



## Penerapan Asas Itikad Baik dalam Transaksi Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar)

Muhammad Asshidiq<sup>1\*</sup>, Muhammad Farid Alwajidi<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta, Indonesia

\*Corresponding Author: muhammad1800024384@webmail.uad.ac.id

Histori Artikel	Abstrak
Masuk: 10 Feb 2023 Review: 3 Jun 2023 Diterima: 28 Agu 2023 Terbit: 28 Agu 2023	<p>Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan asas itikad baik dalam transaksi jual-beli tanah, dan lebih spesifik menganalisis tentang bagaimana penerapan asas itikad baik antara penjual dan pembeli pada Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian ini menggunakan sumber hukum primer dan sekunder dan tesier. Hasil penelitian ini penulis menyimpulkan bahwa dalam transaksi jual-beli tanah dalam perkara putusan nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar menimbulkan sengketa karena pihak penjual tanah menyimpang dari asas itikad baik dengan cara memanfaatkan belum balik nama dari sertifikat tanah tersebut padahal salah satu pihak dalam perjanjian tersebut sudah menerapkan itikad baiknya dalam melaksanakan perjanjian dengan memberikan hak materiil kepada penjual tanah tersebut.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Itikad Baik; Jual-Beli Tanah; Perjanjian Jual Beli Tanah.</p>
Article's History	Abstract
Received: 10 Feb 2023 Reviewed: 3 Jun 2020 Accepted: 28 Agu 2023 Published: 28 Agu 2023	<p><i>The purpose of this study is to find out how the application of the principles of good faith in land transactions, and be more specific to analyze how the application of a good faith principle between the seller and the buyer on rule number 13/ PDT. G/2018/ pn bar. The method of research used was normative-law research, with law enforcement approaches and case approaches. The research uses primary and secondary and tesier legal sources. This study the authors concluded that in land transactions in case number 13/ PDT. G/2018/ pn bar raised the issue because one party had deviated from the principle of good faith in buying and selling, when one party of the agreement already applied its good faith in carrying out a covenant.</i></p>



**Keywords:** *Good Faith; Sale and Purchase; Agreement.*

All articles are published online in <http://journal2.uad.ac.id/index.php/adlp/>

## **Pendahuluan**

Penyimpangan asas itikad baik sering terjadi diberbagai daerah di Indonesia, kasus dalam putusan nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar, merupakan kasus yang terjadi akibat dari salah satu pihak yang menyimpang dari asas itikad baik. Jual-beli dapat terlaksana jika adanya persetujuan antara dua belah pihak antara pembeli dan penjual kemudian isi dalam perjanjiannya harus dapat dimengerti dan dipahami dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1342 KUH Perdata dijelaskan bahwa apabila kata-katanya jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran yang berarti para pihak haruslah melaksanakan isi perjanjian sehingga memberi kepastian dan tentunya diiringi dengan itikad baik para pihak dalam perjanjian tersebut (Sigit, 2016). Perjanjian jual-beli tanah juga harus memiliki subjek, diantara subjek tersebut terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan tanggung jawab para pihak, suatu pihak wajib melakukan atas suatu prestasi (debitur), sedangkan pihak lain merupakan pihak yang berhak atas menerima atas suatu prestasi (kreditur), namun dalam perjanjian transaksi jual-beli tanah masih banyak pihak yang tidak memenuhi kewajibannya baik itu dari pihak penjual maupun pembeli dan dalam hal ini tentunya menyimpang dari asas itikad baik itu sendiri saat melaksanakan perjanjian (Subekti, 1983)

Penulis mengambil contoh kasus dalam Putusan Gugatan Perdata Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar, dalam putusan ini telah terjadi sengketa terhadap obyek tanah, dikarenakan salah satu pihak antara penjual dan pembeli tidak menerapkan asas itikad baik itu sendiri dalam melaksanakan perjanjian, dibuktikan pada putusan ini penjual tanah menuntut pembatalan akta jual-beli obyek sengketa dan bersedia mengembalikan uang pembeli selaku tergugat yang pada saat itu yaitu sebesar Rp 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah), padahal mereka sudah menikmati uang hasil penjualan obyek sengketa tersebut dengan memanfaatkan belum balik nama obyek sengketa demi keuntungan pribadi penjual karena penggugat selaku penjual mengetahui bahwa harga jual obyek sengketa tanah telah naik drastis yaitu sekitar Rp 4.000.000.000 (empat milyar rupiah) maka tentunya penjual tanah akan sangat untung jika mendapatkan kembali obyek tanah tersebut.

