

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dalam kehidupan zaman sekarang yang semakin modern membuat kebutuhan manusia semakin meningkat setiap harinya. Kebutuhan masing-masing manusia memiliki perbedaan antara manusia yang satu dengan manusia lainnya. Dalam hal kebutuhan tempat tinggal, tanah yang tersedia bersifat tetap dan tidak bisa bertambah akan tetapi jumlah manusia terus bertambah dalam hal menyebabkan harga tanah semakin naik harganya. Tanah merupakan karunia tuhan yang esa merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik langsung untuk kehidupannya seperti tempat tinggal atau membuat lahan maupun mendirikan tempat bagi yang perdagangan industry, pertamina, perkebunan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah maka sengketa yang berhubungan dengan tanah sering kali dijumpai dimasyarakat umum. Sengketa tanah dapat terjadi setelah adanya perbedaan kepentingan antara manusia yang satu dengan manusia lainnya.

Dengan melakukan transaksi jual beli tanah akan terjadi permasalahan yang menimbulkan sengketa antara pembeli dan penjual. Dalam penelitian ini, penulis mengangkat dan memiliki kasus yang terjadi dalam putusan pengadilan Negeri Surabaya Nomor 746/pdt.G/2021/pn.Sby

Kasus ini terjadi ketika adanya kesepakatan antara penggugat dengan tergugat. Bahwa pada awalnya Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat sebagaimana terurai di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di waarmeking oleh Notaris dan PPAT Kota Surabaya FELICIA IMANTAKA, S.H., Nomor 2901/W/III/2019, tanggal 02 Maret 2017 dengan objek jual beli berupa : Tanah dan Bangunan yang terletak di Malibu BeachPalm Beach, No. Kav. Tanah F 07-66, Perum. Pakuwon City, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2012, terdaftar atas nama "PT. SUNLIGHT INTERNATIONAL", yang letak dan batasbatasnya diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 April 2012, Nomor 90/Kejawan Putih Tambak/2012, seluas 204 m<sup>2</sup> (dua ratus empat meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dalam Sertipikat tertulis Jl. KP Palem Indah VII/F7-66.

berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdato menentukan Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu, dikarenakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di waarmeking oleh Notaris dan PPAT Kota Surabaya FELICIA IMANTAKA,

S.H., Nomor 2901/W/III/2019, tanggal 02 Maret 2017, harga jual beli yang telah disepakati dan disetujui antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebesar Rp. 3.350.000.000, (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah), dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Pembayaran sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta Rupiah) sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- b. Pembayaran sebesar Rp. 800.000.000, (delapan ratus juta Rupiah) pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- c. Pembayaran sebesar Rp. 800.000.000, (delapan ratus juta Rupiah) pada tanggal 10 April 2017.
- d. Pembayaran sebesar Rp. 800.000.000, (delapan ratus juta Rupiah) pada tanggal 06 Mei 2017.
- e. Pembayaran sebesar Rp. 800.000.000, (delapan ratus juta Rupiah) pada saat bersamaan dengan peralihan dari developer telah selesai, Akta Jual Beli siap dilakukan, pajak-pajak telah dibayar, validasi pajak telah didapat dari kantor pelayanan pajak setempat.

Bahwa untuk melaksanakan apa yang telah disepakati diatas, Penggugat dengan penuh itikad baik telah melaksanakan pembayaran sebagaimana terurai pada angka 5 (lima), huruf a s/d d diatas, yang berarti Tergugat telah menerima pembayaran harga jual beli tanah dan

bangunan dari Penggugat sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah). 7. Bahwa kemudian pada saat akan melaksanakan pembayaran terakhir/pelunasan, secara tiba-tiba tanpa alasan yang jelas Tergugat sulit dihubungi.

