

## **PENYELESAIAN PERKARA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR ITIKAD TIDAK BAIK BERDASARKAN SISTEM PERADILAN INDONESIA**

### **INTISARI**

**Oleh: Maria Acynta Christy<sup>1</sup>, R.A. Antari Innaka Turingsih<sup>2</sup>**

Penulisan Hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian perkara PPJB tanah yang mengandung unsur itikad tidak baik berdasarkan sistem peradilan Indonesia. Permasalahan hukum yang diangkat meliputi cara menentukan unsur itikad tidak baik dalam PPJB tanah sebagai unsur melawan hukum dalam perbuatan perdata dan perbuatan pidana, serta pertimbangan hukum Para Pihak dalam menentukan pilihan hukum yang akan ditempuh untuk menyelesaikan perkara PPJB tanah yang mengandung unsur itikad tidak baik.

Penulisan Hukum ini bersifat normatif-empiris, dilakukan dengan cara menelaah data sekunder yang diperoleh melalui penelitian dengan cara mempelajari dan mengkaji buku-buku, salinan putusan pengadilan, jurnal, hasil studi dan/atau penelitian terdahulu, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dan bahan primer yang diperoleh melalui wawancara dengan responden dan narasumber. Kedua bahan penelitian tersebut kemudian dianalisis dengan metode kualitatif dan ditampilkan dengan menggunakan metode deskriptif.

Penentuan unsur itikad tidak baik sebagai unsur melawan hukum dalam perbuatan pidana dan perdata dalam perkara PPJB tanah haruslah dilihat secara cermat dan kasuistis sejak tahap pra kontraktual dengan melihat profil perbuatan dari para pihak, begitu pun dalam menentukan pilihan hukum yang akan ditempuh untuk menyelesaikan perkara, haruslah dilihat secara kasuistis dengan terlebih dahulu mengkualifikasikan perbuatan para pihak apakah memenuhi unsur melawan hukum dalam perbuatan perdata atau perdata dan pidana. Gugatan perdata diajukan untuk menentukan pemegang hak atas tanah atau apabila secara nyata telah terdapat kerugian yang diderita oleh debitor sebagai akibat perbuatan melawan hukum setelah dibuatnya perjanjian. Tuntutan pidana diajukan apabila perbuatan yang dilakukan oleh pelaku telah memenuhi unsur-unsur delik pidana sebagaimana diatur di dalam KUHP atau apabila niat jahat telah ada pada tahap pra kontraktual. Apabila perkara tersebut mengandung unsur melawan hukum dalam perbuatan pidana dan perdata sekaligus, pertimbangan hukum Para Pihak harus dititikberatkan pada kemudahan dalam memperoleh bukti-bukti yang diperlukan untuk memproses perkara.

**Kata Kunci:** *penyelesaian perkara, perjanjian pengikatan jual beli tanah, itikad tidak baik, sistem peradilan Indonesia*

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Hukum Litigasi, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

## THE CASE SETTLEMENT OF LAND SALE AND PURCHASE COMMITMENT AGREEMENTS CONTAINING BAD FAITH ELEMENTS BASED ON THE INDONESIAN JUSTICE SYSTEM

### ABSTRACT

By: Maria Acynta Christy<sup>1</sup>, R.A. Antari Innaka Turingsih<sup>2</sup>

The aim of this legal research is to understand and study the case settlement of land sale and purchase commitment agreement containing bad faith elements based on Indonesian Justice System. The major concern of the study is the determination of the bad faith elements in the land sale and purchase commitment agreement as an unlawful element in civil and criminal acts, as well as the legal considerations of the parties in determining the legal options to be taken to settle the case of the land sale and purchase commitment agreement containing bad faith elements.

This research is normative-empirical by the conduct of secondary data collection from books, copy of judgment, journals, related previous research, legislation reviews, and primary data obtained from interviews with respondents and experts. Data gatherings then analyzed using a qualitative method and presented using a descriptive method.

Determining the bad faith elements as an unlawful element in criminal and civil in the settlement of land sale and purchase commitment agreement case must be viewed carefully and casuistically since the pre-contractual stage by looking at each action of the parties, as well as determining the choice of law to be taken to settle the case, it must be seen casuistically by first qualifying the actions of the parties whether it meets the element of being unlawful in civil or both in civil and criminal. A civil lawsuit is filed to determine the holder of land rights or if in fact there has been a loss suffered by the debtor because of an unlawful act after the agreement was made. Criminal charges are filed if the act committed by the perpetrator has met the elements of a criminal offense as regulated in the Criminal Code or if the malicious intent has existed at the pre-contractual stage. If the case contains unlawful elements in a criminal and civil action at the same time, the legal considerations of the Parties must emphasize the ease of obtaining the evidence needed to process the case.

**Keywords:** *case settlement, land sale and purchase commitment agreements, bad faith, Indonesian justice system.*

---

<sup>1</sup> Master student of Litigation Law at Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada.

<sup>2</sup> Lecturer at Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada.