

---

**ITIKAD BAIK DALAM KUH. PERDATA KETIKA MELAKUKAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH****Oleh****Fatma Ayu Jati Putri<sup>1</sup>, Aris Yulia<sup>2</sup>****<sup>1</sup>Universitas Surakarta****<sup>2</sup>Universitas Sahid Jakarta****Email: <sup>1</sup>[fatmaayu84@gmail.com](mailto:fatmaayu84@gmail.com), <sup>2</sup>[arisyulia1@gmail.com](mailto:arisyulia1@gmail.com)****Abstract**

The Civil Code's Article 1338, paragraph 3, mandates that a contract should be conducted in good faith. Sincerity is a prerequisite for good faith when entering into an agreement. Similarly, appropriateness during the implementation phase of the agreement refers to an evaluation of each party's conduct in carrying out the terms of the agreement. In the sale and purchase of land, in particular, where good faith is expected to promote an atmosphere that is advantageous to both parties' interests, it is intended that a balance can be struck between parties involved. There is a distinction between the person receiving the payment and their lack of good faith, as stated in Articles 1362 and 1383 of the Civil Code. In good faith, anyone who receives something that does not need to be paid for is required by Article 1360 of the Civil Code to return it along with interest. Proceeds from the payment are also included in the obligation to return the item, so even if the price has already dropped, the amount of compensation for costs, losses, and interest is not reduced. If he is the person to whom the products should have been supplied and his goods are destroyed, he must pay the price plus interest and loss compensation if the destruction was not his fault. Alternatively, he may be able to demonstrate that the items were destroyed along with the destruction.

**Keywords: Agreement, Good Faith, Land, Sale and Purchas****PENDAHULUAN**

Menurut Buku III yang memuat tentang perikatan, Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan bahwa segala kewajiban bermula dari peraturan perundang-undangan atau perjanjian. Menurut Pasal 1352 KUH Perdata, hubungan hukum dapat bersumber dari perbuatan manusia atau dari hukum saja. Perilaku manusia membentuk hubungan, menurut Pasal 1352 KUH Perdata.<sup>1</sup>

Setiap orang boleh mengadakan perjanjian apapun, sepanjang tidak melanggar kesusilaan atau ketertiban umum, karena setiap perjanjian mengikat

kedua belah pihak menurut Pasal 1338 KUHPerdata. Dengan kata lain, suatu perjanjian harus dibuat dengan itikad baik dan kedua belah pihak harus mengadakannya dengan tujuan agar tidak saling merugikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat 3.

Oleh karena itu, meleakakan kepemilikan properti kemungkinan besar dapat mencegah konflik. Untuk menyulut kekesalan pihak-pihak yang menjadi korban ketidakjujuran, seringkali kita menjumpai masyarakat yang tidak jujur dalam akad jual beli dan tidak mempunyai itikad baik.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Amiruddin, dkk, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Gratindo Persada, 2004. h.16.

---

<sup>2</sup> Ibid, hlm. 23

Sedangkan pasal 1339 BW menyatakan bahwa kedua belah pihak wajib melakukan segala sesuatu yang disebutkan secara khusus dalam perjanjian serta segala sesuatu yang diperlukan oleh undang-undang berdasarkan sifat perjanjian, maka pasal 1338 BW mengatur bahwa semua perjanjian pada umumnya harus jujur.<sup>3</sup>

Dengan berpedoman pada batasan-batasan pasal-pasal di atas, dapat diketahui bahwa kedua belah pihak dalam suatu perjanjian jual beli harus beritikad baik, terutama dalam hal jual beli tanah. Berdasarkan pemaparan di atas maka penulis skripsi ini mengkaji permasalahan KUHPerdata dan itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah.

#### **METODE PENELITIAN**

Kantor Notaris Kota Makassar dipilih sebagai tempat kajian penyelidikan ini karena kepatuhannya terhadap KUHPerdata tentang pemeriksaan perjanjian jual beli tanah. Informasi yang dikumpulkan langsung dari sumber aslinya dan berasal dari responden yang telah dikenal dan dipilih secara khusus (pembeli dan penjual) dengan menggunakan metode sosiologis. Data yang dikumpulkan dari referensi, publikasi yang diterbitkan, dan undang-undang terkait yang terkait dengan topik penelitian

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Perlindungan dalam perjanjian jual beli bagi orang perseorangan yang beritikad baik**

Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata mensyaratkan bahwa suatu perjanjian dibuat dengan itikad baik. Karena kejujuran merupakan syarat untuk mengadakan suatu kontrak, maka bertindak secara tepat pada tahap pelaksanaan perjanjian merupakan suatu evaluasi terhadap perilaku salah satu

pihak dalam melaksanakan ketentuan-ketentuannya. Pihak-pihak yang beritikad baik wajib mendapatkan perlindungan hukum dalam suatu perjanjian, baik pada saat perjanjian itu dilaksanakan maupun pada saat perjanjian tersebut dilaksanakan itu mulai berlaku - sebagaimana yang tercakup dalam KUHPerdata pasal 549.

