

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

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.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> 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

Pasal 1457 KUHPerdara, namun sudah semestinya bahwa harga itu harus berupa uang, karena jika berupa uang maka bukan jual beli yang terjadi tetapi tukar menukar.<sup>2</sup>

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, dalam hal ini penjual tidak dapat menjamin benda yang dijualnya baik sesuai keinginan pihak 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.<sup>3</sup>

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.”<sup>4</sup>

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

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> Subekti, 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermedia, hlm.41

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) KUHPerdara, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.

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 ).”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka perumusan masalahnya adalah apa ukuran pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan serta bagaimana

perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan para rumusan masalah diatas tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

#### 1. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui ukuran pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan
- b. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan.

#### 2. Tujuan Subjektif

Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh data yang lengkap dan akurat dalam rangka penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.