Perjanjian wajib agar para pihak menerapkan asas itikad baik, baik dari tahap pra kontraktual sampai pasca kontraktual. Sesuai dengan Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata dijelaskan "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan



itikad baik”. Itikad baik harus ditunjukkan oleh pihak pembeli dengan cara memenuhi hak penjual dan melaksanakan perjanjian sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku dan mengikuti prosedur jual-beli tanah sesuai ketentuan-ketentuan yang berlaku, kemudian penjual dalam transaksi jual-beli wajib memberikan obyek yang telah dibayar dalam keadaan obyek tersebut tidak dalam sengketa atau jaminan instansi.

### **Metode**

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, penelitian ini mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang berlaku dan berkembang dalam masyarakat. Soerjono Soekanto dalam pembahasannya mengenai hukum normatif yang menjadi tolak ukurnya adalah dari sifat dan ruang lingkup disiplin hukum, dimana disiplin diartikan sebagai sistem ajaran tentang kenyataan (Kumalasari, 2016). Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji Undang-Undang yang berkaitan dengan isu hukum yang sudah ditangani (Marzuki, 2017).

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tesier. Bahan hukum primer berasal dari Undang-Undang dan putusan hakim. Bahan hukum sekunder berasal dari berbagai jurnal, buku, dan putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum tesier yaitu bahan hukum pelengkap yang sifatnya memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier contohnya seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks komulatif dan seterusnya.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Itikad Baik dalam Jual-Beli Tanah**

Itikad baik secara obyektif adalah perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Berarti perjanjian itu harus dilaksanakan dengan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan masing-masing pihak. Sedangkan secara subyektif, Itikad baik ada dalam sikap batin atau unsur yang ada dalam diri seseorang, itikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran (Subekti, 1983). Iktikad baik secara umum mengemukakan itikad baik merupakan niat dari pihak yang satu dalam sautu perjanjian untuk tidak merugikan pihak lain atau mitra janjinya dan juga tidak merugikan kepentingan umum (Khalid, 2022).

Menurut uraian Pasal 1338 ayat (3), itikad baik merupakan hal yang penting untuk dijadikan dasar dalam melaksanakan perjanjian. Para pihak dalam melakukan perjanjian harus memperhatikan asas itikad baik, karena dalam perjanjian tersebut para pihak harus mengindahkan norma-norma kapatuhan



dan kesusilaan yang pada pointnya dalam melaksanakan suatu perjanjian para pihak harus didasari kepercayaan atau keyakinan dan kemauan baik dari para pihak agar tercapainya tujuan perjanjian (Budi Winarno, Khudzaifah Dimiyati, 2021).

Konsep beritikad baik dalam hukum kontrak mengacu pada standar moral subjektif yang didasari pada kejujuran individual. Setiap individu harus berpegang teguh dan mematuhi janjinya. Hal ini itikad baik mempunyai fungsi yaitu semua kontrak harus ditafsirkan dengan itikad baik, menambah dan membatasi, serta meniadakan. Fungsi ini dapat dipakai hakim untuk menambah isi perjanjian dan menambah kata-kata peraturan perundang-undangan terkait dengan perjanjian jika suatu pelaksanaan perjanjian tidak adil atau terjadi perubahan keadaan sehingga salah satu pihak dirugikan (Hamza, 2019).

