

SKRIPSI

**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK PADA PEMBELIAN TANAH
(SUATU ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN
HUKUM)**

“Disusun Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum”



OLEH:

YOSEPHINA MARSELIN NERAM GANGGUR

51119115

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

KUPANG

2024

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK PADA PEMBELIAN TANAH
(SUATU ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN
HUKUM)**

NAMA : YOSEPHINA MARSELIN NERAM GANGGUR
NOMOR REGISTRASI : 51119110
FAKULTAS : HUKUM
PENASIHAT AKADEMIK : DWITYAS WITARTI RABAWATI., S.H.,M.H

MENGETAHUI

Pembimbing I



Benediktus Peter Lav,S..M.Hum
NIDN:0812096801

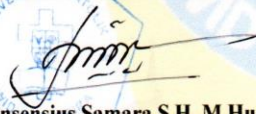
Pembimbing II



Br.Yohanes Arman,SVD.S.H.,M.H
NIDN:0805048003

DISETUJUI OLEH

Dekan Fakultas Hukum



Finsensius Samara,S.H.,M.Hum
NIDN:0816076602

Ketua Program Studi Hukum



Br.Yohanes Arman,SVD.S.H.,M.H
NIDN:0805048003



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 50 - 52, Telpn (0380) 833395

Website : <http://www.unwira.ac.id>. Email : info@unwira.ac.id

Kupang, 85225 – Nusa Tenggara Timur

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada hari ini; *Kamis* Tanggal *Delapanbelas* Bulan *April* Tahun *Dua Ribu DuaPuluh Empat* pukul *Sembilan* sampai *Sepuluh Tigapuluh* Bertempat di Ruang *Praktek Peradilan* telah dilaksanakan ujian Skripsi bagi mahasiswa Program Studi Hukum atas nama:

N a m a : Yosephina Marselin Neram Ganggur
Tempat/Tgl. Lahir : Kupang, 24 Juni 2001
N I M : 51119115
Program Studi : Hukum
Bagian : *Hukum Perdata/Hukum Pidana/Hukum Tata Negara/Hukum Internasional*
Judul Skripsi : *"Penerapan Asas Itikad Baik pada pembelian Tanah (Suatu analisis putusan pengadilan yang berkekuatan Hukum)"*.


Berdasarkan evaluasi hasil ujian, maka panitia ujian Skripsi memutuskan bahwa mahasiswa yang bersangkutan dinyatakan : **L u l u s**

Panitia Penguji :

1. KETUA : Ernesta Uba Wohon, SH.,M.Hum
2. SEKERTARIS : Yohanes Arman, SH.,M.H
3. PENGUJI I : Dr. Yustinus Pedo, SH.,M.Hum
4. PENGUJI II : Ernesta Uba Wohon, SH.,M.Hum
5. PENGUJI III : Benediktus Peter Lay, SH.,M.Hum

Mengetahui,


Dekan Fakultas Hukum
Finsensius Samara, SH.,M.Hum
NIDN: 0807066202


Ketua Prog. Studi Hukum
Yohanes Arman, SH.,M.H
NIDN: 080504800

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Yosephina Marselin Neram Ganggur

No Registrasi : 51119115

Fakultas/Program Studi : Fakultas Hukum, Program Studi Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK PADA PEMBELIAN TANAH (SUATU ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM)

Adalah benar – benar karya saya sendiri dan apabila dikemudian hari ditemukan unsur-unsur plagiarisme, maka saya bersedia diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kupang, Juni 2024



Yosephina Marselin Neram Ganggur

MOTTO

“No Rose without thorn,no gains without pain”

