

Naskah Publikasi
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI YANG
BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
(Studi Kasus Putusan Nomor 68/ Pdt.G/2015/PN.Cbn)

SKRIPSI



Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S-1)
Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh :

Nama : Ayu Faris
NIM : 20150610066
Jurusan/Prodi : Hukum/Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2019

Halaman Persetujuan

Naskah Publikasi

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI YANG
BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor 68/Pdt.G/ 2015/PN.Cbn)

SKRIPSI

Penyusun :

Nama : Ayu Faris

NIM : 20150610066

Telah disetujui oleh dosen pembimbing,

Dosen Pembimbing



Endang Heriyani, S.H., M.Hum.
NIP. 196501161992032002

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.
NIK. 19710409199702 153 028

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI YANG
BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor 68/Pdt.G/ 2015/PN.Cbn)

Ayu Faris
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Email : ayufaris44@gmail.com

Endang Heriyani, S.H., M.Hum.
Lecture at Departemen Of Faculty of Law
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

ABSTRAK

Dalam penelitian ini, Pembeli dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah memenuhi segala ukuran sebagai pihak yang beritikad baik. Pada sebelum dan saat dilaksanakannya jual beli tanah dan bangunan pembeli telah menerapkan asas itikad baik, yaitu mencermati fakta material disertai dengan prinsip kehati-hatian, dan telah memenuhi segala kewajiban yaitu pembayaran terhadap obyek jual beli. Bentuk daripada perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik adalah jual beli tanah dan bangunan tetap menjadi sah dan mempunyai kekuatan mengikat. Majelis hakim menetapkan bahwa penjual sebagai pihak yang melakukan wanprestasi, karena setelah pembeli melaksanakan seluruh kewajibannya, penjual tidak melaksanakan prestasinya yang merupakan hak pembeli, yaitu membuat Akta Jual Beli pada Jual beli tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh pembeli. Sebagai akibat hukum dari perbuatannya, penjual dihukum oleh majelis hakim untuk menyelesaikan semua proses jual beli sampai dengan selesai dan mengosongkan obyek daripada jual beli yang telah menjadi hak pembeli. Penelitian hukum pada skripsi ini diarahkan kepada penelitian hukum normatif.¹Jenis penelitian hukum normatif ini dengan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*)

Kata kunci: Perjanjian, Jual Beli, Itikad Baik

¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 153

I. PENDAHULUAN

Ketentuan jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ”jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.” Proses dalam jual beli memiliki sifat yang tunai, terang, dan jelas yang dapat dirartikan bahwa jual beli serta perpindahan hak miliknya sudah terjadi apabila kedua belah pihak yaitu antara pihak penjual dan pihak pembeli sudah tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harganya sesuai dengan kesepakatan bersama.²

Pengikatan jual beli pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan disepakati bersama. Sebaliknya, penjual mengikatkan dirinya pada pembeli untuk menyelesaikan kewajiban sesuai dengan kesepakatan bersama pula. Dengan demikian suatu janji yang dijanjikan oleh penjual adalah penyerahan atau pemindahan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain adalah pembayaran harga yang telah disetujui yang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPerdata, namun sudah semestinya bahwa harga itu harus berupa uang, karena jika berupa uang maka bukan jual beli yang terjadi tetapi tukar menukar.³

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, dalam hal ini penjual tidak dapat menjamin benda yang dijualnya baik sesuai keinginan pihak

² Hamdaliah, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah, *Lambung Mangkurat Law Jurnal*, Vol 2 Issue 2 (September 2016), hlm. 151

³ Ariana Ratna Paramita dkk, Wanprestasi dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang), *Diponegoro Law Jurnal*, Vol.5 No.3 (2016) , hlm.2.

pembeli dan tidak cacat sebagaimana yang disepakati bersama, akibatnya pembeli mengembalikan barang yang dibeli maka timbulah kerugian bagi pihak pembeli. Kerugian tersebut haruslah diganti oleh pihak yang melakukan wanprestasi (cidera janji) sebagai konsekuensi dari tindakan yang tidak mau mengikuti perjanjian yang disepakati.⁴

Salah satu permasalahan dalam hukum perdata terutama perjanjian jual beli adalah mengenai perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Itikad baik (*good faith*). Menurut Subekti itikad baik adalah “salah satu sendi terpenting dalam perjanjian”. Subekti berpendapat bahwa itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma – norma kepatutan serta kesusilaan.”⁵

Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3201 K/PDT/1991, jual beli yang dilakukan hanya berpura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap pihak yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.