Penggugat tidak langsung melakukan pelunasan diatas karena ada kekhawatiran Tergugat tidak dapat memberikan kwitansi yang sah atas pembayaran tersebut dan terlebih lagi yang Penggugat khawatirkan adalah Tergugat tidak mau melaksanakan jual beli atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Malibu Beach-Palm Beach, No. Kav. Tanah F 07-66, Perum. Pakuwon City, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2012, terdaftar atas nama "PT. SUNLIGHT INTERNATIONAL", yang letak dan batas-batasnya diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 April 2012, Nomor 90/Kejawan Putih Tambak/2012, seluas 204 m<sup>2</sup> (dua ratus empat meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dalam Sertipikat tertulis Jl. KP Palem Indah VII/F7-66, yang sah dengan pihak Penggugat sebagaimana ditentukan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengingat pada saat itu Tergugat sama sekali tidak dapat dihubungi.

Pada putusan nomor 746/pdt.G/2021/pn.sby putusan majelis hakim yang menyatakan layak untuk melakukan pengurusan balik nama sertifikat

tanah karena penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian. Akan tetapi majelis hakim tidak mempertimbangkan yang menyatakan bahwa para turut tergugat telah melakukan tindak pidana dengan pemalsuan surat dan tanda tangan.<sup>1</sup>

Pada putusan nomor.746/pdt.G/2021/pn.sby, terdapat amar dan pertimbangan putusan majelis hakim yang menyatakan penggugat layak pengurusan balik nama sertifikat tanah karena penggugat telah menunjukan itikad baik dengan melakukan pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian. Berdasarkan kitab undang-undang perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan seperti undang-undang nomor 5 tahun 1960 untuk menentukan dan serta mengukur kriteria itikad baik dari seorang calon pembeli dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah. Bahwa pertimbangan hakim mejelis pengadilan negeri Surabaya nomor 746/pdt.G/2021/pn.Sby penggugat diberikan hak pengurusan balik nama sertifikat tanah, sedangkan para turut tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada proses penandatanganan pengikatan jual beli tanah para pihak seharusnya batal demi hukum dan pertimbangan majelis hakim dalam putusan nomor 746/pdt.G/2021/pn.Sby pembeli dinyatakan sebagai yang beritikad baik karena melakuakn pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian. Namun

---

<sup>1</sup> Rafael Henokh Alexandro Pohan, Yani Pujiwati, Kilkoda Agus Saleh *Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Tentang Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* volume 2 jurnal penelitian dan pengabdian masyarakat no.09 januari 2023

pembeli tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti terlebih dahulu objek yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat.

Tidak hanya itu yang terdapat dalam putusan pengadilan negeri Surabaya nomor 746/pdt.G/2021/pn.sby majelis hakim memberikan pertimbangan hukum bahwa pembeli dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian pengikatan jual beli tanah antara sipenjual dengan pembeli. Akan tetapi selaku calon pembeli tidak melakukan penelitian dan pemeriksaan terlebih dahulu terkait objek tanah yang diperjanjikan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, penulis merasa perlu melakukan pengkajian suatu permasalahan hukum terhadap pertimbangan hakim dalam perkara putusan nomor 746/pdt.G/2021/pt.sby perihal penggugat diberikan hak melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah sedangkan para tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada proses penanda tangan perjanjian pengikat jual beli tanah serta belum adanya.

Penanda tangan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang/Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) antara pembeli dan penjual. serta penilaian terhadap pertimbangan majelis hakim pada putusan nomor 746/pdt.G/2021/pn.sby, pembeli dinyatakan beritikad baik karena telah melakukan pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian.

## **B. Perumusan Masalah**

Adapun permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana akibat hukumnya jika adanya pelanggaran asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut KUHPerdota.?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/pdt.G/2021/Pn.SBY?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini yang menjadi acuan dalam penelitian ini terdapat dua hal pokok yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukumnya jika adanya pelanggaran asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut undang-undang hukum perdata.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/pdt.G/2021/Pn.SBY.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini semoga dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktik.

1. Secara teoritis hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasana ilmu pengetahuan hukum, khususnya tentang itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2. Secara praktis hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya tentang itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.

