan berupa benda tidak bergerak yaitu berupa tanah dan bangunan. Adanya beberapa persamaan dalam orisinalitas di atas berupa

penggunaan asas iktikad baik dalam perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dan pihak pembeli.

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*overeenkomst*" dan "*verbinten*". Perjanjian itu sendiri diterjemahkan dari kata "*Toestemming*" yang diartikan sebagai "*wilsovereenstemming*" yang berarti kesesuaian kehendak atau kesepakatan. pengertian perjanjian di dalam Buku III KUHPerdara tercantum di dalam Pasal 1313 yang berbunyi sebagai berikut: "Sesuatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."¹⁸

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk dianggap berjanji melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal perjanjian sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaannya.¹⁹

Prof. Subekti menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁰

2. Perjanjian Jual Beli

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 364.

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 9.

²⁰ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Ctk. 24, PT Intermasa, Jakarta, 1992, hlm. 3.

Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Sebelum mengambil langkah lebih lanjut, konsumen diwajibkan untuk mengajukan tuntutan secara langsung kepada pelaku usaha yang bersangkutan. Pelaku usaha tersebut berkewajiban untuk memberikan jawaban atas tuntutan yang diajukan. Jawaban tersebut dapat berupa penolakan terhadap tuntutan konsumen, pemenuhan tuntutan ganti rugi yang diajukan, atau tidak memberikan tanggapan sama sekali. Apabila konsumen menerima jawaban yang berisi penolakan atau jika pelaku usaha tidak memberikan tanggapan atas tuntutan tersebut, maka konsumen berhak untuk mengajukan gugatan melalui Pengadilan.

Menurut Salim H.S. perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di dalam perjanjian yang dibuat antara pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.²¹ Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a. Adanya subjek hukum;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;

²¹ Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 49.

c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

3. Perjanjian jual beli tanah

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli dalam Hukum Perdata bersifat obligatoir. Ini berarti bahwa perjanjian jual beli hanya menciptakan hak dan kewajiban yang saling mengikat antara kedua pihak. Dengan kata lain, dalam konteks Hukum Perdata, jual beli tidak secara otomatis memindahkan hak milik. Hak milik baru akan berpindah setelah dilakukan penyerahan atau *levering*.²²

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya”.²³

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/ benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.²⁴

4. Asas Iktikad Baik

²² Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2004), hlm. 86.

²³ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan Kedua, (Bandung : Alumni, 1996), hlm. 6.

²⁴ Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan bangunan*, (Depok : Raih Asa Sukses, 2009), hlm. 24.

Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Iktikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka iktikad baik dalam tahap pelaksanaan yaitu, perjanjian adalah kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan.²⁵ Asas iktikad baik (*good faith*) merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang berfungsi untuk menjaga keadilan dan kepercayaan antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu kontrak.

Pengertian iktikad baik menurut para ahli :

Sutan Remhy Sjahdeini menjelaskan bahwa "iktikad baik" adalah keinginan dari suatu pihak dalam perjanjian untuk menghindari menimbulkan kerugian pada pihak lain yang turut serta dalam perjanjian itu atau pada kepentingan umum. Hal ini menegaskan pentingnya asas iktikad baik dalam menjaga integritas dan keadilan dalam suatu perjanjian.²⁶ Tan Kamello dalam pandangan hukumnya menyatakan bahwa dalam KUHPerdara, kepatutan Adalah tiang hukum yang wajib ditegakkan sebagai asas kepatutan memiliki peran dan fungsi antara lain menambah atau menyampingkan isi perjanjian. Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Isi

²⁵ Ashar Sinilele, "Iktikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kuh Perdata", Vol. 2. No. 2. (Desember, 2020), hal. 60.

²⁶ Sutan Remy Sjahdeini, "*Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*", Jakarta: Institut Bankir Indonesia. 1993, hal. 122.

perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak harus dijalankan dengan iktikad baik.²⁷

F. Metode penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dilakukan secara yuridis normatif (*normative legal research*) adalah dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.²⁸

2. Pendekatan penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam sebagai berikut:

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan ini fokus pada analisis undang-undang dan regulasi yang relevan, serta bagaimana hukum tersebut diterapkan dan ditafsirkan. Di dalam penelitian ini menggunakan Buku Ketiga KUHPerdara.

b. Pendekatan kasus (*case approach*)

²⁷ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad baik: Sikap yang harus di ambil pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015, hlm. 51.

²⁸ Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 118.

Pendekatan kasus merupakan suatu pendekatan dalam penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan mengkaji suatu kasus yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.²⁹ Dalam penelitian ini akan menggunakan pengkajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 139/Pdt.G/2016/PN.Smn.

3. Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum yang terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan yang mempunyai kekuatan mengikat di masyarakat.³⁰

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- 1) KUHPerdata;
- 2) Putusan Nomor : 139/Pdt.G/2016/PN.Smn.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah:

- 1) Jurnal;
- 2) Buku-buku hukum;
- 3) Makalah;
- 4) Sumber tertulis lainnya berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

²⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 57.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005, hal. 51-52.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelesan atas bahan hukum primer dan sekunder.³¹

Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- 2) Kamus Bahasa Hukum.

d. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan bahan hukum merupakan cara yang ditempuh dalam mengumpulkan bahan hukum. Dalam penelitian yuridis normatif, ada 3 (tiga) jenis metode yang dapat digunakan, yaitu studi pustaka (*bibliography study*), studi dokumen (*document study*), dan studi arsip (*file or record study*).³² Penelitian ini mengumpulkan data dengan melakukan studi pustaka (*bibliography study*) yang di dalamnya meliputi pengumpulan, membaca, menelaah, serta mengkritisi dokumen peraturan perundang-undangan, pendapat mengumpulkan hasil keputusan hakim, jurnal hukum, serta karya ilmiah hukum di berbagai lembaga dan mengolah data yang relevan.

e. Analisis data

Metode analisis data yang sesuai dengan jenis penelitian deskriptif ini merupakan metode analisis data kualitatif, yaitu

³¹ *Ibid.*

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 81-84.

metode yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.³³

f. Kerangka Pemikiran

Bab I Pendahuluan yang memuat gambaran secara umum, terdiri atas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian sebagai bukti keaslian penulisan skripsi, tinjauan pustaka, metodologi penelitian yang memberikan arahan kepada pembaca terkait jenis penelitian, objek penelitian, subjek penelitian, sumber data, serta kerangka penulisan.

Bab II Tinjauan Umum yang digunakan sebagai tinjauan teori dalam menganalisis. Berisi tentang perjanjian jual beli, perjanjian secara islam dan iktikad baik yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli tanah antara Tuan Bostang dan Ny. Paulina dengan Tuan Sersanta dan Ny. Maria.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan pada bab ini akan menjawab rumusan masalah terkait keabsahan perjanjian jual beli tanah dan perlindungan Pihak Penjual terhadap Pihak Pembeli yang beriktikad tidak baik dalam perjanjian jual beli tanah antara

³³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Alfabet, Bandung, 2013, hal. 9.

Tuan Bostang dan Ny. Paulina dengan Tuan Sersanta dan Ny. Maria.

Bab IV Penutup adalah bab terakhir yang mana dalam bab ini berisi kesimpulan serta saran dari hasil penelitian.