Itikad baik merupakan salah satu asas perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.

⁴ Fery Bernando Sebayang, Suatu Tinjauan Hukum Terhadap Retur Penjualan Dalam Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli, *Kertha Negara*, Vol.1 No.3 (Mei, 2013), hlm. 2

⁵ Subekti, 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermedia, hlm.41

Jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Objek daripada jual beli baik barang bergerak maupun tidak bergerak harus disertai dengan kejujuran atau itikad baik. Itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar.

Tanah dan bangunan merupakan objek jual beli berupa barang tidak bergerak yang mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia baik sebagai sumber kehidupan maupun sebagai bentuk pembangunan untuk digunakan bagi kemakmuran rakyat. Maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena memiliki bidang ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Hal tersebut tidak lain untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan pemilikan penguasaan dalam jual beli tanah dan bangunan memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundang-undangan.

Berbagai pengalaman historis telah membuktikan bahwa tanah merupakan hal yang bersifat kompleks sehingga sangat berhubungan erat dengan perilaku masyarakat. Tanah dapat menimbulkan permasalahan apabila perubahan dari sendi-sendi tidak memiliki aturan sama sekali. Dengan demikian apabila dihubungkan maka harus adanya perlindungan hukum bagi pihak yang telah beritikad baik dan telah dirugikan terhadap pihak yang cidera janji atau wanprestasi dalam melaksanakan jual beli. Sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.251 K/Sip/1958 bahwasanya pembeli yang bertindak

dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian atau studi kasus yang lebih mendalam mengenai bagaimana pihak pembeli yang beritikad baik memperoleh perlindungan hukum terhadap penjual yang melakukan wanprestasi dalam jual beli tanah dan bangunan. Untuk itu penulis dalam penulisan hukum ini memilih judul :
“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi Kasus Putusan Nomor 68 /Pdt.G/2015/PN.Cbn).”

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum pada skripsi ini diarahkan kepada penelitian hukum normative, yaitu melakukan penelitian yang mengacu pada norma-norma dan aturan-aturan hukum, Prinsip-prinsip hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

Jenis penelitian hukum normatif ini dengan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) artinya bahwa penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis dan dalam hal ini peraturan perundang-undanganlah yang menjadi titik fokusnya.⁶ Selain itu, penelitian ini juga melakukan pendekatan kasus (*Case Approach*) yakni

⁶ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Pebeliatian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, Hlm 185.

melakukan penelaahan suatu kasus dengan tujuan mempelajari norma atau kaidah hukum.

Penulis melakukan penelitian Studi Kasus di Pengadilan Negeri Cirebon . Dalam studinya penulis melakukan studi tentang perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan guna mengetahui apa yang menjadi ukuran pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik serta bentuk perlindungan hukum dalam memperoleh segala sesuatu yang telah menjadi haknya.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Ukuran Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn

Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, sebagai berikut⁷ :

1. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan Peraturan Perundang- undangan, yaitu :
 - a) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;

⁷ Boris Tampubulon, Pembeli yang Beritikad Baik Dilindungi Hukum:Ini Krierianya, 5 Juni 2017, <https://konsultanhukum.web.id/pembeli-yang-beritikad-baik-dilindungi-hukum-ini-krierianya/> ,, (1.44)

- b) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
 - c) Pebelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat);
 - 2) Didehului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - d) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dan meneliti hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjian antara lain :
- a) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikanya, atau :
 - b) Tanah/ obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - c) Tanah obyek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan, atau;
 - d) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keretangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Ukuran perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan dapat dilihat pula dengan tidak dapat mengetahui siapa pemilik yang sebenarnya terhadap obyek yang diperjual belikan, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 34 K/Sip /1956, tertanggal 1 Agustus 1956, yang menyatakan “ Menurut hukum adat harus dihargai itikad baik dari seseorang pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat mengetahui siapa pemilik sebenarnya, membeli sebidang tanah dengan terang (dimuka yang berwajib) yang memang benar- benar sudah untuk dikehui siapa pemilik sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah ini sebelum jual beli yang menghabiskan, telah dua kali diperjualbelikan oleh orang lain dari pemilik itu”.

Prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah dan bangunan masih sedikit sekali disinggung. Akan tetapi, prinsip kehati- hatian dalam jual beli tanah dan bangunan menjadi tolak ukur bagi pembeli yang dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.

Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa seorang Pembeli dapat dikategorikan beritikad baik adalah seseorang ketika dia memenuhi prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi atau negosiasi. Prinsip ini merupakan pengembangan dari yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam KUHPerdota yang mengatur kewajiban umum itikad baik dalam hubungan pra-kontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut. Dalam perkara *Baris v. Riezenkampt*, HR 15 November 1957, NJ 1958, 67, Hoge Raad memutuskan bahwa hubungan hukum prakontrak merupakan suatu

hubungan hukum yang dikuasai itikad baik (*een rechtsverhouding die door de geode trouw beheerst wordt*).⁸

Selanjutnya, Ridwan Khairandy juga menegaskan bahwa untuk menentukan apakah pembeli beritikad baik (*good faith*) atau beritikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual-beli tanah dapat dipergunakan kriteria: jika setelah membaca Surat Jual Beli Tanah pembeli menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lainnya, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siapa sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, Pembeli seharusnya meneliti masalah tersebut. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka Pembeli yang demikian ini termasuk Pembeli Beritikad Buruk (*bad faith*) dan tidak akan dilindungi oleh hukum. Adanya keterangan yang saling bertentangan seharusnya mendorong pembeli untuk meneliti fakta material tersebut. Seharusnya, penekanan kewajiban tidak hanya dikaitkan dengan keragu-raguan seperti yang muncul dalam perkara, tetapi kewajiban itu ditekankan pada setiap transaksi yang dilakukan pembeli.⁹

Itikad baik dalam pra-kontrak mewajibkan para pihak untuk menjelaskan dan meneliti fakta material dari objek tanah yang menjadi transaksi jual beli. Dijelaskan bahwa kasus-kasus yang ada didominasi oleh perkara yang berkaitan dengan jual beli dan berkaitan pula dengan peralihan hak. Dari sisi ini, sesungguhnya permasalahan-permasalahan tersebut dapat didekati dari sisi itikad

⁸ Ridwan Khairandy, 2003, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Itikad Baik (Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan)* Yogyakarta, FH UII Press., hlm 162

⁹ *Ibid*

baik yang bersifat subjektif dalam peralihan hak yang diatur Pasal 530-537 KUHPerdata yang mengatur tentang bezit dengan itikad baik dan Pasal 1386 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Pembayaran dengan itikad baik dilakukan kepada seseorang yang memegang surat piutang adalah sah, juga bila piutang tersebut karena suatu hukuman untuk menyerahkannya kepada orang lain, diambil dan penguasaan oleh orang itu”.

Contoh daripada penjelasa tersebut adalah dalam perkara Andrianus Hutabarat dan ST. Osman Hutabarat v. Kristian Situmeang dan Heini Panjaitan, Putusan MARI, tanggal 5 November 1958, No. 242 K/Sip/1958. Di sini ukuran atau standar itikad baik didasarkan pada kejujuran Penjual karena melakukan transaksi di depan Kepala Kampung. Mahkamah Agung Republik Indonesia menyimpulkan bahwa jika Pembeli (tergugat) tidak mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka ia adalah Pembeli Beritikad Baik. Jika dikaitkan dengan Pasal 531 KUH Perdata, seseorang pembeli yang dapat dikatakan beritikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya. Pandangan Hakim yang sama juga diberikan dalam perkara Nyi Hajiami, Nyi Siti, dan Nyi Anti v. Ahud dan Mardjuk, Putusan MARI, tanggal 10 Januari 1957, No. 120 K/SIP/1957.¹⁰

Ridwan Khairandy mengatakan , Hakim dalam perkara-perkara ini tidak menelusuri lebih lanjut apakah Pembeli juga sedemikian rupa telah melakukan

¹⁰ Mahkamah Agung, Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik, <https://bldk.mahkamahagung.go.id/images/PDF/2018/PENJELASAN-HUKUM-PEMBELI-BERITIKAD-BAIK.pdf>, hlm.69

kewajiban meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang bersangkutan. Dengan penelusuran ini akan dapat diketahui apakah Pembeli setelah meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang ada, ternyata betul-betul tidak mengetahui cacat hukum, sehingga dia dapat dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik. Apabila setelah mengetahui adanya cacat tersebut, tetapi tetap juga membeli tanah tersebut, maka dia adalah Pembeli Beritikad Buruk.¹¹

Pandangan berbeda di mana Mahkamah Agung Republik Indonesia sudah mulai menerapkan bahwa para pihak harus beritikad baik pada saat membuat perjanjian dan itikad baik di sini dibebankan kepada kedua belah pihak, terlihat dalam kasus *Christine Kadiman v. Liem Giok Lian cs*, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3699 K/PDT/1996, tanggal 1 Maret 2000, dan Kasus *Fatimah cs. v. M. Saleh*, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 4340/K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988. Dalam dua kasus ini, MARI selain membebankan kewajiban penjual untuk menjelaskan fakta material, Pembeli juga harus memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi tersebut.¹²

Dengan demikian, hal yang menjadi ukuran bahwa pembeli dapat dinyatakan pihak yang beritikad baik adalah dengan mengetahui apakah pembeli tersebut memahami, mencermmami dan meneliti fakta material bahwa hal- hal yang terkandung dalam obyek jual beli tersebut sudah layak untuk diperjual

¹¹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 163

¹² Mahkamah Agung, *Op.Cit*, hlm 71

belikan disertai dengan prinsip kehati-hatian. Pembuktian itikad baik subyektif yang disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain bisa diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak, di mana Penjual harus menjelaskan fakta material dan pembeli harus melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi objek transaksi jual beli. Oleh karena itu, seorang Pembeli yang tidak melakukan penelitian terlebih dahulu mengenai tanah yang menjadi objek transaksi jual beli, akan dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik.

Pembeli yang Beritikad Baik dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G /2015/ PN.Cbn

Perjanjian jual beli wajib dilaksanakan berdasarkan asas-asas perjanjian, seperti asas itikad baik dan asas keseimbangan. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak pembeli dan penjual harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas keseimbangan merupakan asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

Terhadap Putusan Pengadilan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Perumusan Hasil Rapat Pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yang menerangkan

kriteria Pembeli yang beritikad baik, maka dapatlah dianalisis bahwa Antara Penggugat dan Tergugat telah menyepakati adanya obyek yang akan diperjual belikan, yaitu satu unit rumah di Prumahan Montana Village yang bernilai seharga Rp. 210.000.000-, (dua ratus juta rupiah). Sebaagai keseriusan dalam melakukan jual beli, penggugat telah melakukan pembayaran *booking fee* sebesar Rp. 2.000.000-, (dua juta rupiah) dan penggugat menjelaskan kepada tergugat bahwa untuk melunasi pembayaran rumah tersebut, maka akan dilakukan pembayaran cash secara bertahap dan hal tersebut telah disetujui oleh tergugat. pada saat sebelum terjadinya jual beli, penggugat telah menerapkan prinsip kehati-hatian dan meneiliti sebelum ingin membeli obyek dalam jual beli tersebut. Penggugat telah melakukan tanya jawab kepada sales Tergugat terkait obyek yang diperjual belikan dan telah berkeliling disekitar perumahan untuk melihat keadaan rumah yang akan dibeli. Terhadap obyek jual beli tersebut, tanah dan rumah yang menjadi obyek jual beli tidak dalam status disita atau dalam jaminan atau dalam hak tanggungan, tanah tersebut milik Tergugat I dan status kepemilikannya sesuai dengan sertifikat yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan No.3260/Kalijaga atas nama Tergugat I. Sehingga dengan demikian dapat ditarik analisis bahwa penggugat dalam melakukan jual beli terhadap obyek tanah yang disengketakan adalah penggugat telah beritikad baik baik sebelum jual beli, maupun pada saat proses pelaksanaan jual beli.

