

**HALAMAN 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 )**

**SKRIPSI**



Penelitian ini dilakukan dalam rangka penyusunan skripsi di Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh :

**Nama** : Ayu Faris  
**NIM** : 20150610066  
**Fakultas / Prodi** : Hukum / Ilmu Hukum  
**Bagian** : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**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**

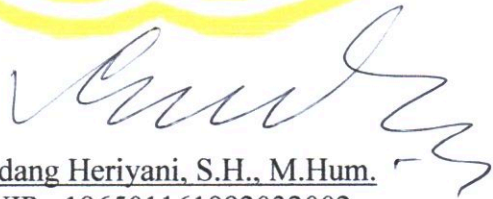
Diajukan Oleh :

Nama : Ayu Faris

NIM : 20150610066

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 8 Maret 2019

Dosen Pembimbing

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

NIP : 196501161992032002

HALAMAN PENGESAHAN

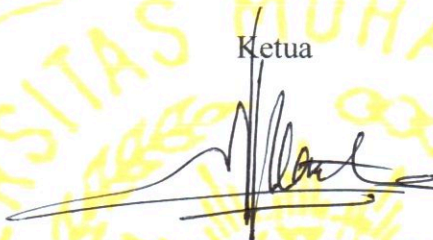
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI YANG BERITIKAD  
BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN

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

Skripsi ini dipertahankan dihadapan Dewan Penguji pada tanggal 15 Maret 2019

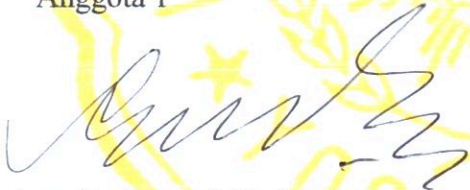
Yang terdiri dari :

Ketua



Wiratmanto, S.H.,M.Hum  
NIK .19570801198710153002

Anggota 1




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

Anggota 2



Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum  
NIK. 19710616199409153021

Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum  
NIK. 19710409199702153028

## PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ayu Faris

NIM : 20150610066

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan 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 )” ini benar- benar karya saya sendiri dan tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini saya siap menanggung resiko atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya ini, atau ada klain dari pihak lain terhadap keaslian ini.

Yogyakarta, 25 Februari 2019



Ayu Faris

## **PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ayu Faris

NIM : 20150610066

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan 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 )” ini benar- benar karya saya sendiri dan tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini saya siap menanggung resiko atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya ini, atau ada klain dari pihak lain terhadap keaslian ini.

Yogyakarta, 25 Februari 2019

Ayu Faris

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## HALAMAN MOTTO

وَمَنْ جَاهَدَ فَإِنَّمَا يُجَاهِدُ لِنَفْسِهِ

*"Barang siapa yang bersungguh sungguh, sesungguhnya kesungguhan tersebut untuk kebaikan dirinya sendiri"*

(Q.S Al-Ankabut:6)

تَبَتُّيلاً إِلَيْهِ وَتَبَتُّنَ رَبِّكَ اسْمَ وَاذْكُرِ

*"Sebutlah nama Rabbmu dan beribadahlah kepadanya dengan ketekunan."*

(Q.S Al-Muzammil: 8)

*Musuh yang paling berbahaya diatas dunia adalah penakut dan bimbang.  
Teman yang paling setia, hanyalah keberanian dan keyakinan yang teguh.*

(Andrew Jackson)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada Allah SWT yang telah mengizinkan dan mempermudah segala urusan dalam menyelesaikan skripsi ini dengan sangat baik.

Untuk kedua orang tua saya yang menjadi prioritas utama dalam mengucapkan rasa syukur kepada Allah dan telah meridhoi saya sehingga skripsi ini telah selesai.