Orang-orang yang diberi hak luas untuk mengubah hak atas tanahnya adalah sebagai berikut:

1. WNI
2. WNA yang Bertempat Tinggal di Indonesia
3. Badan Hukum Indonesia
4. Badan Hukum Asing yang berkantor pusat di Indonesia.

Penting juga untuk diingat bahwa itikad baik pada saat perjanjian diberlakukan tidak boleh disamakan dengan itikad baik atau kejujuran selama implementasi perjanjian. Ketika suatu perjanjian dibuat, itikad baik biasanya berbentuk perkiraan yang dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat.

Kejujuran dan itikad baik pada saat penandatanganan perjanjian tidak boleh disamakan dengan kualitas atau itikad baik selama pelaksanaannya. Ketika para pihak mencapai kesepakatan, itikad baik biasanya diwujudkan dalam bentuk perkiraan.

##### **B. Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan itikad baik**

Keseimbangan dapat dicapai antara kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli, khususnya yang melibatkan akuisisi tanah, karena niat baik terhadap satu sama lain dimaksudkan untuk menciptakan lingkungan yang menguntungkan.

Manusia berinteraksi dalam masyarakat mengenai kepentingannya terhadap tanah dan kondisi dalam menjalani kehidupannya; beberapa memiliki niat baik, sementara yang lain memiliki niat buruk. Individu yang benar-benar berhak atas hak tertentu sering kali haknya dilanggar atau dirampas oleh orang lain. Hak atas tanah

<sup>3</sup> Ibid, hlm. 48

perlu didaftarkan agar kerugian tidak menimpa pemilik yang sah, karena rasa iri hati atau maksud jahat dapat menyerang kapan saja dan memanipulasi seseorang untuk merugikan orang lain. Hal ini menjamin hak-hak seseorang kuat dan hukumnya jelas. Selain itu, mafia tanah juga harus dihindari, yang terus mencari cara untuk merugikan pihak-pihak yang taat hukum demi meningkatkan keuntungannya. Untuk itu, penting untuk memperhatikan tujuan hukum penguasaan tanah dan melakukan verifikasi keabsahan sertifikat di Badan Pertanahan untuk mencegah notaris dan PPAT Pihak yang sah juga mengalami kesulitan di kemudian hari.

Ada perbedaan yang terjadi antara orang yang menerima uang itu beritikad baik atau tidak, sebagaimana tercantum dalam pasal 1362 dan 1383 KUH Perdata. Menurut Pasal 1360 KUHPerdata, apabila seseorang menerima sesuatu yang tidak wajib dibayarnya dengan itikad baik, maka ia harus mengembalikannya disertai bunga dan hasil yang ditentukan dari hasil pembayaran itu. Apabila harga telah dibayarkan, maka tidak mengurangi besarnya ganti rugi biaya, kerugian, dan bunga mwaki harga mengalami penurunan. Menurut KUHPerdata ayat 1362 dan 1383, terdapat perbedaan keyakinan di kalangan masyarakat tentang baik atau buruknya uang. Menurut Pasal 1360 KUH Perdata, seseorang harus menghargai segala sesuatu yang diperolehnya yang tidak wajib dibayarnya dengan pertimbangan yang sewajarnya. hasil pembayaran dan kemungkinan dampaknya. Nilai kerugian, kerusakan, dan bunga tidak akan berubah setelah harga dibayarkan. dipengaruhi oleh proporsinya.

Ayat 1362 dan 1383 KUH Perdata membedakan adanya itikad baik atau tidak dari pihak penerima pembayaran. Seseorang harus mempertimbangkan dengan baik segala sesuatu yang diperolehnya yang tidak wajib dibayarnya,

sebagaimana tercantum dalam Pasal 1360 KUHPerdata. hasil pembayaran dan segala dampak potensialnya. Setelah harga dibayarkan, jumlah kerugian, kerusakan, dan bunga akan tetap sama. dipengaruhi oleh rasio.

