

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG BERITIKAD BAIK  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI (STUDY KASUS PUTUSAN NO: 722/PDT.  
G/2014/PN.DPS TENTANG JUAL BELI RUMAH)**

Oleh:

I Nym Ary Sutrisnoputra  
Kadek Sarna SH.Mkm

Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana

**ABSTRACT:**

*Purchase agreement that happen may use an object belonging to a third party in connection with this case the bank as a third party that holds the certificate of land owned by the seller (first buyer) as collateral for a mortgage payment. Good will come from the buyer both (plaintiff) to pay the house to the seller (the defendant), and agreed to cover the rest of the installments in the bank owned by the seller (the defendant), but the certificate that is stored in the bank can not be withdrawn by the buyer (the plaintiff) although compliance obligations have been performed. The legal events raises the issue of implementation of legal protection against those acting in good faith with the Decision Number 722 / Pdt.G / 2014 / District Court Denpasar in the purchase agreement and the legal consequences of a purchase agreement which sell objects belonging to the defendant bought by the Decision Number 722 / Pdt.G / 2014 / District Court Denpasar.*

*The method used in this research is the empirical law of nature descriptive research using primary and secondary data sources to study the documents and interview techniques as well as reading materials relating to the cases. This study used a non-probability sampling technique, namely purposive sampling in determining the research sample. As for the overall data that has been obtained will be analyzed qualitatively.*

*Based on research conducted legal protection against parties acting in good faith is the consideration of the plaintiff as buyers and declared valid the purchase agreement. Effects of a purchase agreement which sell objects belonging purchasing defendant, the plaintiff still continue the installment then the object of his purchase that the defendant be returned to the claimant. In order to ensure the implementation of legal protection should the plaintiff to prepare the evidence of payment settlement homes.*

**Keywords : Goodwill, Purchase, Default**

**ABSTRAK:**

Perjanjian jual beli yang terjadi mungkin saja menggunakan obyek milik pihak ketiga dalam kaitan dengan kasus ini pihak bank sebagai pihak ketiga yang memegang sertifikat tanah milik penjual (pembeli pertama) sebagai jaminan pembayaran cicilan rumah. itikad baik datang dari pihak pembeli kedua (penggugat) dengan membayar rumah tersebut kepada penjual (tergugat), dan sepakat menanggung sisa cicilan di bank milik pihak penjual (tergugat), tetapi sertifikat yang disimpan di bank tidak dapat ditarik oleh pembeli (penggugat) walaupun pemenuhan kewajiban telah dilakukan. Peristiwa hukum tersebut memunculkan masalah yakni implementasi perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dengan adanya Putusan Nomor 722/Pdt.G/2014/PN.Dps dalam perjanjian jual beli dan akibat hukum dari perjanjian jual beli yang obyek jual belinya milik pihak tergugat dengan adanya Putusan Nomor 722/Pdt.G/2014/PN.Dps.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan sifat penelitian deskriptif yang menggunakan sumber data primer dan sekunder dengan teknik studi dokumen dan wawancara serta sumber bacaan yang berkaitan dengan permasalahan. Penelitian ini menggunakan teknik *non probability sampling*, yaitu *purposive sampling* dalam penentuan sample penelitian. Adapun keseluruhan data yang telah didapat akan dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan Perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik adalah pertimbangan penggugat sebagai pembeli dan menyatakan sah perjanjian jual beli tersebut. Akibat Hukum dari perjanjian jual beli yang obyek jual belinya milik pihak tergugat, penggugat masih melanjutkan angsurannya maka objek jual beli yang miliknya pihak tergugat dikembalikan pada penggugat. Agar menjamin implementasi perlindungan hukum hendaknya penggugat menyiapkan bukti-bukti pembayaran pelunasan rumah.

**Kata Kunci : Itikad Baik, Jual Beli, Wanprestasi**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>1</sup> Realita yang terjadi dalam suatu interaksi pergaulan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan hidup tidak mungkin dapat disimpangi. Seperti suatu peristiwa jual beli yang kerap kali dilakukan dalam kehidupan sehari-hari. namun seringkali tanpa disadari bahwa peristiwa jual beli yang dilakukan tanpa disadari adalah suatu perbuatan hukum yang juga dapat menimbulkan akibat hukum. akibat hukum yang ditimbulkan bisa saja berdampak positif dan negatif. Berdampak positif apabila sedari awal dilakukannya suatu perbuatan hukum itu didasari oleh adanya itikad baik yang tidak datang hanya dari satu pihak tetapi dari pihak lain yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Apabila tidak didasari oleh itikad baik, maka sudah barang tentu akan berakibat negatif yang berujung pada timbulnya suatu permasalahan, konflik ataupun suatu sengketa.<sup>2</sup>

Kejujuran dan itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum itu.<sup>3</sup>

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), ketentuan mengenai itikad baik, khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

---

<sup>1</sup>Abdulkadir Muhammad, 2002, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, h. 78.

<sup>2</sup>R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, (selanjutnya disingkat R. Wirjono Prodjodikoro I), h.102.

<sup>3</sup>R. Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, (selanjutnya disingkat R. Wirjono Prodjodikoro II), h.56.