PERSEMBAHAN

1. Allah Tritunggal Maha Kudus atas kemurahan dan bimbingan dalam kehidupan penulis;
2. Bunda Maria yang Maha Baik atas segala pertolongan dalam kehidupan penulis;
3. Orang tua tercinta Bapak Hendrikus Ganggur dan Almarhumah Mama Yustina Oni tersayang, yang telah membesarkan,mendidik dan selalu mendoakan penulis, selalu memberikan perhatian,kepedulian serta kasih sayang kepada penulis,selalu memberi nasihat dan terus mendukung penulis. Hingga membiayai penulis dengan penuh semangat dan tanggung jawab;
4. Kakak-kakak dan adek tersayang,kaka Egha,kaka Acil,kaka Yanto dan adik Noldy. Yang selalu mendoakan,menolong dan membantu penulis;
5. Almarhum Opa Ignasius Taja dan Almarhumah Oma Margaretha Damul
6. Almarhum Opa Daniel Beda dan Oma Anastasia Jemina

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, Maha Pengasih dan Maha Penyayang karena berkat perlindungan dan bimbingan-Nya, penulis dapat menyelesaikan tulisan skripsi dengan judul **PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK PADA PEMBELIAN TANAH (SUATU ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM)**. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana HUKUM pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Penulis menyadari bahwa selama proses menyelesaikan skripsi ada banyak pihak yang terlibat, baik secara individu maupun kelompok, secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan Syukur dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada:

1. Pater. Dr. Philipus Tule, SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira;
2. Bapak Finsensius Samara, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira;
3. Bapak Benediktus Lay, SH., M.Hum selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, selaku pembimbing I sekaligus penilai III yang telah membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bruder Yohanes Arman, SVD, SH., M.H selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira, selaku pembimbing II

yang telah membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

5. Bapak Ferdinandus Ngau Lobo,SH.,M.H selaku Sekertaris program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira.
6. Ibu Dwityas Witarti Rabawati,SH.,M.H selaku pembimbing akademik yang telah memberikan arahan selama kuliah.
7. Bapak Dr. Yustinus Pedo,S.H.M.HUM selaku penilai III yang telah mengarahkan penulis sehingga skripsi ini diselesaikan.
8. Ibu Ernesta Uba Wohon,SH.,M.Hum selaku pembahas dan penilai II yang telah mengarahkan penulis sehingga skripsi ini diselesaikan.
9. Bapak Ibu Dosen dan Staf Kepegawaian Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira.
10. Bapa Hendrikus Ganggur dan Almarhumah mama Yustina Oni tercinta,kaka Egha,kaka Acil,kaka Yanto dan Adek Noldy dan seluruh anggota keluarga yang telah mendukung dan mendoakan serta memberi motivasi bagi penulis dalam penulisan skripsi ini.
11. Sahabat tersayang,Riani Landung.Miranti Slamet,Yolan Ledo,Putri Paduk,Putri Lau,Koni kwen,Alma Paus,Tia Lenggari,Vena Saubaki,Enjel Fantura,Ivy Bou,Rima Henakin.
12. Rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas katolik Widya Mandira Kupang Angkatan 2019
13. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai tugas akhir, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Kupang, 26 April 2024

Penulis

ABSTRAK

Ketentuan itikad baik yakni diatur dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt). Persoalan yang diangkat oleh penulis yakni berkaitan dengan pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan dengan penerapan itikad baik dalam melakukan jual beli tanah. Putusan pengadilan nomor 109/pdt.Bth/2019/PN Kpg, berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh notaris/PPAT. Pada tahun 2010 Ibu Nur telah membeli sebidang tanah dengan luas 240 m² pada bapak Drs. Johanis Ferdinan Adoe (Alm) selanjutnya dilakukan proses balik nama atas sertifikat hak milik. Bagaimana penerapan asas itikad baik pada pembelian tanah (suatu analisis putusan pengadilan yang berkekuatan hukum). Untuk mengetahui penerapan asas itikad baik pada pembelian tanah (suatu analisis putusan pengadilan yang berkekuatan hukum). Manfaatnya diharapkan dapat memberikan sumbangsih pengetahuan serta pemikiran hukum khususnya ilmu hukum perdata. Lalu praktis diharapkan hasil penulisan ini dapat dimanfaatkan sebagai acuan bagi para praktisi terutama PPAT Ketika membuat perjanjian jual beli.