Karena maknanya, Pasal 1365 KUH Perdata dijadikan landasan dalam perkara perdata mengenai berbagai perkara hukum, seperti perumahan, tanah, dan merek hak cipta. Khususnya ketika berkaitan dengan kepentingan yang tidak didasari itikad baik.

Pasal 1363 KUHPerdata menyebutkan, apapun niat baik penerimanya, barangsiapa menjual barang yang diperolehnya sebagai pembayaran hak dengan itikad baik, wajib mengembalikan sesuatu.

Kewajiban-kewajiban suatu pihak dalam suatu perjanjian, menurut Pasal 1234 KUH Perdata, dibagi menjadi tiga golongan pokok, yaitu sebagai berikut:

1. kewajiban untuk memindahtangankan hasil produksi kepada orang lain
2. kewajiban untuk melakukan perbuatan tambahan
3. kewajiban untuk menahan diri dari bertindak

Sejak saat itu, pihak yang berkewajiban memikul tanggung jawab dan wajib mengganti kerugian pihak lain atas kewajiban yang tidak dipenuhi jika mereka gagal menyerahkan objek hukum yang telah disepakati, dalam konteks ini, tanah.

Pasal 1237 KUH Perdata menyebutkan, apabila barang itu musnah sebelum diserahkan dan pihak yang berhak tidak mampu menanggung biaya pemusnahannya, maka pihak yang berhak bertanggung jawab dan pihak yang berkewajiban tidak wajib mengganti biaya pemusnahannya. pihak yang berhak atas segala kerugian yang timbul.

Apabila suatu benda tidak bergerak dijual dengan telah ditentukan luas dan isinya, dan harganya ditetapkan



berdasarkan ukurannya, maka penjual wajib menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati. Selain itu, penjual juga harus siap menerima penurunan harga sesuai saldo jika pembeli tidak memintanya.

Oleh karena itu, penulis menyadari bahwa pemegang hak atas tanah harus mendaftarkan haknya kepada pemerintah untuk melindungi kepentingannya saat ini dan di masa depan (keturunannya). Selain untuk mencegah niat jahat, pendaftaran ini juga berfungsi untuk mendukung dan memfasilitasi kepentingan pemegang hak yang sah untuk mendapatkan pinjaman pemerintah dan/atau untuk dikenakan hak-hak lain atas tanahnya, seperti HGB dan hak tanggungan. Itulah manfaat pendaftaran tanah.

Siapapun yang memiliki kepentingan dalam pembayaran tersebut dapat melakukan pembayaran yang mengarah pada pembebasan debitur. Misalnya, pembayaran pra-penjualan atas pembelian tanah yang dilakukan di notaris adalah pembayaran yang dilakukan oleh pembeli namun belum dilunasi. Misalnya, jika pembeli bersedia membayar sisa uang sebesar 100 juta rupiah padahal hanya membayar setengah dari seluruh jumlah yang harus dibayar, maka secara sah mereka mengikat diri dalam perjanjian jual beli yang mengikat.

Selanjutnya, perjanjian jual beli tanah tersebut memungut pajak. Jika pembayarannya kurang dari 60 juta rupiah maka penjualnya disebut BPHTP (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) atau SSB, dan jika pembayarannya lebih dari 60 juta rupiah maka pembelinya disebut PPh (Pajak Penghasilan).

Oleh karena itu, pembeli harus berhati-hati dan sertifikatnya harus diperiksa di Kantor Pertanahan sebelum melakukan pembelian atau penjualan, khususnya dalam hal tanah, untuk menghindari masalah di kemudian hari bagi

notaris dan PPAT yang perlu meninjau kembali sertifikat penjual. data. Dalam melaksanakan akad jual beli hendaknya berhati-hati terutama dalam melakukan jual beli tanah. Termasuk menghindari menjadi korban mafia tanah.

Perlu diketahui bahwa agar pembayaran dapat diterima, pembayar harus merupakan satu-satunya pemilik objek yang dibayar dan memiliki wewenang yang diperlukan untuk mengalihkan kepemilikan. Namun, jika seseorang telah membayar produk dan menggunakannya dengan itikad baik, maka ia tidak dapat diminta mengembalikan uang atau barang habis pakai lainnya. Bahkan dalam kasus ketika uang diberikan oleh orang yang bukan pemilik atau seseorang yang tidak dapat mengalihkan kepemilikan tanah. Pembayaran akan dilakukan kepada pemilik piutang, orang yang ditunjuknya, atau orang yang diberi wewenang oleh undang-undang atau pengadilan untuk menerima pembayaran atas nama orang tersebut.