Sebagai contoh kasus dalam konteks perlindungan terhadap pihak ketiga yang dimaksud terlihat dalam Putusan Nomor 722/Pdt.G/2014/PN.Dps, dimana ada perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh I Nyoman Mandia dengan Purwahyudi yang disepakati dengan ketentuan bahwa I Nyoman Mandia selaku pembeli bersedia membayar lunas rumah tersebut dengan harga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), dan melunasi cicilan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) milik penjual yakni HadhiSoekijo atau pengalihan debitor (pengalihan hutang) kepada debitor baru yakni I Nyoman Mandia selaku pembeli, tetapi sertifikat tanah yang dijadikan agunan/jaminan itu setelah pelunasan cicilan, diserahkan kepada penjual yakni HadhiSoekijo bukan kepada I Nyoman Mandia sebagai pembeli, sehingga ada pihak yang tidak melakukan itikad baik dalam perjanjian jual beli rumah tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis mengangkat tema tentang :  
Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli.

## **1.2 TUJUAN**

Adapun tujuan dari penulisan karya tulisan ini adalah untuk mengetahui implementasi perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli dan akibat hukum dari perjanjian jual beli yang obyek jual belinya milik pihak tergugat.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 METODE PENELITIAN**

Penelitian ini penulis mempergunakan metode penelitian yuridis empiris. Metode penelitian yuridis empiris adalah metode penelitian yang beranjak dari adanya kesenjangan antara teori dengan kenyataan di lapangan, kesenjangan antara keadaan teoritis dengan fakta hukum, dan atau adanya situasi ketidaktahuan yang dikaji untuk memenuhi kepuasan akademik. Jenis penelitian hukum empiris ini bertujuan untuk mengungkapkan fenomena hukum dalam kehidupan nyata dalam masyarakat. Pendekatankasus yakni penelitian yang bertujuan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang suatu keadaan tertentu yang ada sekarang dan interaksi lingkungan suatu unit sosial, individu, kelompok lembaga atau masyarakat

## **2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **2.2.1 Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Putusan No: 722/Pdt.G/2014/PN.Dps**

Perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik dalam Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Putusan No: 722/Pdt.G/2014/PN.Dps adalah pertimbangan penggugat sebagai pembeli dan menyatakan sah perjanjian jual beli tersebut. Menyatakan hukum penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya untuk membayar angsuran per bulan dan telah melunasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas rumah beserta tanah sengketa *aquo* kepada pihak tergugat III. Menyatakan hukum rumah beserta tanah sengketa *aquo* Tipe D.15 yang terletak di Jalan Gunung Cemara III Blok 10/42 Perumnas Monang-Maning Denpasar Bali adalah Sah milik Penggugat.

Pelaksanaan putusan itu dapat dilakukan secara sukarela dan apabila secara sukarela tidak dilakukan maka pelaksanaan putusan atau eksekusi dapat meminta bantuan pada alat negara yang lazim disebut dengan juru sita (panitera).

Perjanjian jual beli rumah antara penggugat dan tergugat yang awalnya terjadi sengketa dengan adanya putusan No: 722/Pdt.G/2014/PN.Dps telah dilaksanakan dengan sepenuhnya, karena dapat dilihat dari tidak ada upaya lanjutan berupa banding dan kasasi dari pihak yang kalah dalam hal ini tergugat.

### **2.2.2 Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Obyek Jual Belinya Milik Pihak Tergugat Dengan Adanya Putusan Nomor 722/Pdt.G/2014/PN.Dps**

Menurut J. Satrio, akibat hukum dari wanprestasi antara lain: Kreditur berhak menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga; Sejak debitur wanprestasi, risiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur (Pasal 1237 KUHPer); Kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan Pasal 1266 KUHPer, kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi.<sup>4</sup>; Hakim Hadi Masruri, Putusan No. 722/Pdt.G/2014/PN.DPS akibat hukum perjanjian bagi pihak yang tergugat adalah menghukum tergugat untuk menyerahkan agunan/jaminan berupa sertifikat rumah dan tanah dan dokumen pokok kredit lainnya atas rumah beserta tanah sengketa *aquo* kepada penggugat. Selain itu karena pihak tergugat dikalahkan maka para tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan. Beserta menyatakan tergugat I melalui

---

<sup>4</sup>J. Satrio, 2008, *Hukum Perjanjian*, Aditya Bakti, Bandung, h. 144

tergugat II selaku kuasanya kemudian menjual tanah dan rumah sengketa *aquo* kepada penggugat yang telah dibayar oleh penggugat sesuai kwitansi tertanggal 27 Juni 1988 sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan penggugat masih melanjutkan angsurannya maka objek jual beli yang miliknya pihak tergugat dikembalikan pada penggugat.

### **III. KESIPULAN**

Implementasi Perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli adalah sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 722/Pdt.G/2014/PN.Dps dalam perjanjian jual beli adalah pertimbangan penggugat sebagai pembeli dan menyatakan sah perjanjian jual beli tersebut.

Akibat Hukum dari perjanjian jual beli yang obyek jual belinya milik pihak tergugat dengan adanya Putusan Nomor 722/Pdt.G/2014/PN.Dps adalah menyatakan tergugat I melalui tergugat II selaku kuasanya kemudian menjual tanah dan rumah sengketa *aquo* kepada penggugat yang telah dibayar oleh penggugat sesuai kwitansi tertanggal 27 Juni 1988 sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan penggugat masih melanjutkan angsurannya maka objek jual beli yang miliknya pihak tergugat dikembalikan pada penggugat.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Abdulkadir Muhammad, 2002, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.

J. Satrio, 2008, *Hukum Perjanjian*, Aditya Bakti, Bandung.

R.Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.

- 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung,

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan R Subekti dan tjitrosudiby, 2005, Cet. II, Pradnya Paramita, Jakarta.