

INTISARI

Objek tanah dan bangunan merupakan benda tetap yang dalam peralihannya membutuhkan Akta Jual Beli sebagai salah satu syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Latar belakang dibentuknya PPJB karena terdapat syarat-syarat yang belum dapat dipenuhi oleh para pihak. Adanya kekeliruan gambar ukur di dalam sertipikat nomor 13.01.16.00.1.08294 membuat para pihak tidak dapat membuat AJB yang berdampak pula pada proses pendaftaran peralihan tanah berupa balik nama yang harus tertunda. Dalam hal para pihak dapat membuat AJB maka terlebih dahulu harus dilakukan pembetulan gambar ukur di dalam sertipikatnya melalui Kantor BPN setempat.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian yuridis empiris yang menggunakan sumber data primer dan sekunder dengan teknik studi dokumen dan wawancara serta sumber bacaan yang berkaitan dengan permasalahan. Terdapat 6 (enam) orang responden yang terlibat secara langsung dalam permasalahan yang diteliti. Adapun keseluruhan data yang telah didapat akan dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penerapan asas itikad baik dalam pengikatan perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang mengalami kekeliruan gambar ukur dalam sertipikat nomor 13.01.16.00.1.08294 di Banguntapan, Bantul dari segi itikad baik subjektif dan objektif sudah diterapkan oleh Pembeli. Di sisi lain, penjual belum menerapkan itikad baik subjektif yang berupa kejujuran sebelum perjanjian dilaksanakan namun penjual telah menerapkan itikad baik objektif berupa kepatutan. Upaya penyelesaian yang ditempuh oleh Penjual dan Pembeli dilakukan dengan secara kekeluargaan dimana para pihak bersama-sama mengupayakan pembetulan kekeliruan gambar ukur di dalam sertipikat nomor 13.01.16.00.1.08294.

Kata Kunci : Itikad Baik, PPJB, Kekeliruan

ABSTRACT

Objects of land and building are a fixed objects which in its transition need a sales and purchase certification as one of the terms to register the land rights transition. Sales and Purchase Agreement used as preliminary agreement in land or buildings buy and sell transaction. The reason of Sales and Purchase Agreement is formed because there are conditions that can not be fulfilled by the parties. There are mistakes of image measurement in the certificate number 13.01.15.00.1.08294 makes the parties can not make a deed of sale and purchase which can effect the land rights transition registration such as postponement of title transfer of the land. In terms of the parties can make a deed of sale, the parties have to fix the image measurement first through the local Nation Land Agency office.

In this research the author use Empirical Juridical Research using primary and secondary data sources with document study techniques and interviews as well as reading sources that related to the issues. There are 6 (six) respondents who directly involved in this issues. The overall data that has been obtained will be analyze qualitatively.

Based on research that has been made, the application of subjective and objective good faith principle in Sales and Purchase Agreement of land rights that experiencing mistakes of image measurement in the certificate number 13.01.15.00.1.08294 in Banguntapan, Bantul already applied by the buyer. In the other side, the seller not yet applying subjective good faith principles such as honesty before the agreements is made, but the seller applying the objective good faith such as decency. Settlement effort which has been taken by the parties is kinship where the parties make a corrections of mistaken measuring image together in the certificate number 13.01.15.00.1.08294.

Keywords : *good faith, Sales and Purchase Agreement, Mistaken*