

# **Jual Beli dengan Objek Tanah yang memuat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Simulasi Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang Tidak Didasarkan pada Iktikad Baik dari Penjual) = Sale and Purchase of Land Containing Unlawful Acts (A Simulation Study on the Creation of a Fully Paid Sale and Purchase Binding Agreement Not Based on the Seller's Good Faith**

Frendi Sabil, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920569206&lokasi=lokal>

---

## **Abstrak**

Perjanjian yang memuat kesepakatan antara 2 (dua) pihak atau lebih harus didasarkan pada iktikad baik sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Demikian pula halnya perjanjian jual beli dengan objek tanah. Pentingnya penerapan iktikad baik dalam jual beli dimaksudkan untuk menghindari kerugian karena adanya Perbuatan Melawan Hukum. Namun kenyataannya masih sering dijumpai sengketa jual beli tanah karena ketiadaan iktikad baik dan bahkan memuat Perbuatan Melawan Hukum. Salah satu kasus semacam itu terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 304 K/PDT/2021. Penelitian ini menggunakan kasus tersebut sebagai contoh untuk disimulasikan karena dalam kasus a quo dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang memuat Perbuatan Melawan Hukum yang didasarkan pada ketiadaan iktikad baik penjual. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah tentang status kepemilikan objek hak atas tanah yang dilakukan penjualan kembali dengan PPJB lunas serta perlindungan hukum bagi para pembeli dalam jual beli yang dalam kenyataannya memuat Perbuatan Melawan Hukum. Penelitian doktrinal ini mengumpulkan data sekunder melalui studi dokumen, yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Dari hasil analisis dapat dijelaskan bahwa status kepemilikan objek hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya PPJB lunas menjadi lebih kuat karena didasarkan pada iktikad baik. Dalam hal ini PPJB lunas dapat digunakan sebagai alat bukti yang lebih sempurna dari pada jual beli dibawah tangan dengan bukti kwitansi yang dilakukan sebelumnya. Adapun berkenaan dengan perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik, secara preventif didapatkan dari peraturan perundang-undangan. Sedangkan secara represif semestinya dapat diperoleh melalui putusan pengadilan yang memberikan pertimbangan hukum yang dapat mewujudkan keadilan dan kepastian hukum.

.....The agreement between two or more parties in a contract must be based on good faith, as stipulated in Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code. This principle also applies to sale and purchase agreements with land as the object. The importance of implementing good faith in such transactions is to avoid losses resulting from acts contrary to the law. However, disputes over land sale and purchase transactions due to the absence of good faith and even the inclusion of unlawful acts are still frequently encountered. One such case is reflected in the Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia Number 304 K/PDT/2021. This research uses that case as an example for simulation, as the case in question involved a Fully Paid Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) that contained unlawful acts due to the seller's lack of good faith. The purpose of this research is to analyze the legal consequences of a fully paid PPJB with land as the object but involving unlawful acts during its implementation and to examine the legal protection that should be afforded to buyers acting in good faith.