### **E. Definisi Operasional**

Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan pengertian atau penafsiran yang berbeda dari istilah yang dipakai. Oleh karena itu, dalam penulisan ini dirangkaikan sebagai berikut :

1. Pelanggaran adalah suatu perbuatan yang melawan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHperdata adalah:  
Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya maka untuk menggantikan kerugian tersebut.
2. Itikad baik merupakan suatu kepentingan yang tidak merugikan sekutu atau kepentingan umum. Asas etikad baik itu cara melakukan suatu perjanjian yang bertentangan kepatutan dan keadilan, sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat 3 dan kepatutan pasal 1339 yaitu: apabila hakim menguji dengan kepatutan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka

berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

3. Perjanjian adalah suatu perbuatan yang mengikat orang satu atau lebih sebagaimana diatur dalam pasal 1313 KUHperdata.<sup>2</sup> Jual beli adalah suatu persetujuan seseorang dengan mengikat dirinya untuk menyerahkan barang kebendaan dengan orang lain dengan membayar harga sesuai yang telah diperjanjikan, diatur dalam pasal 1457 KHUPerdata.

---

<sup>2</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung : Mandar Maju, 1994, h.49

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata, yaitu perlindungan dan hukum. Kata perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) yang melindungi. Sedangkan istilah hukum menurut Soedikno Mertokusumo ialah keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Menurut Muktie A. Fadjar, perlindungan hukum merupakan penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang akan dan telah diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh

manusia sebagai subyek hukum di dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum, manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

Perlindungan hukum merupakan segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada sanksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban sebagai bagian dari perlindungan masyarakat dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, yaitu melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis dan bantuan hukum. Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, serta baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum dilihat sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

## **2. Bentuk Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang dilindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

### **a. Perlindungan Hukum Preventif**

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam

peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan suatu batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk lebih bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif

#### b. Perlindungan Hukum Represif

Merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran hukum.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan

terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan negara hukum.

Perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realita di masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) di dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), dan bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur, yaitu:

- a. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*);
- b. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmassigkeit*);
- c. Keadilan Hukum (*Gerechtigkeit*);
- d. Jaminan Hukum (*Doelmatigkeit*).

Penegakan hukum dan keadilan harus menggunakan jalur pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk

merealisasikan keadilan hukum, serta isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etnis, adil tidaknya suatu perkara. Persoalan hukum menjadi nyata jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik serta memenuhi dan menepati aturan yang telah dibakukan sehingga tidak terjadi penyelewengan aturan dan hukum yang telah dilakukan secara sistematis, artinya menggunakan kodifikasi dan unifikasi hukum demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan hukum.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Dan agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung aman, damai dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan kesewenang-wenangan. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakkan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat dan jangan sampai hukum yang dilaksanakan dapat menimbulkan keresahan di dalam masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang mendapat perlakuan baik dan benar akan mewujudkan keadaan yang tentram. Hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud

tujuan hukum secara umum yaitu ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran dan keadilan.

Aturan hukum baik berupa hukum tertulis (undang-undang) maupun hukum tidak tertulis, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain

sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu bakal berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Yang lebih parah lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktif.

## **B. Tinjauan Asas Itikad Baik**

### **1. Pengertian Asas Itikad Baik**

Pasal 1338 ayat (3) sesuatu perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik,” dengan memperhatikan dan berpegang dengan kepatutan dan keadilan, behubung didalam perundang-undangan tidak memberikan definisi secara jelas apa yang dimaksud itikad baik. Dalam kamus bahasa

Indonesia, yang dimaksud “itikad” adalah “kepercayaan, kejujuran, keyakinan yang teguh, maksud, dan kemampuan yang baik”.<sup>3</sup>

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata<sup>4</sup> ini pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerdata, bahwa “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”. Itikad baik yang bersifat nisbi memperhatikan tingkah laku dan sikap yang nyata dari subjek.

Suatu asas dalam hukum yang berasal dari bona fides hukum romawi adalah itikad baik. Oleh karena itu, konsep itikad baik ini lebih sejalan dengan *Civil Law System* dari pada *Common Law System*. Fides adalah kepercayaan pada kehormatan dan kejujuran dengan orang lain, berasal dari sumber agama.

Menurut para ahli, adanya itikad baik dalam perjanjian romawi bona fide yaitu;

“Menurut M.L. kejam, “itikad baik” adalah “tindakan yang tidak penipuan, tipu daya, atau menyebabkan gangguan kepada pihak lain, dan yang tidak hanya mempertimbangkan kepentingan mereka sendiri tetapi juga orang lain.”

