

**“PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH UNTUK KEPERLUAN
PEMBANGUNAN”.**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Mengikuti Ujian Sarjana Hukum

Oleh

SURYA HAMZAH

NIM: 271 410 110



**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO
2017**

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang disusun untuk memenuhi persyaratan dalam menempuh ujian akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo merupakan hasil karya saya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya dengan jelas sesuai dengan norma, kaidah, etika penulisan ilmiah dan buku pedoman penulisan karya ilmiah Universitas Negeri Gorontalo.

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian skripsi ini bukan hasil karya sendiri atau terdapat plagiat dalam bagian-bagian tertentu, maka saya dapat bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi lainnya sesuai peraturan yang berlaku.

Gorontalo, 5 April 2017
Mahasiswa

Surya Hamzah
NIM: 271410110



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi Yang Berjudul

**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH UNTUK KEPERLUAN PEMBANGUNAN**

Oleh :

SURYA HAMZAH
NIM. 271 410 110

Pembimbing I



Weny A. Dungga SH, MH
NIP : 196805222001121001

Pembimbing II



Lisnawaty Badu SH, MH
NIP. 196905292005012001

Mengetahui

Ketua Jurusan Ilmu Hukum



Suwitno Y. Imran SH. MH
NIP: 198306222009121004

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi Yang Berjudul

**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH UNTUK KEPERLUAN PEMBANGUNAN**

Oleh :

SURYA HAMZAH

NIM. 271 410 110

Telah memenuhi syarat dan dipertahankan di depan Dewan Penguji pada :

Hari / Tanggal : Senin 27 Maret 2017

Pukul: 09.00 WITA s/d Selesai


Komisi Penguji

1. **Dr. Fence M. Wantu SH,MH**
NIP : 197401192001121001
2. **Suwitno Y. Imran SH,MH**
NIP : 198306222009121004
3. **Weny A. Dunga SH,MH**
NIP : 196805222001121001
4. **Lisnawaty Badu SH,MH**
NIP. 196905292005012001

1. 
2. 
3. 
4. 

Gorontalo , April 2017

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Negeri Gorontalo (UNG)


Moh. Rusdivanto U. Puluhulawa, SH,M.Hum.
NIP. 19701105 199703 1 001

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“ Dan allah tidak menjadikan pemberian bala bantuan itu melainkan sebagai kabar gembira bagi kemenanganmu, dan agar tentram hatimu karenanya. Dan kemenangan itu hanyalah dari Allah”

(Q.S ,Al-Isra :36)

Sabar dalam mengatasi kesulitan dan bertindak bijaksanadalam mengatasinya adalah sesuatu yang utama

(Surya Hamzah)

Puji syukur kehadirat Allah SWT, sebagai tanda bakti, hormat dan terima kasih yang tak terhingga ku persembahkan karya ini kepada kedua orang tuaku, ayah dan ibuku tercinta (Alm. Yusuf Hamzah dan Fatra Kasim) dan kepada nenekku tersayang Almh. Ona K. Lahfin dan Raman Lahilote serta Moh. Fadel yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan dan selalu menasehatiku menjadi lebih baik serta mendoakan atas kesuksesanku.

**ALMAMATERKU TERCINTA
TEMPAT AKU MENIMBA ILMU
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO**

2017

ABSTRAK

SURYA HAMZAH, 271410110, Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pembangunan, Pembimbing I: Weny A. Dungga, SH.,MH, dan Pembimbing II : Lisnawaty Badu, SH.,MH

Penelitian ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis penerapan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah untuk keperluan pembangunan. Untuk memahami dan menganalisis hambatan atau kendala dalam penerapan prinsip itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah untuk keperluan pembangunan.

Sifat Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif atau pendekatan kuantitatif terhadap data sekunder. Data sekunder meliputi kajian bahan hukum yang telah diolah untuk menemukan permasalahan dan solusi terkait penelitian ini.

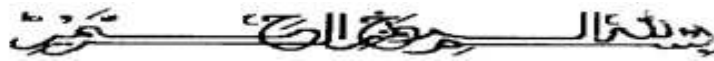
Berdasarkan hasil penelitian maka peneliti menyimpulkan bahwa penerapan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah untuk keperluan fasilitas pembangunan belum maksimal. Hal ini disebabkan bahwa para pihak yang melakukan perjanjian masih kurang memahami prinsip itikad baik secara teoritis maupun secara praktis, sehingga terkadang perjanjian jual beli tanah untuk keperluan fasilitas pembangunan tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan melalui substansi atau klausul perjanjian jual beli tanah itu sendiri. Adapun faktor-faktor yang menjadi hambatan atau kendala dalam penerapan prinsip itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah pada dasarnya terdiri dari 3 (tiga) yakni wanprestasi, keadaantidakbaik, overmacht.