Pengecualian lain terhadap aturan bahwa pembayaran yang dilakukan kepada orang lain selain diri mereka sendiri adalah tidak sah terdapat dalam Pasal 1386 KUH Perdata. Pengecualian ini berlaku apabila pembayaran dilakukan kepada pihak yang beritikad baik dan jujur serta mewakili dirinya sebagai penerima yang sah. Walaupun pemegang surat utang dapat memperolehnya dengan cara melanggar hukum, namun perlu diasumsikan bahwa dalam kasus ini terjadi penahanan surat utang. Surat utang yang dapat dialihkan kepada orang lain, seperti wesel kepada pemegangnya, dengan mudah dianggap berhak. Seseorang yang berperilaku sebagai pihak pada hakekatnya adalah pihak yang benar menurut hukum atau secara umum.

Pasal 9 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, yang mengatur pendaftaran tanah dan bertujuan untuk memberikan kejelasan hukum guna menjaga ketertiban dalam

permasalahan pertanahan. Perlu diingat bahwa peralihan yang disebabkan oleh kepentingan para pihak terkadang mengakibatkan hak atas tanah tidak lagi menjadi milik pemegangnya.

UUPA mengatur hak seseorang atas tanah yang diakui sebagai miliknya, boleh digarap olehnya, atau diberi wewenang untuk mendirikan bangunan-bangunan yang sama atau berbeda dengan miliknya. Hal ini juga mengatur mengenai tanggung jawab orang yang bersangkutan, menjadikan pendaftaran tanah sebagai suatu usaha yang sangat diutamakan, tanpa membahayakan kepentingan orang lain atau masyarakat, sepanjang hal itu tidak diakibatkan oleh perbuatan subjek hukum yang beritikad tidak baik.

## PENUTUP

### Kesimpulan

1. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerduta, setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Oleh karena itu, masyarakat bebas mengambil keputusan apa pun sepanjang hal itu sesuai dengan hukum dan moralitas. Dengan kata lain, kedua belah pihak harus mencapai kesepakatan dengan itikad baik agar tidak merugikan satu sama lain.
2. Kontrak-kontrak, khususnya perjanjian jual beli tanah, pihak-pihak yang bertindak secara terhormat dan beritikad baik harus diperlakukan secara adil dan dilindungi undang-undang pada saat perjanjian mulai berlaku dan pada saat perjanjian jual beli itu dibuat. ke dalam tindakan. perlu diingat bahwa tujuan dari pembatasan legislatif ini adalah untuk mencapai keseimbangan antara banyak kepentingan yang terlibat.

### B. Saran

1. Sebelum membeli atau menjual,

sertifikat tersebut harus diperiksa terlebih dahulu di Kantor Pertanahan untuk menjamin kejelasan haknya, khususnya pada saat membeli atau menjual tanah.

2. Tujuan hukum tidak boleh diabaikan; masyarakat yang berperilaku etis, beritikad baik, dan mematuhi peraturan terkait berhak mendapatkan perlakuan dan perlindungan hukum terbaik.
- 3.

### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Amiruddin, dkk. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- [2] Abdulhay Marhainis. *Hukum Perdata Material*. PT. Pradnya Paramita, 1982. Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: PT. Rajawali, 1989.
- [3] -----, *Praktek Jual-Beli Tanah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1985.
- [4] Hartono Soerjopratiknjo. *Aneka Perjanjian Jual-Beli*. Yogyakarta: PT. Mustika Wikasa, 1994.
- [5] Kansil, dkk. *Modul Hukum Perdata termasuk Azas-Azas Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2006.
- [6] R. G. Kartasapoetra. *Hukum Tanah – Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Bina Aksara, 1985.
- [7] R. Soerjatin. *Beberapa Soal Pokok Hukum Perdata dan Hukum Dagang*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.
- [8] R. Soesilo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Wipres. 2007.
- [9] R. Subekti. *Aneka Perjanjian, Cetakan IV*. Bandung: Alumni, 1984.
- [10] -. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 1985.
- [11]-----, *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1993.



- 
- [12]-----, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermassa, 1996.
- [13]Salim, H. S. *Hukum Kontrak – Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [14]Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia Salemba, 1986.
- [15]Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- [16]-----, *Undang-Undang Pokok No. 5 Tahun 1960 Tentang Pertaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005