Menurut *Black's Law Dictionary*, “itikad baik” adalah suatu kejujuran, keterbukaan, dan ketulusan, tanpa tipu daya atau penipuan, harus nyata, dan tanpa tipu muslihat atau kepura-puraan. itikad baik sebagai berikut:  
Dalam suatu perjanjian, itikad baik berarti salah satu pihak bermaksud tidak merugikan sekutu atau kepentingan umum.

<sup>3</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi II, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, h. 369.

<sup>4</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, h. 188-119

Ditarik kesimpulan bahwa itikad baik terbagi dua pengertian yaitu; objektif dan subjektif.

1. Objektif adalah suatu perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kapatutan dan kesusilaan yang sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (1).
2. Subjektif adalah sesuatu yang terletak dalam sikap batin seseorang, di dalam hukum benda beritikad baik atau kejujuran. Diatur dalam pasal 531 buku II KUHPerduta.

## **2. Fungsi Itikad Baik**

Sehubungan dengan fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta, terdapat tiga fungsi utama itikad baik, yaitu :

- a) Fungsi yang mengajarkan bahwa kontrak harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum umum), artinya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*);
- b) Fungsi yang mengajarkan bahwa kontrak harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum umum), artinya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*);
- c) Fungsi membatasi atau meniadakan (*beperkende en gerigerende werking van de geode trouw*), artinya fungsi ini hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan-alasan yang amat penting (*alleen in spreekende gevallen*).

Itikad baik telah diatur dalam pada pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menentukan bahwa:

- a) Para pihak harus memegang teguh janji atau perkataanya.
- b) Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak.
- c) Para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

### **C. Tinjauan Tentang perjanjian**

#### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang berkaitan dengan hukum dan perbuatan yang berkaitan dengan akibat hukum. Perjanjian juga bisa disebut sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan konsekwensi. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Melalui perjanjian terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang membuat perjanjian.

Secara yuridis pengertian perjanjian terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih".<sup>5</sup> "Dilihat dari bentuknya perjanjian itu dapat berupa suatu perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis."<sup>6</sup>

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan di atas tidak lengkap dan terlalu luas. Dikatakan tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja.

Definisi tersebut dikatakan juga terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang juga merupakan perjanjian, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata Buku III. "Perjanjian yang diatur dalam kriterianya dapat dinilai secara materil, atau dinilai dengan uang".<sup>7</sup>

## **2. Unsur-Unsur Perjanjian**

Unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian dapat dikategorikan sebagai berikut:

### **a. Adanya kaidah hukum**

Kaidah dalam hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis adalah

---

<sup>5</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung : Mandar Maju, 1994, h.49

<sup>6</sup> Hasanudin Rahman, *Legal Drafting*, Bandung : PT Citra aditya Bakti, 2000, h.4

<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2001 h,65.

kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat, seperti: jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

b. Subjek hukum

Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtperson*. *Rechtperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Subjek hukum dalam perjanjian jual beli ini adalah Pembeli dan Penjual.

c. Adanya prestasi

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Pada umumnya suatu prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdato terdiri dari beberapa hal yaitu memberikan sesuatu; berbuat sesuatu; dan tidak berbuat sesuatu.

d. Kata sepakat

Dalam Pasal 1320 KUHPerdato ditentukan empat syarat sahnya perjanjian, dimana salah satunya adalah kata sepakat (*konsensus*). Kesepakatan merupakan unsur mutlak terjadinya perjanjian kerjasama. Kesepakatan dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa kesepakatan ialah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.

e. Akibat hukum

Setiap Perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan

akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>8</sup>

Selain beberapa unsur diatas, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur, yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu sebab yang halal, dan
4. Suatu hal tertentu

### 3. Risiko Dalam Perjanjian

Dalam teori hukum dikenal suatu ajaran yang disebut dengan *resicoleer* (ajaran tentang risiko), yang berarti seseorang berkewajiban untuk memikul kerugian jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Ajaran ini timbul apabila terdapat keadaan memaksa (*overmacht*).

