

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENYATAKAN TIDAK
ADANYA ITIKAD BAIK DARI PENJUAL DALAM SENGKETA JUAL
BELI TANAH BERSERTIPIKAT HAK PAKAI DAN
HAK GUNA BANGUNAN**

Sim Keke Veronika*, Ninik Darmini**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam menyatakan tidak adanya itikad tidak baik dari penjual dalam sengketa jual beli tanah ditinjau dari Pasal 1338 KUHPdata serta mengetahui dan menganalisis implikasi dari pertimbangan hakim yang menyatakan penjual tidak mempunyai itikad baik terhadap pemenuhan hak- hak pembeli ditinjau dari KUHPdata pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3915 K/Pdt/2022 dengan putusan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 116/Pdt/2022/PT BDG.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang bersifat deskriptif-analitis. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, kasus, dan perbandingan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang yang didukung dengan wawancara terhadap narasumber. Cara pengumpulan data penelitian adalah studi dokumenter dengan alat penelitian berupa bahan-bahan hukum tertulis dan komunikasi langsung dengan alat penelitian berupa pedoman wawancara. Hasil data penelitian dianalisis secara kualitatif dan disimpulkan dengan metode deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa terdapat perbedaan terkait pertimbangan yang digunakan. Putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi berkorelasi dan sejalan dengan putusan Pengadilan Negeri di tingkat pertama yang menganggap penjual telah melakukan wanprestasi dan tidak mempunyai itikad baik karena dengan sengaja tidak mengosongkan lahan tersebut, melakukan pengukuran secara diam-diam, tidak hadir saat pengukuran kedua, serta dengan sengaja tidak mengembalikan uang sisa pembayaran tanah. Sedangkan Putusan Pengadilan Tinggi di tingkat banding berbeda sendiri, dan menganggap pembelilah yang tidak berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli. Selain itu, berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pernyataan hakim bahwa penjual tidak memiliki itikad baik mempunyai implikasi terhadap kedudukan pembeli maupun penjual.

Kata kunci: pertimbangan hakim, itikad baik, jual beli tanah, putusan pengadilan

* Jalan Hos Cokroaminoto, Nomor 47, Desa Simpang Tiga Sipin, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi.

**Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Desa Karangmalang, Kecamatan Caturtunggal, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

**ANALYSIS OF THE JUDGE'S CONSIDERATIONS
IN DECLARING THE ABSENCE OF GOOD FAITH ON THE PART OF THE
SELLER IN A DISPUTE OVER THE SALE AND PURCHASE OF LAND
WITH CERTIFICATES OF RIGHT OF USE AND RIGHT TO BUILD**

Sim keke Veronika*, Ninik darmini**

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the basis of the judge's consideration in declaring the absence of bad faith on the part of the seller in a land sale dispute as reviewed in Article 1338 of the Civil Code, as well as to determine and analyze the implications of the judge's consideration that the seller did not have good faith in fulfilling the buyer's rights - buyer's rights as viewed from the Civil Code in the Cibinong District Court Decision Number 101/Pdt.G/2021/PN Cbi jo. Supreme Court Decision Number 3915 K/Pdt/2022 with the High Court Decision Number 116/Pdt/2022/PT BDG.

This research is a normative study of a descriptive-analytical nature. The approaches used in this study are legislative, case, and comparative approaches. The data used are secondary data supported by interviews with informants. The data collection method used in this study is documentary study with research tools in the form of written legal materials and direct communication with research tools in the form of interview guidelines. The research data results are analyzed qualitatively and concluded using the deductive method.

Based on the results of the study, it is known that there are differences in the considerations used. The Supreme Court's decision at the cassation level correlates and is in line with the District Court's decision at the first level, which considered that the seller had committed a breach of contract and did not have good faith because he deliberately did not vacate the land, conducted measurements secretly, was absent during the second measurement, and deliberately did not return the remaining land payment. Meanwhile, the High Court's decision at the appeal level was different, considering that it was the buyer who was not careful in conducting the sale and purchase transaction. In addition, based on the results of the study, it is known that the judge's statement that the seller did not have good faith has implications for the position of both the buyer and the seller.

Keywords: judicial considerations, good faith, land sale and purchase, court decision

* Jalan Hos Cokroaminoto, Nomor 47, Desa Simpang Tiga Sipin, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi.

**Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Desa Karangmalang, Kecamatan Caturtunggal, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.