Jenis penulisan yang dipakai adalah penulisan normative. Pendekatan Undang-undang, Pendekatan kasus, yakni agar dipahami oleh penulis adalah alasan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim untuk sampai kepada putusannya. Sedangkan untuk bahan hukum yaitu hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat toritatif artinya mempunyai otoritas dan bahan hukum skunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi, jurnal dan buku.

Penulis membahas tentang penjual yang telah menjual tanah sengketa dan pembeli yang dirugikan dalam kasus jual beli tanah dengan kaitannya dalam putusan pengadilan nomor 109/Pdt.Bth/2019/PN Kpg, menurut hasil penulisan penulis bahwa dalam melakukan jual beli seharusnya penjual dan pembeli harus mengedepankan asas itikad baik dalam melakukan transaksi. Dalam putusan tergugat dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dikarenakan telah mengabaikan upaya hukum intervensi dan juga mengetahui putusan yang telah berkekuatan hukum dan dalam perkara a quo, hakim menolak rekonsiliasi seluruhnya dan tergugat harus mengembalikan tanah serta bangunan kepada penggugat. Hal tersebut seharusnya asas itikad baik harus diterapkan dalam proses jual beli agar tidak bertentangan dengan teori kepastian hukum artinya yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan harus di taati oleh semua pihak yang melakukan jual beli tanah. Tentu yang menjadi legal standing penerapan asas itikad baik yaitu pasal 1338 KUHPerdata. Penulis juga berpandangan bahwa kepastian hukum berkaitan dengan substansi peraturan perundang-undangan, karena bersifat tekstual. Dalam konteks jual beli tanah tersebut, para pihak tunduk pada ketentuan perundang-undangan maupun kesepakatan antara para pihak, agar tidak adanya suatu tendensi di tengah masyarakat serta dapat menjadi kekuatan hukum.

Dari hasil penulisan maka dapat disimpulkan bahwa dalam putusan 109/Pdt.Bth/2019/PN kpg para pihak yang terkait belum menerapkan asas itikad baik dalam melakukan jual beli maka dalam putusan tersebut pihak tergugat sangat di rugikan. Sebagaimana yang telah diamanatkan dalam undang-undang ataupun regulasi yang terkait di dalamnya sehingga dikemudian hari terjadi akibat hukum yang ditimbulkan dari para pihak.

Kata kunci : Penerapan, Asas Itikad, dan Pembelian Tanah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
BERITA ACARA	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penulisan.....	7
1.4 Manfaat Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Landasan Teori.....	9
2.1.1 Teori Kepastian Hukum	9
2.2 Landasan Konseptual	12
2.2.1 Asas itikad baik	12
2.2.2 Pembeli Tanah	16
2.2.3 Jual Beli Tanah	19
2.3 Alur Berpikir	28
BAB III METODE PENULISAN.....	29
3.1 Jenis Penulisan	29
3.2 Metode Pendekatan Penulisan	29
3.2.1 Pendekatan Perundang-undangan	29
3.2.2 Pendekatan Kasus.....	30
3.2.3 Pendekatan Konseptual	30
3.3 Jenis Bahan	30

3.3.1 Bahan Hukum Primer	30
3.3.2 Bahan Hukum Sekunder	31
3.4 Metode pengumpulan Bahan	31
3.5 Metode Pengelolaan Bahan Hukum	32
3.6 Analisis Bahan Hukum	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	33
4.1 Hasil penulisan	33
4.1.1 Analisis Putusan Pengadilan Nomor 109/Pdt.Bth/2019/Pn Kpg Kedudukan perkara dalam putusannya yaitu	33
4.2 Pembahasan	42
4.2.1 Pelaksanaan Asas Itikad Baik Dalam Pembeli Tanah	42
4.2.2 Konsep Asas Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUH Perdata	46
4.2.3 Penerapan asas itikad baik dalam Putusan Pengadilan Nomor 109/Pdt.Bth/2019/Pn Kpg yang berkaitan dengan pembelian Tanah.	53
BAB V PENUTUP	57
5.1 Kesimpulan	57
5.2 Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	59