KATA KUNCI : Asas Itikad Baik, Perjanjian Jual Beli, Pembangunan

ABSTRACT

SURYA HAMZAH, 271410110, The Implementation of Good Faith Principle in Doing Buying and Selling Land Agreement for Development Need, Principal supervisor is Weny A. Dungga, SH.,MH and Co-supervisor is Lisnawaty Badu, SH.,MH.

KATA PENGANTAR



Puji syukur panjatkan kehadirat Allah SWT, yang selalu memberikan kesehatan, petunjuk, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah untuk Keperluan Pembengunan”**. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu persyaratan akademik guna menempuh ujian Sarjana Hukum pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo. Peneliti menyadari selama proses penyusunan skripsi ini tidak sedikit halangan dan rintangan yang menghadang, namun karena didorong oleh tanggung jawab maka segala halangan dan rintangan dapat teratasi dengan baik.

Upaya ini disadari sepenuhnya tidak akan terwujud tanpa bantuan dan dukungan dari pihak lain, untuk itu dengan penuh kerendahan hati izinkanlah peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah mengarahkan dan memberikan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini. Ucapan terima kasih yang tulus ikhlas peneliti sampaikan pula kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Syamsu Qamar Badu, M.Pd selaku Rektor Universitas Negeri Gorontalo.
2. Bapak Prof. Dr. Mahludin Baruadi, M.Pd selaku Wakil Rektor I Universitas Negeri Gorontalo
3. Bapak Eduart Wolok, ST., MT, selaku Wakil Rektor II Universitas Negeri Gorontalo

4. Dr. Fence M. Wantu, SH, MH selaku Wakil Rektor III Universitas Negeri Gorontalo.
5. Bapak Prof. Dr. Hasanudin Fatsah, M.Hum, selaku Wakil Rektor IV Universitas Negeri Gorontalo.
6. Bapak Moh. Rusdianto Puluhulawa, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
7. Bapak Zamroni Abdussamad, SH., MH, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
8. Ibu Lisnawati W. Badu, SH., MH selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
9. Bapak Weny Almoravid Dunga, SH., MH, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
10. Bapak Suwitno Y. Imran, SH., MH, selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
11. Kepada Dosen Dan Staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
12. Kepada keluarga besar Mapala Butaiyo Nusa FIS Universitas Negeri Gorontalo dan seluruh civitas pecinta alam gorontalo.
13. Sahabat-sahabatku Muh. Firsan Tobuhu, Sarifudin Maini, Dahlan Adam, Nurhayati Uno, Midun Rahmola, Kevin Koraag, Takin Paris, Adiyatma Purnama Idris, Afendi Mootalo, Rahamat Teguh S. Gobel, Ardi Wiranata Arsyad, Chairul Rizal Gobel.

14. Buat seseorang yang tersayang Octaviani S. Masaguni terima kasih atas kasih dan sayang, perhatian, dan kesabaranmu yang telah memberikanku semangat dan inspirasi dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga engkau pilihan terbaik buatku dan masa depanku.

Akhirnya penulis memohon Doa dan dukungan dari semua pihak yang telah memberikan motivasi bimbingan dan bantuan selama ini. Semoga memperoleh rahmat dan lindungan dari Allah SWT. Amin...

Gorontalo, april 2017

peneliti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Asas Hukum Itikad Baik	5
2.2 Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak	13
2.3 Pengertian Perjanjian	16
2.4 Keperluan Tanah Dalam Pembangunan.....	19
BAB III METODE PENELITIAN	24
3.1 Sifat Penelitian	24
3.2 Jenis Penelitian.....	24

3.3 Analisis Data	27
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	28
4.1 Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pembangunan	28
4.2 Hambatan Penerapan Asas Itikad Baik Perjanjian Jual Beli Tanah	48
BAB V PENUTUP	58
5.1 Kesimpulan	58
5.2 Saran	59
DAFTAR PUSTAKA.....	61
DAFTAR LAMPIRAN.....	
CURICULUM VITAE.....	