

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
(Studi putusan pengadilan negeri surabaya
no.746/pdt.G/2021/pn.sby)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Program
Studi S1 Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

Oleh:

**SALASOKHI ZATULO NDRURU
71200111102**

ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2024**

KATA PENGATAR

Puji dan syukur atas kehadiran tuhan yang maha esa atas segala rahmat dan karunia-Nya telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan skripsi ini, judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (Studi putusan pengadilan negeri surabaya no 746/pdt.G/2021/pn.sby)”** Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti studi, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian skripsi ini.

Kesempatan ini ingin penulis gunakan untuk menyatakan terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak, khususnya, Rektor Universitas Islam Sumatera utara, Dekan dan Pembantu Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, Ketua dan Sekretaris Program Studi S1 Ilmu Hukum, Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti studi dan dalam upaya menyelesaikan studi pada Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum universitas Islam Sumatera Utara.

Selanjutnya penulis sangat berhutang budi Kepada Bapak Dr.H. Tajuddin Noor, SH.,M.Hum, (Dosen Pembimbing I) yang telah memberikan bimbingan dan meluangkan waktu dalam penyelesaian skripsi ini dan (Dosen Selanjutnya penulis sangat berhutang budi Kepada Bapak Teuku Daudsyah, SH.,M.H (Dosen Pembimbing II) sejak

penyusunan proposal penelitian dan penulisan skripsi ini, telah banyak memberikan saran, bimbingan dan nasihat sampai tahap akhir penulisan skripsi ini.

Demikian juga terima kasih dan penghargaan kepada Bapak/Ibu para dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan wawasan berfikir sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.

Terima kasih dan penghargaan juga penulis sampaikan kepada kedua orang tua dan saudara-saudaraku yang terkasih dan tersayang yang telah memberikan dorongan, doa, dan dukungan kepada penulis.

Demikian juga terima kasih dan penghargaan kepada Rehan Napitupulu, Agung Setiawan, M.jafar Nasution, boy andrian, hardiasyah, dan wanita tersayang Ririn Evalina Ebenezer Tobing, yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam mengerjakan skripsi penulis.

Medan,
Penulis

SALASOKHI ZATULO NDRURU
NPM :71200111102

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	I
KATA PENGANTAR	II
DAFTAR ISI SKRIPSI	III
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Definisi Operasional	8
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Umum Tentang perlindungan hukum.....	10
1. Pengertian perlindungan hukum.....	10
2. Bentuk perlindungan hukum.....	11
B. Tinjauan Asas Itikad Baik	16
1. Pengertian Asas Itikad Baik	16
2. Fungsi Itikad Baik	17
C. Tinjauan Tentang perjanjian.....	19
1. Pengertian Perjanjian	19
2. Unsur-Unsur Perjanjian	20
3. Resiko Dalam Perjanjian.....	22
4. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian	23
5. Batalnya suatu perjanjian	27
D. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah.....	28
1. Pengertian Jual Beli Tanah	28
2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah	29
E. Tinjauan Tentang Perjanjian pengikatan Jual Beli	32
1. Pengertian Pengikatan Jual Beli	33

2. Fungsi Perjanjian pengikatan Jual Beli	34
3. Isi Perjanjian pengikatan Jual Beli.....	35
4. Bentuk Perjanjian pengikatan Jual Beli	36
BAB III : METODE PENELITIAN	37
A. Objek dan Lokasi Penelitian	37
B. Sifat Penelitian	37
C. Metode Pendekatan	37
D. Teknik Pengumpulan Data	38
E. Analisis Data	39
F. Sistematika Penulisan.....	39
BAB IV : PEMBAHASAN	41
A. Akibat hukumnya jika adanya pelanggaran asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.	41
B. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut Kitab undang-undang hukum perdata.	47
c. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan pengadilan negeri surabaya no 746/ptd.G/2021/pn.sby.	58
BAB V :PENUTUP	75
KESIMPULAN	75
SARAN	76
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN	

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan Keempat (Jakarta:Sinar Grafika ,2010*
- Ahmad Riansyah,Roihan, Riski Rahmadhan, M.Willy Pratama, Riski Nopriyanti, Ilmu Hukum Vol. 1 No 2, November 2022
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontak*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003
- Boerdi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djabatan, Jakarta 2003
- Hasanudin Rahman, *Legal Drafting*, Bandung : PT Citra aditya Bakti, 2000
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2001
- Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986,
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung : Mandar Maju, 1994
- R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1988
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013
- Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Bagian Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013
- Salim H.S, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004,
- Soedharyo soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)
- Sri Redjeki Hartono, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta : PT.Sinar Grafika, 2000.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. Keenam, Alumni, Bandung, 1995
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, penerbit Alfabeta,Bandung 2018

Surojo Wingnjodipuro, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung , Jakarta, 1982

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993

B. Peraturan undang-undang

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

UU no. 5 tahun 1960

C. Jurnal

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi II, Balai Pustaka, Jakarta, 1995,

Rafael Henokh Alexandro Pohan, Yani Pujiwati, Kilkoda Agus Saleh *Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Tentang Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* jurnal penelitian dan pengabdian masyarakat no.09 januari 2023

Ashar Sinilele *Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah Ashar Sinilele Menurut KUH. Perdata* penelitian Nomor 2 Desember 2020