Perlindungan Preventif yang berhubungan dengan Jual Beli Tanah dan Bangunan, bagi pihak Pembeli yang melakukan beritikad baik terhadap pihak Penjual yang tidak beritikad baik atau beritikad buruk, dengan memberikan saksi

pada dalam setiap Perjanjian, hal tersebut dapat meminimalisir terjadinya resiko. Keterangan saksi yang nantinya akan dijadikan alata bukti dalam muka persidangan, hal tersebut diatur dalam Pasal 1918 Buku Keempat KUHPerdara, yang menyatakan “Kesaksian adalah kepastian hukum yang diberikan kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil dipersidangan”.

Dalam hal ini, Penggugat mengajukan seorang saksi yang telah memberikan keteranganya dibawah sumpah yaitu saksi Ayat Hidayat. Saksi Ayat Hidayat menerangkan bahwa saksi diajak oleh Rizki (Penggugat) untuk melihat-lihat rumah. Saksi juga menerangkan bahwa pada saat pembayaran saksi tidak menyaksikan sedangkan pada saat pembayaran kedua saksi turut ikut menyaksikan. Dalam kesaksiannya, saksi mengalami semua kejadian karena saksi hampir setiap kejadian diajak oleh Penggugat. Bahwa pada saat Penggugat ditelfon oleh pihak Tergugat I yang menarangkan bahwa rumah yang dibeli oleh Penggugat mendapatkan masalah, Penggugat mengajak saksi Ayat Hidayat untuk menemui pihak developer. Dengan demikian, penulis menyimpulkan bahwa saksi Ayat Hidayat telah melihat, mendengar, dan merasakan semua kondisi dan setiap kejadian yang ada antara Penggugat dan para Tergugat.

Kemudian, untuk menguatkan segala bukti bahwa jual beli yang dilakukan anantara penggugat dengan tergugat adalah sah, maka penggugat mengajukan bukti surat, antara lain sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pemesanan atas nama Rizki Budiyanto untuk pembayaran pemesanan rumah di Montana Village (P-1)
2. Foto copy surat No. 104/PPBB/HS&P/XII/2015 perihal pinjam pakai barang bukti yang di tunjukkan kepada Kepala Kejaksaan Negeri Cirebon, tertanggal 1 Desember 2015. (P-2)
3. Foto copy kwitansi senilai Rp. 173.000.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) tertanggal 24 Maret 2015 (P-4)
4. Foto copy kwitansi senilai Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tertanggal 14 Juli 2015 (P-4)
5. Foto copy slip penyeteroran atas nama Dennis Haryadi sebesar RP. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) untuk perlunasan pembayatan rumah atas nama Rizki (P-5)
6. Foto copy sertifikat (Tanda Bukti Hak Guna Bangunan) No. 3260 Kecamatan Harjamukti Cirebon (P-6)
7. Foto copy surat tanda penerimaan No.STP 143/IX/2015/Reskrim tertanggal 15 September 2015 (P-7)

Penggugat telah membuktikan dengan adanya bukti saksi dan surat. Sehingga telah jelas dengan adanya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, dan selama pelaksanaan jual beli Penggugat sebagai pembeli telah melakukan sesuai dengan kewajibanya, sehingga dengan demikian Penggugat dapat dinyatakan pembeli yang beritikad baik.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam jual beli tanah dan bangunan