Pengertian risiko adalah hubungan dengan adanya *overmacht*, sehingga seharusnya ada kejelasan tentang kedudukan para pihak, yaitu pihak yang harus pengganggu gugat dan pihak yang harus menanggung risiko atas kejadian-kejadian dalam keadaan memaksa.<sup>9</sup>

Perjanjian yang dilakukan oleh orang atau pihak yang menurut undang-undang dinyatakan tidak berwenang, maka berakibat batal demi

---

<sup>8</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2004, h. 3

<sup>9</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontak*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010 h,13

hukum. Bahwa ketentuan dalam undang-undang menyatakan bahwa orang atau pihak tertentu tidak berwenang dalam aturan hukum yang bersifat memaksa sehingga tidak dapat disimpangi. Orang atau pihak tersebut adalah mereka yang berjabatan atau pekerjaannya berdasarkan undang-undang dikategorikan sebagai tidak berwenang untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum.

“Menurut R. Subekti, yang dimaksud dengan risiko adalah: kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.” Sedangkan menurut Sri Redjeki Hartono, risiko juga merupakan suatu ketidak pastian di masa yang akan datang tentang kerugian.”<sup>10</sup>

Resiko dalam perjanjian sepihak diatur dalam Pasal 1237 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa risiko dalam perjanjian sepihak ditanggung oleh kreditur. Sedangkan risiko pada perjanjian timbal balik diatur dalam Pasal 1545 KUHPerdara,

bahwa jika suatu barang tertentu yang telah dijanjika untuk ditukar musnah di luar salah pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barangnya yang telah ia berikan dalam tukar menukar.<sup>11</sup>

#### **4. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian**

Di dalam perjanjian memiliki asas secara umum yang harus dimerti dalam membuat suatu perjanjian:

---

<sup>10</sup> R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1988, h.59

<sup>11</sup> Sri Redjeki Hartono, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta : PT.Sinar Grafika, 2000. H.62

## 1. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme didalam hukum perjanjian diatur dalam ketentuan pada pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa;

“suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak. Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontrak adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.”<sup>12</sup>

Namun dalam keadaan tertentu di dalam perjanjian ada suatu hal yang mencerminkan tidak terwujudnya kesepakatan. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak yang mempengaruhi timbulnya perjanjian. Dalam KUHPerdara cacat kehendak meliputi 3 (tiga) hal, yaitu :

- a. Kesesatan atau *dwaling* (Pasal 1322 KUHPerdara),
- b. Penipuan atau *bedrog* (Pasal 1323 KUHPerdara),
- c. Paksaan atau *dwang* (Pasal 1328 KUHPerdara).

Asas *konsensualisme* dipercaya dengan menghormati kesepakatan bersama secara tidak langsung juga menghormati martabat manusia.

“Menurut Subekti menyatakan: bahwa hal ini merupakan puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah Belanda “*een man een man, een word een word*”, yang maksudnya dengan ditetapkannya perkataan seseorang, maka orang itu ditingkatkan martabatnya sebagai manusia.”<sup>13</sup>

## 2. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat

---

<sup>12</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013 h.107

<sup>13</sup> Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Bagian Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, h 90

dari suatu perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah (Pasal 1320 KUHPerdota) mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum (hakim/jurusita).

### 3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang sentral dalam hukum kontrak, meskipun tidak di tuangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki pengaruh yang sangat kuat didalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III KUHPerdota. Bahkan menurut Rutten, hukum kontrak, seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak.<sup>14</sup>

“Menurut Subekti, cara menyimpulkan kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian”. Bahwa didalam ketentuan Pasal 1338 memuat pengertian bahwa kita diperbolehkan membuat suatu perjanjian apapun dan perjanjian yang dibuat akan mengikat para pihak seperti undang-undang.”<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986, h, 3

<sup>15</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. Keenam, Alumni, Bandung, 1995, h.4-5

Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.<sup>16</sup> Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut :

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
3. Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuat;
4. Kebebasan untuk menentukan obyek suatu perjanjian;
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.<sup>17</sup>

Perkembangan kebebasan berkontrak saat ini menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai suatu asas kebebasan berkontrak harus melalui posisi tawar yang seimbang. Tetapi dalam praktiknya para pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih tinggi akan memaksakan semua kehendaknya, mereka akan memaksakan pihak yang memiliki

---

<sup>16</sup> <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/1508> diakses pada 06 Desember 2023 Pukul 20.00 WIB.

<sup>17</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h.47

posisi tawar yang lebih rendah untuk mengikuti kehendaknya dalam membuat isi perjanjian.

Pemerintah sudah mengambil tindakan dengan membatasi ketentuan asas kebebasan berkontrak untuk melindungi pihak yang lemah melalui perundang-undangan dan putusan pengadilan. Pasal 1320 KUHPerdara membatasi asas kebebasan berkontrak melalui pengaturan persyaratan sahny suatu perjanjian yang harus di penuhi:

1. Adanya kata sepakat para pihak;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat kontrak
3. Adanya obyek tertentu; dan
4. Adanya kausa yang tidak bertantangan dengan hukum.

#### **5. Batalnya Suatu Perjanjian**

Pasal 1281 KUHPerdara , diatur cara-cara hapusnya perjanjian atau peringkatan:

- a) Karena pembayaran
- b) Karena penawaran pembayaran tunai, Diikuti dengan penyimpangan atau penitipan
- c) Karena pembaharuan hutang
- d) Musnanya barang pehutang
- e) Karena batal atau pembatalan, dan
- f) Karena lewat waktu.

## **D.Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah**

Menurut hukum perdata jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau peringkatan yang termuat dalam buku III KUHPerdata tentang peringkatan. Dalam hal ini jual beli tanah dari bunyi pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.

### **1. Pengertian Jual Beli Tanah**

Berdasarkan pengertian dalam pasal 1457 KUHPerdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdata, adalah:

- a. adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. adanya kecakapan untuk untuk membuat suatu peringkatan dirinya
- c. suatu sebab yang halal.

Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (subjektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, akan tetapi perjanjian tetap ada dengan menunggu keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang hal (objektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum berhubung semenjak dari awal dianggap tidak ada perjanjian.

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, jual beli yang dianut di dalam hukum perdata hanya bersifat *Obligatoir*, artinya: Bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah

pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan melakukan penyerahan atau *levering*.<sup>18</sup>

Dalam pasal 1458 jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap telah terjadi walaupun tanah sebelum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lainnya berupa penyerahan dengan cara yang ditetapkan suatu peraturan.<sup>19</sup>

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut hukum perdata terdiri dari 2 bagian yaitu perjanjian jual beli dan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Walaupun hal pertama udah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

## **2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah**

Adapun syarat-syarat dalam pembuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi 2 (dua) macam yaitu:

### **a. syarat materil**

Dalam melakukan jual beli tanah terdapat syarat materil yang harus dipenuhi, syarat materil menentukan akan sahnya jual belih tanah, syarat meteril tersebut sebagai berikut:

---

<sup>18</sup> Soedharyo soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika,2004)

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat (Jakarta:Sinar Grafika ,2010)

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya; Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk membeli tanah yang akan dibelinya.
- 2) Pembeli berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya; Yang berhak menjual suatu bidang tanah adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah atau pemilik tanah
- 3) Tanah hak yang bersangkutan: boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah hak yang dapat untuk diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu

1. Hak milik ( pasal 20 )
2. Hak guna usaha ( pasal 28 )
3. Hak guna bangunan ( pasal 35 ), dan
4. Hak pakai ( pasal 41 )

## 2. syarat formil

Setelah semua persyaratan meteril tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan yaitu:

Suatu akta yang dibuat oleh dihadapan PPAT yang bertujuan untuk membuktikan adanya suatu pelaksanaan yang bermaksud memindahkan hak atas tanah. Setelah akta dibuat, paling lama tujuh hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor

pendaftaran tanah untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan pasal 40 peraturan pemerintah no.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Bedasarkan syarat-syarat diatas, ada beberapa unsur-unsur yang terdapat dalam suatu pelaksanaan jual beli yaitu:

Menurut J.Satrio, berpendapat bahwa dalam suatu perjanjian terdapat unsur sebagai berikut:

- a) Unsur Esensialia adalah Unsur yang selalu ada, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, tidak mungkin ada. Misalnya suatu sebab yang halal merupakan unsur essensisaalis untuk adanya pelaksanaan, seperti dalam pelaksanaan jual beli harga dan barang yang sepakati kedua belah pihak harus ada.
- b) Unsur Naturalia adalah unsur yang diatur oleh undang-undang dengan para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Misalnya kewajiban penjual menanggung semuanya biaya penyerahan dapat disampaikan atas kesepakatan kedua pelak pihak.
- c) Unsur Accidentalialia adalah unsur yang ditambahkan oleh parah pihak yang undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.misalnya dalam pelaksanaan jual beli, benda-benda tertentu bisa dikecualikan.

Dalam melaksanakan jual beli memiliki beberapa macam pembagian, yaitu seperti yang diatur dalam dalam pasal 1319 KUHPerdato menyebutkan dua kelompok yang diberikan satu nama khusus oleh undang-undang yang bernama (*Benoemde atau Nominaatcontrate*), seperti jual beli, sewah menyewah, perjanjian tak bernama, seperti perjanjian sewa-beli dan *fiducial*.<sup>20</sup>

Dalam KUHPerdato terdapat beberapa pembagian perjanjian yang dikemukakan oleh beberapa parah ahli hukum di Indonesia, salah satunya; J. Satrio berpendapat lima jenis perjanjian yaitu:

---

<sup>20</sup> Surojo Wingnjodipuro, Pengatar Dan Asas-asas Hukum Adat, Gunung Agung , Jakata, 1982

- a) Perjanjian Cuma-Cuma yaitu : perjanjian mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa memperoleh suatu keuntungan atau manfaat bagi dirinya sendiri.
- b) Perjanjian atas beban yaitu : perjanjian dimana terhadap prestasi yang satu selalu ada kontra dengan prestasi lainnya, dimana kontra prestasinya semata-mata merupakan pembatasan atas prestasi yang satu atau yang hanya sekedar menerima kembali prestasi sendiri.
- c) Perjanjian sepihak yaitu : perjanjian yang menimbulkan kewajiban terhadap lawan janjinya, sedangkan pihak yang lain hanya memiliki hak saja.
- d) Perjanjian timbal balik yaitu : perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban karena hak kepada kedua para pihak, dan hak serta kewajiban-kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan yang lain.
- e) Perjanjian timbal balik tidak sempurna yaitu: suatu perjanjian sepihak, karena kewajiban pokoknya hanya ada pada salah satu pihak saja. Tetapi dalam hal-hal tertentu terdapat timbul kewajiban-kewajiban para pihak lain. Misalnya perjanjian pemberian kuasa tanpa upah.<sup>21</sup>

#### **E. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah**

Perjanjian pengikatan jual beli tidak pernah ada bedanya dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari buku ke III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan bentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli terlahir akibat adanya hambatan atau adanya beberapa persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya

---

<sup>21</sup> Boerdi Harsono, Hukum Agraria I Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya, Djabatan, Jakarta 2003

menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli tanah tersebut, persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan dan timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli tanah. Persyaratan yang timbul pada undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru akta jual beli (AJB) dapat ditandatangani.

Persyaratan pada umumnya sering timbul adanya persyaratan dari kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli, misalnya pada melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan sertifikat tanah yang akan dibelinya sedangkan tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat atau sipembeli belum mampu membayar semua biaya tanah secara luas, sehingga baru dibayar setengah harga yang telah disepakatin.

Dengan ketentuan diatas akan menghambat untuk membuat akta jual beli, dikarenakan para pejabat pembuat akta tanah menolak untuk membuat akta tanah tersebut karena belum selsainya semua persyaratan dalam melakukan jual beli maka para pihak melakukan kesepakatan jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus atau harga dibayar lunas sesuai yang telah diperjanjikan.

### **1. Pengertian Pengikatan Perjanjian Jual Beli**

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar

pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Dari pengertian diatas pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

## **2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah

disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

### **3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan

sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

#### **4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> <https://sg.docworkspace.com/d/sIK7ojKCUAaDwpa8G>