

**FUNGSI IKTIKAD BAIK
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**



Oleh

**HELMI AMNIJAR, S.H.
NIM. 031724153027**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

**FUNGSI IKTIKAD BAIK
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

T E S I S

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

**OLEH:
HELMI AMNIJAR, S.H.
NIM. 031724153027**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

NAMA : HELMI AMNIJAR, S.H.

NIM : 031724153027

JUDUL : FUNGSI IKTIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang ditulis untuk memenuhi tugas akhir pada Program Studi Magister Ilmu Hukum ini tidak mempunyai persamaan dengan tesis lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Surabaya, 08 Februari 2022

Yang membuat pernyataan,



HELMI AMNIJAR, S.H.

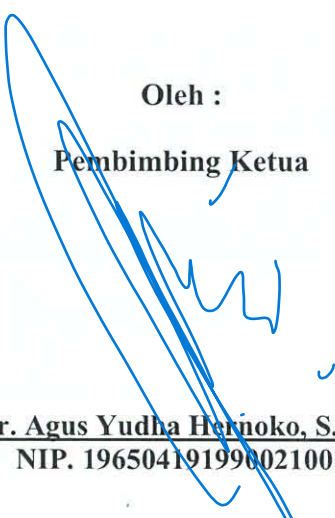
NIM 031724153027

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui
Tanggal, 08 Februari 2022**

Oleh :

Pembimbing Ketua



Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.
NIP. 196504191990021001

Pembimbing Kedua



Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn.
NIP. 198401052014041003

Mengetahui :

**Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Aktieva Tri Tjitrawati, S.H., M.Hum.
NIP. 196401071989032001

ABSTRAK

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan (Selanjutnya disebut SEMA Nomor 4 Tahun 2016) dalam SEMA ini mengatur tentang itikad baik calon pembeli yang harus dilindungi berdasarkan Pasal 1338 BW. Hukum pertanahan nasional mengatur tentang peralihan hak atas tanah karena jual-beli terjadi setelah dibuat akta PPAT dan didaftarkan kepada kantor pertanahan. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memberikan pandangan bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW, ruang lingkup itikad baik ini apabila telah dituangkan dalam AJB atau masih dalam tahap PPJB, apabila ruang lingkup itikad baik ini dimulai pada saat para pihak membuat PPJB maka sejak saat itulah posisi pembeli selaku konsumen memiliki kedudukan yang tinggi, padahal untuk melakukan wanprestasi tidak hanya oleh penjual, melainkan dapat pula dilakukan oleh pembeli. Penelitian ini bersifat yuridis normatif dengan menggunakan metode penelitian *statute approach* dan *conceptual approach*, dan dalam penelitian ini memiliki tujuan menganalisis tentang konsep itikad baik yang disebutkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 pada PPJB pada saat proses peralihan hak atas tanah sebelum dilakukan AJB dihadapan PPAT serta akibat hukumnya bagi para pihak. Interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi gramatika dan sistematika sistematis. Interpretasi gramatikal untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang dijelaskan menurut bahasa umum sehari-hari. Sedangkan interpretasi sistematis adalah menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.

Kata Kunci : PPJB, Itikad Baik dan Peralihan Hak Atas Tanah

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

*Staatsblad 1847 Nomor 23 tentang Burgerlijk Wetboek Voor
Indonesie (BW)*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang
Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik
Indonesia Nomor 7 Tahun 2011, *Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor 3469*)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
(Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor
11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli
Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777)

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang
Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah
Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi
Peradilan

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Nomor 267/PDT.G/2015/PN.JKT.PST.

Putusan Nomor 365/Pdt.G/2020/PN Cbi.

Putusan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Jpa.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas segala karunia dan ridho-NYA, sehingga tesis dengan judul “FUNGSI IKTIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH” ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penyusunan Tesis ini, atas bimbingan, arahan, dan waktu yang telah diluangkan baik siang maupun malam hari, kepada penulis untuk berdiskusi dengan penulis, penulis mengucapkan banyak terima kasih;
2. Bapak Dr. Ghansam Anand, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Kedua dalam penyusunan Tesis ini, yang telah memberikan saran, masukan, koreksi dan waktu yang telah diluangkan baik siang maupun malam hari, kepada penulis untuk berdiskusi dengan penulis, dari awal penulisan Tesis ini sampai dengan akhir ujian sidang Tesis, penulis mengucapkan banyak terima kasih;
3. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum, Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., dan Ibu Erni Agustin, S.H., LL.M selaku Dosen Penguji Tesis yang telah memberikan saran, masukan, serta koreksi atas penulisan Tesis ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih;
4. Ibu Dr. Aktieva Tri Tjitrawati, S.H., M.Hum selaku Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga;
5. Ibu Erni Agustin, S.H., LL.M selaku Dosen Wali;
6. Para Bapak dan Ibu Dosen pengajar pada Program Studi Magister Ilmu Hukum serta Bapak/Ibu seluruh jajaran Akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah memberikan kepada saya kesempatan berkuliah, belajar dan menyelesaikan tesis serta masa studi;
7. Kedua orang tua saya, istri serta seluruh keluarga yang senantiasa memberikan doa dan semangat dari awal hingga akhir masa studi; serta
8. Rekan-rekan satu angkatan Program Studi Magister Ilmu Hukum tahun 2017 yang telah banyak memberikan ide, gagasan dan pemikiran selama masa perkuliahan.

Semoga amal budi baiknya mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Semoga pula penulisan Tesis ini berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Surabaya, 07 Februari 2022
Penyusun,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	v
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	14
1.3 Tujuan Penelitian	14
1.4 Manfaat Penelitian	14
1.5 Metode Penelitian	15
a. Tipe Penelitian	15
b. Pendekatan Masalah	15
c. Sumber Bahan Hukum	17
d. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	18
e. Analisis Bahan Hukum	18
1.6 Sistematika Penulisan	19
BAB II Kriteria Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	21
2.1 Jual Beli Sebagai Proses Peralihan Hak Atas Tanah	21

2.2 PPJB Sebagai Bentuk Perjanjian Bersyarat	28
2.3 Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	33
BAB III Akibat Hukum Penerapan Prinsip Itikad Baik Dalam Perjanjian	
Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	46
3.1 Ratio Legis Majelis Hakim Dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016	46
3.2 Wanprestasi Yang Terjadi Setelah Adanya PPJB	48
3.3 Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak	54
BAB IV Penutup	72
4.1 Kesimpulan	72
4.2 Saran	74
DAFTAR BACAAN	75