

**Penerapan Asas Itikad Baik Dan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 03/Pdt.G/2015/PN.Btl)**

**ABSTRAK**

Oleh:

Erwin Geo Vanny P Siringoringo<sup>1</sup> dan Sa'ida Rusdiana, S.H., LL.M<sup>2</sup>

Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penerapan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah yang telah dibatalkan dan perlindungan hukum bagi pihak penjual dalam perjanjian jual beli tanah yang telah dibatalkan.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris. Jenis data yang dihasilkan dari penelitian hukum normatif adalah data sekunder yang diperoleh dengan studi dokumen bahan kepustakaan dan jenis data yang dihasilkan dari penelitian empiris adalah data primer yang diperoleh dari wawancara responden dan narasumber. Data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian dianalisis dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa para pihak tidak menerapkan asas itikad baik. Pihak penjual dan pembeli tidak menerapkan asas itikad baik subjektif berupa kejujuran pada saat menghadap PPAT pada tahap pra kontraktual. Para pihak dalam hal ini harus menerangkan keadaan sebenarnya di lapangan bahwa pihak pembeli belum pernah sama sekali untuk melakukan pembayaran. Pihak pembeli juga tidak menerapkan asas itikad baik objektif dimana adanya wanprestasi oleh pihak pembeli. Tolak ukur wanprestasi ini terlihat pada tahap post kontraktual dimana pihak pembeli sengaja tidak melakukan pembayaran sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak penjual. Selanjutnya perlindungan hukum kepada pihak penjual dalam bentuk represif dengan pembatalan akta jual beli berdasarkan putusan pengadilan yang sudah inkraht. Pihak penjual kemudian menghadap ke kantor Pertanahan agar segera dilakukan balik nama atas nama penjual, pihak pembeli pun mengembalikan penguasaan fisik atas tanah tersebut kepada pihak penjual. Dalam hal ini, pihak penjual tidak perlu mengembalikan uang kepada pihak pembeli karena pihak pembeli tidak pernah sama sekali melakukan pembayaran atas objek perjanjian jual beli ini.

**Kata Kunci:** Perjanjian Pembatalan Akta Jual Beli, Itikad Baik, Perlindungan Hukum

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Sarjana Hukum, Konsentrasi Hukum Perdata Universitas Gadjah Mada.

<sup>2</sup> Dosen Pembimbing Penulisan Hukum Konsentrasi Hukum Perdata Universitas Gadjah Mada

*The Application of Good Faith Principle And Legal Protection for the seller  
toward Cancellation agreement of sale of Estate (Study on Ruling of Bantul*

*District Court No. 03/Pdt.G/2015/PN.Btl)*

**ABSTRACT**

**By:**

Erwin Geo Vanny P Siringoringo<sup>1</sup> dan Sa'ida Rusdiana, S.H., LL.M<sup>2</sup>

*This legal writing aims to be studied and analyzed of application of good faith principle in the agreement of sale it has been canceled and legal protection for the seller in the agreement of sale which has been canceled.*

*This research was conducted by empirical normative research methods. This type of data was generated from a normative legal research is secondary data obtained by study of the literature documents and the type of data resulting from empirical research is primary data obtained from interviewing respondents and informants. Data obtained from the results of the research were analyzed by a qualitative approach.*

*This research results show that the parties didn't apply principal of good faith. The parties didn't apply principal of subjective good faith it is the form of honesty, when they facing up at Land Deed Official in the pre-contractual stage. The parties should tell actual condition in the field. that the buyer has never done payment at all. The buyer also does not apply objective good faith principles where there is default by the buyer. This benchmark of default is seen in the post-contractual stage where the buyer intentionally does not make a payment, gain loss to the seller. Furthermore, legal protection for the seller in the form of repression with the cancellation of the sale and purchase deed based on a court decision it has been inkraht. The seller went to the Land office to tittle transfer documents on behalf of the seller, the buyer returns the physical control of the land to the seller. In this case, the seller does not need to return the money to the buyer because the buyer has never made any payment for the object of this sale and purchase agreement.*

**Keywords:** *Cancellation Agreement of Sale, Good Faith, Legal Protection*

---

<sup>1</sup> College Students Of Law Bachelor Degree, Civil Law Concentration, Universitas Gadjah Mada.

<sup>2</sup> Super Vising Lecturer Of Legal Resarch Civil Law Concentration, Universitas Gadjah Mada.