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, bahwa pembeli yang beritikad baik berhak untuk memperoleh perlindungan hukum dan keadilan. Setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Perjanjian dibuat untuk mengikat pihak-pihak yang memberikan kesepakatannya. Perjanjian membuktikan bahwa adanya hubungan hukum para pihak merupakan sebuah fakta hukum, yang dengan fakta itu kesalah pahaman dalam sengketa sewaktu-waktu dapat diluruskan. Dalam membuat perjanjian perlu adanya ketelitian dari penjual dan pembeli, seperti memeriksa isi di dalam perjanjian tersebut, syarat batal tertentu, dokumen-dokumen dan uraian obyek tanah dan bangunan di dalam perjanjian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kasus ini tunduk kepada Hukum Perjanjian, pada dasarnya pengikatan perjanjian jual beli tunduk pada hukum perikatan, dengan dilakukan pengikatan perjanjian jual beli, hak atas tanah belum berpindah, pembeli dan penjual melakukan kesepakatan di dalam perjanjian pengikatan jual beli untuk melanjutkan ke akta jual beli setelah kesepakatan di dalam perjanjian pengikatan jual beli telah di penuhi, maka berlaku Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang

memberikan kebebasan dalam berkontrak yang menegaskan bahwa perjanjian berlaku seperti undang-undang dan mengikat para pihak yang berjanji.¹³

Bahwa atas dasar uraian diatas tersebut membuktikan bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga penggugat mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana telah sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/ 1958 tertanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”, kemudian didukung pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret Tahun 1982 yang menerangkan “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”. Perlindungan hukum tentang pembeli yang beritikad baik juga diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3201K/PDT/1991 tertanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa “ pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, jual beli yang dilakukan hanya pura- pura (performa) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik”.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn di Pengadilan Negeri Cirebon, para hakim tetap menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli tanah dan rumah tersebut. penjual atau developer selaku para tergugat dinyatakan telah wanprestasi, maka sebagai akibat wanprestasi yang dilakukannya para tergugat dihukum untuk¹⁴ :

¹³ Michael, Michael, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1696K/PDT/2016)”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.1 No.1 (2018). hlm. 14.

¹⁴ Lihat Putusan No. 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat jual beli tanah dan rumah yang terletak di perumahan MONTANA VILLAGE yang berlokasi Kelurahan Kalijaga, Kota Cirebon, Blok C No.36, Type Rosemary, Luas Tanah 147m², luas bangunan 40 m², kelurahan Kaliaga, Kecamatan Harhamukti, Kota Cirebon, dikenal dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No.3260/Kalijaga atau nama Tergugat I dengan batas- batas ;
 - a) Sebelah utara : rumah milik IYAN
 - b) Sebelah timur : tanah kosong Kapling Blok C No.32
 - c) Sebelah selatan : jalan kompleks perumahan
 - d) Sebelah barat : jalan kompleks perumahan
5. Menandatangani akta jual beli atas objek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila Tergugat I menolak menandatangani Akta Jual Beli, maka para penggugat diberi kuasa khusus untuk dan atas nama Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah dan rumah sengketa, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, sebagaimana dalam Pasal 617 KUHPerdara “ tiap – tiap akta dengan nama kebendaan tidak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, dengan ancaman pembatalan.”

6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang sudah dibeli Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;
7. Menghukum Para Tergugat membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap hari jika Para Tergugat lalai atau sengaja tidak memenuhi putusan, terhitung sejak Para Tergugat mendapat teguran untuk memenuhi putusan;
8. Membayar biaya perkara sebesar Rp. 616.000,- (enam ratus enam belas rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

Dikarenakan amar putusan menyebutkan suatu hukuman atau perintah (*condemnatoir*) dan bukan merupakan pembayaran sejumlah uang, maka dalam putusan juga menyatakan bahwa Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*). Majelis hakim menilai bahwa tujuan penjatuhan uang paksa dimaksudkan agar Para tergugat bersedia melaksanakan isi putusan, namun demikian juga tetap menjaga nilai- nilai keseimbangan dan keadilan dalam penjatuhan uang paksa (*dwangsom*).