Doa dan ridho orang yang menjadi kekuatan luar biasa yang saya rasakan selama ini. Pesan orang tua agar menjadi manusia yang bermanfaat untuk manusia lain

yang selalu tertanam dalam jiwa.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum.wr.wb,

Puji dan syukur atas kehadiran Allah Subhanallahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan kasih sayang, keberkahan, dan rahmat- Nya kepada kami semua, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik dan tepat pada waktunya, yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi Kasus Putusan Nomor 68 /Pdt.G/2015/PN.Cbn )” tujuan dari penyusunan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar- besarnya kepada :

1. Allah SWT
2. Kedua orang tua bapak Nur Kholiq dan Ibu Nurrohmah yang selalu mendoakan dan meridhoi dengan tulus selama ini.
3. Kakak saya, Lita Rohma Dewi, dan adik- adik saya Afia Dimas, Muhammad Rafi dan Muhammad Ibad Ifani yang memberikan semangat dan canda tawa mereka yang mengingatkan saya untuk menjadi panutan yang baik untuk adik- adik dan kakak saya



4. Sahabat- sahabat dari semester satu sampai sekarang, Chairunnisa Afifah, Aully Rachma Syahputri, dan Nada Musaqqofi Annisa yang selalu memberikan semangat, mendukung, memberi masukan dan memberi energi positif semasa studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
5. Terimakasih kepada Apriyadi, yang selalu menjadi orangtua, teman, partner yang baik dan selalu mendukung setiap langkah saya sampai saat ini, ikut membantu, menyemangati, dan menemani selama penelitian.
6. Keluarga Besar Mahasiswa Fakultas Hukum UMY
7. Bapak dekan Fakultas Hukum UMY Dr. Trisno Raharjo, S.H.,M.Hum
8. Ibu Endang Heriyani, S.H.,M.Hum selaku dosen pembimbing dan sekaligus dosen pendamping selama saya berproses meneunpuh studi sebagai Sarjana Fakultas Hukum UMY,
9. Ibu Suharyanti, selaku Narasumber dalam penelitian ini.
10. Bapak Tatang, yang telah membantu saya sebagai penghubung antara saya dengan Narasumber.
11. Semua pihak yang membantu menyumbangkan ide dan pikiran demi terwujudnya penulisan hukum ini.

Dengan segala kerendahan hati, maka penulis sangat menghargai adanya saran dan kritik sang pembaca sangat dibutuhkan untuk mewujudkan kesempurnaan penulisan hukum ini.

Wassalamu'alaikum.wr.wb.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	6
1. Pengertian Perjanjian .....	6
2. Syarat Sah Perjanjian .....	12
3. Unsur – Unsur Perjanjian.....	19
4. Asas – Asas Perjanjian.....	23
5. Jenis –Jenis Perjanjian .....	28
6. Wanprestasi dalam Perjanjian.....	31
7. Berakhirnya Perjanjian.....	35
B. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli .....	48
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	48
2. Hak dan Kewajiban Penjual.....	51

3.	Hak dan Kewajiban Pembeli.....	53
4.	Bentuk Perjanjian Jual Beli.....	55
5.	Resiko dalam Perjanjian Jual Beli .....	57
C.	Tinjauan Umum tentang Itikad Baik.....	59
1.	Pengertian Itikad Baik.....	59
2.	Prinsip dan pelaksanaan asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian .....	63
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>		<b>69</b>
A.	Jenis Penelitian.....	69
B.	Bahan Penelitian .....	69
C.	Tempat Pengambilan Bahan Penelitian .....	70
D.	Narasumber .....	70
E.	Teknik Pengumpulan Data.....	70
F.	Teknik Analisis Data.....	71
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>72</b>
A.	Ukuran Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn .....	72
B.	Pembeli yang Beritikad Baik dalam Putusan Nomor 68 / Pdt.G /2015 / PN .Cbn 89	
C.	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam jual beli tanah dan bangunan.....	95
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>102</b>
A.	Kesimpulan .....	102
B.	Saran .....	103
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>104</b>

## **ABSTRAK**

Penelitian ini membahas tentang perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan Studi Kasus Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn. Didalam penelitian ini lebih fokus membahas tentang apa ukuran pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Tujuan daripada penelitian ini tidak lain untuk mengetahui apa ukuran pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan bagaimana perlindungannya.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan mengkaji tentang Putusan Pengadilan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn di Pengadilan Negeri Cirebon. Pendekatan dalam penelitian menggunakan pendekatan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan studi kasus hukum dengan tipe studi kasus. Bahan hukum dan bahan non hukum yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis secara preskriptif yaitu metode analisis yang memberikan penilaian tentang obyek yang diteliti apakah benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum.

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.

Kata kunci : Perjanjian, Jual Beli, Itikad Baik