Apabila hukum pokok yang dijatuhkan oleh majelis hakim hanya pembayaran sejumlah uang, maka uang paksa atau *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan sebagaimana diatur dalam Pasal 611a RV (*Reglement of de Rechtsvordering*) yang sama rumusan ketentuannya dengan Pasal 606a Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) yang pernah berlaku di Indonesia berbunyi :
“..... lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang

mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan uang paksa atau eksekusi).” Putusan Mahkamah Agung No.2331K/ptd/2018 tanggal 23 Juli 2009 menyatakan bahwa penghukuman pembayaran sejumlah uang tidak dapat dikenakan uang paksa (*dwangsom*).¹⁵

Bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn adalah menetapkan pembeli sebagai pihak yang beritikad baik, perjanjian jual beli yang telah dilakukan dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, penjual diwajibkan untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bilamana penjual menolaknya maka pembeli diberi kuasa khusus untuk dan atas nama penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah dan rumah sengketa, penjual diwajibkan mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah sebagai obyek jual beli, serta penjual diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila penjual lalai atau sengaja tidak memenuhi putusan yang telah ditetapkan oleh majelis hakim.

Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, karena pihak yang beritikad baik telah memenuhi segala kewajiban terhadap apa yang telah diperjanjikan sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.251 K/Sip/1958 bahwasanya pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah. Sekalipun

¹⁵ Harifinn A Tumpa, 2010, *Memahami Eksistensi Uang Paksa Dwangsom dan Implementasinya di Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm. 50

dalam keadaan bahwa pada kenyataan penjual bukanlah pihak yang berhak untuk itu, pembeli yang beritikad baik tetap mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana terdapat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek tanah jual beli).”

KESIMPULAN

Atas uraian pembahasan tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hal yang menjadi ukuran bahwa pembeli dapat dinyatakan pihak yang beritikad baik adalah dengan mengetahui apakah pembeli tersebut memahami, mencermati dan meneliti fakta material bahwa hal-hal yang terkandung dalam obyek jual beli tersebut sudah layak untuk diperjual belikan disertai dengan prinsip kehati-hatian. Itikad baik disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain bisa diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak.
2. Dalam Putusan Pengadilan Nomor 68/PDT.G/2015/PN.Cbn pembeli dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena dari sebelum dan pada saat proses jual beli pembeli sudah melaksanakan asas itikad baik, yaitu dengan cermat menanyakan informasi tentang obyek jual beli dan telah melakukan kewajibannya berupa pembayaran terhadap obyek jual beli serta pada saat tahap pembuktian, kesaksian dan bukti-bukti dari Pembeli

telah jelas membuktikan bahwa Pembeli telah menerapkan itikad baik melaksanakan segala kewajibannya.

3. Bentuk perlindungan hukum dalam Putusan No. 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn adalah jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli ditetapkan sah dan mempunyai kekuatan mengikat, dan penjual dihukum untuk menyelesaikan jual beli Tanah dan Bangunan yaitu membuat Akta Jual Beli dan mengosongkan rumah yaang mana telah menjadi hak pembeli karena pembeli telah memenuhi segala prestasi atau kewajibannya.

SARAN

1. Di dalam KUHPerdara tidak mengatur secara tegas mengenai pengaturan tentang itikad baik, hanya terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) mengenai bahwa perjanjian dilakukan dengan itikad baik dan didukung dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan SEMA No. 7 Tahun 2012 serta beberapa Yurisprudensi, sehingga pengaturan tentang itikad baik yang diatur dalam Perundang- Undangan perlu dijabarkan lagi.
2. Undang – Undang tentang Perikatan Nasional yang akan dibentuk hendaknya diberikan pengaturan tentang itikad baik, sehingga masyarakat dapat memahami dan menerapkan di setiap perbuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulhay Murhainis, 2004, *Hukum Perdata Materiil*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Ade Maman Suherman, 2005, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Global*, Bogor, GhaliaIndonesia.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli Seri Hukum Perikatan*, Cet.1, Jakarta, Raja Grafindo
- Harifinn A Tumpa, 2010, *Memahami Eksistensi Uang Paksa Dwangsom dan Implementasinya di Indonesia*, Jakarta, Kencana
- J. Satrio,1993, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljaadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm.85
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Munir Fuady, 2014 , *Konsep Hukum Perdata* , Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- P.N.H. Simanjutak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia.
- Ridwan Khairandy , 2003, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Itikad Baik (Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan)* Yogyakarta, FH UII Press.
- R. Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung, Bina Cipta.

- R. Setiawan, 1987, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta.
- R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Dibawah Tangan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- R.Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermasa,
- Sjahdeni Sutan Remy. 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Jakarta, Institut Bankir Indonesia.
- Subekti, 1992, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Subekti, 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.
- Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Pranedamedia,
- Sri Soedewi Masjchon, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Liberty.
- Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung, Pustaka Setia.
- Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan (Dalam Prespektif Hukum Nasional, KUHPerdata (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*, Depok,RajawaliPers.

BUKU INTERNASIONAL

- Arthur S. Hartkamp and Marianne M.M Tillema, *Contract Law in the Netherlands, Deventer*, Kluwer.
- Henry Cambel Black, 1979, *Black's Law Dictionary*, fifth edition, ST. Paul Minn West Publishing Co.

PERUNDANG – UNDANGAN

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1956

Yurisprudensi Mahkamah Agung No.251 K/SIP/1958

Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3201 K/PDT/1991

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1816 K/PDT/1989

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/ Sip/ 1980

SEMA No. 4 Tahun 2016

SEMA No. 7 Tahun 2012

JURNAL

Antari Innaka dkk, 2012, Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan, *Mimbar Hukum* ,Vol 24 No 23.

Ariana Ratna Paramita dkk, 2016, Wanprestasi dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang), *Diponegoro Law Jurnal*, Vol.5 No.3.

Cindawati, 2014, “Prinsip *Good Faith* (Itikad Baik) dalam Kontrak Bisnis Internasional”, *Mimbar Hukum*, Vol.26 No.2.

Dennys Pardomuan dkk, 2014, Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tekstil di PT JabatexTangerang, *Diponegoro Law Review*, Vol 3 No.2.

Felly Yanti Sheilli Lumempouw, 2017, Kedudukan Hukum Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melwan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Lex Crimen*, Vol.VI No.4.

Fery Bernando Sebayang, 2013, Suatu Tinjauan Hukum Terhadap Retur Penjualan Dalam Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli, *Kertha Negara*, Vol.1 No.3.

Fitriani Amas Gulu, 2017, Aspek Hukum Pelaksaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPperdata, *Legal Opinion* Vol. 5 No.4.

Fitria Hudaningrum, 2014, Hubungan antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, dan Itikad Baik, *Repertorium* Vol. 3 No. 2.

Hamdaliah, 2016, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah, *Lambung Mangkurat Law Jurnal*, Vol 2 No 2.

Michael, 2018, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1696K/PDT/2016)”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.1 No.1.

Retna Gumanti, 2012, Syarat Sahnya Perjanjian (ditinjau dari KUHPerdara), *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol 5 No.1.

JURNAL INTERNASIONAL

Fredrich Kessler, 1943, “Contract Adhesion- Some Thought about Freedom of Contract”, *Coloumbia Law Review*, Vol 43

INTERNET

Boris Tampubulon, Pembeli yang Beritikad Baik Dilindungi Hukum:Ini Krierianya, 5 Juni 2017, <https://konsultanhukum.web.id/pembeli-yang-beritikad-baik-dilindungi-hukum-ini-krierianya/>,(1.44)

Karunia, T. Syarat Sahnya Perjanjian, 3 Januari 2017, <http://www.jurnalhukum.com/syarat-syarat-sahnya-perjanjian/>,akses 3, (14.30)

Mahkamah Agung, Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik, <https://bldk.mahkamahagung.go.id/images/PDF/2018/PENJELASAN-HUKUM-PEMBELI-BERITIKAD-BAIK.pdf>,(16.50)