Itikad baik terletak pada keadaan jiwa seseorang. Niat dan kejujuran pada saat membuat perjanjian. Akan tetapi tidak selalu sifat ini ditemukan pada tindakan yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan dalam melaksanakan perjanjian. Maka dari itu diharapkan agar para pihak dalam membuat perjanjian menghindari sikap yang dapat merugikan pihak lain. Oleh karena itu, perlu dicantumkan ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dilakukan dimuka pejabat yang berwenang, maka pihak tersebut dianggap beritikad baik (Sinilele, 2017).

Sehubungan dengan itikad baik sebagaimana dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPPerdata, ada tiga fungsi utama itikad baik, yaitu (Simamora et al., 2015):

1. Fungsi mengajarkan bahwa kontrak harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum umum), artinya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*).
2. Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende werking van de geode trouw*), artinya itikad baik dapat menambah isi atau kata-kata perjanjian apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak secara tidak tegas dinyatakan dalam kontrak. Menurut P.L Werry, hal ini terkait dengan pelaksanaan kontrak sebagaimana putusan Hoge Raad tanggal 10 Februari 1921 dalam perkara persaingan antara pengurus firma yang bertentangan dengan itikad baik, demikian pula dalam putusan Hoge Raad tanggal 13 Maret 1964, NJ 1964, 188, dalam perkara pelaksanaan kontrak penanggungan (*borgtocht*) yang mewajibkan kreditur untuk memperhatikan itikad baik dalam pelaksanaan kontrak.
3. Fungsi membatasi atau meniadakan (*baperkende en dero gerende werking van de geode trouw*), artinya fungsi ini hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan-alasan yang amat penting (*allen in spreekende gevallen*).



Putusan Hoge Raad yang membatasi atau meniadakan daya kerja kontrak dapat dicermati dalam kasus *Stork v. N.V Haarlamshe Katoen Maatschappij (Sarong Arrest)*, HR 8 Januari 1926, NJ 1926, 203, Mark is Mark Arrest, HR Januari 1931 serta *Saladin v. Hollandsce Bank Unie (HBU) Arrest*, tanggal 16 Mei 1967. Hoge Raad dan NBW dalam menerapkan fungsi ini hanya terhadap kasus-kasus yang pelaksanaan menurut kata-kata kontrak tersebut sungguh-sungguh tidak dapat diterima karena tidak adil. Rasio penerapan ini dapat dipahami karena merupakan penyimpangan (perkecualian) terhadap asas *pacta sun servanda*.

Menurut sistem *common law* Inggris dikemukakan oleh Sir Anthony Mason pada perkuliahan di Universitas Cambridge pada tahun 1993 yang mengatakan bahwa konsep itikad baik mencakup tiga ajaran yang berkaitan dengan (Ainiah & Santoso, 2018):

1. Suatu kewajiban bagi para pihak untuk bekerjasama dalam mencapai tujuan kontrak (kejujuran terhadap janji itu sendiri)
2. Pemenuhan standar perilaku terhormat
3. Pemenuhan standar, *standard of contract* yang masuk akal yang berkaitan dengan kepentingan para pihak.

### **Jual-Beli Tanah**

Menurut hukum perdata, jual-beli ialah suatu perjanjian konsensual yang berarti lahirnya suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya sepakat antara para pihak penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga. Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa "Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak pada saat mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, walaupun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata jual-beli adalah perjanjian yang dimana satu pihak (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pihak yang lain (pembeli), kemudian pihak pembeli membayar harga tanah yang telah disepakati bersama (Chelda, 2013). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mendasarkan konsep pemikiran pada hukum adat yang berlaku di Indonesia. Hal itulah yang mendasari jual-beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligator. Misalnya jual beli tanah menurut hukum adat menganut asas "terang dan tunai". Terang berarti perbuatan hukum jual-beli tersebut dilakukan di hadapan pemimpin adat (pejabat) yang menangani masalah pertanahan (tetua adat) atau dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat



Akta Tanah (PPAT), sedangkan tunai berarti peralihan hak dari penjual kepada pembeli terjadi pada saat pembayaran dari pembeli kepada penjual. Akta jual-beli yang ditandatangani para pihak penjual dan pembeli membuktikan bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan dilengkapi pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan nyata perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan (Hayati, 2016). Peralihan hak atas tanah dilakukan dengan konsep hukum adat. Praktik peralihan hak atas tanah dilakukan dengan berbagai cara, diantaranya dilakukan atau dilaksanakan di hadapan PPAT, atau dalam suatu perjanjian jual beli diatas materai ataupun bahkan hanya berupa kwitansi saja. Walaupun hukum tanah nasional menganut sistem hukum adat, namun diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual-beli atas objek tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT (Hayati, 2016). Wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, maka camat sebagai PPAT sementara, yaitu camat yang diangkat oleh Menteri yang berhubungan dengan penyelenggaraan urusan pemerintah khusus pertanahan. Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah camat yang diangkat menjadi pejabat pembuat akta tanah sementara (Tampubolon & Djajaputra, 2019).

Syarat jual-beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil:

1. Syarat materiil

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Pembeli sebagai pihak yang menerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibeli. Hal ini tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Pasal 21 UUPA, yang bisa memiliki hak atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah.
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Pemegang sah dari hak atas tanah tersebut merupakan pemilik yang berhak menjual tanah tersebut. Jika pemilik tanah tersebut adalah dua orang maka yang mempunyai hak tanah itu adalah kedua orang tersebut, tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual-belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Jika tanah yang diperjual-belikan sedang dalam sengketa, maka jual-beli tanah tersebut tidak sah. Pihak yang tidak



mempunyai hak menjual tanah tersebut maka jual-beli batal demi hukum, atau sejak awal hukum menganggap tidak pernah terjadi jual-beli.

## 2. Syarat formal

Setelah persyaratan materiil terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual-beli, sebagaimana PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menetapkan bahwa setiap perjanjian yang tujuannya memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Sebelum akta jual-beli dibuat PPAT, maka para pihak harus menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu sertifikat tanah yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Jika tanahnya belum bersertifikat maka harus menunjukkan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat. Surat-surat tanah yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pembuatan sertifikat tanahnya setelah dilaksanakannya jual-beli. Setelah akta dibuat kemudian PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah tersebut (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997).

Sesuai dengan Pasal 23 Ayat (1) UUPA bahwa setiap peralihan hak milik tanah harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah sebagai pembuktian yang kuat serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Peralihan hak atas tanah yang didaftarkan ke kantor pertanahan merupakan wujud dari pemeliharaan data (Wijayanti, 2017).

### **Perjanjian dalam Jual-Beli Tanah**

Kontrak merupakan suatu janji atau seperangkat janji-janji dan akibat pengingkaran atau pelanggaran atasnya, hukum memberikan pemulihan atau menetapkan kewajiban bagi yang ingkar janji disertai sanksi untuk pelaksanaannya. Perjanjian sebagai suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Niru Anita Sinaga, 2017).

Pelaksanaan pembuatan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata. Tentang perjanjian dengan objek berupa tanah dapat dikaitkan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatakan bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu (Wijayanti, 2017):



1. Adanya kata sepakat, sepakat mengikatkan dirinya, perjanjian terjadi setelah para pihak mencapai tahap sepakat. Pada dasarnya di dalam perjanjian ada pertemuan atau persesuaian kehendak para pihak dalam perjanjian dan saling setuju mengenai perjanjian tersebut, pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*Offerte*), pernyataan pihak yang menerima penawaran disebut akseptasi (*acceptatie*).
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian, Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap, kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang berada dibawah pengampuan, dan perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 31 Ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).
3. Adanya suatu hal tertentu, Pasal 1333 KUH Perdata menetapkan suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditemukan jenisnya. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*) dan memiliki objek tertentu. Suatu hal tertentu merupakan objek prestasi perjanjian. Isi perjanjian tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.
4. Kausa hukum yang halal atau adanya sebab yang halal, kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (latin) bukan berarti sesuatu yang mendorong seseorang untuk membuat perjanjian tapi lebih mengarah kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Pasal 1320 KUH Perdata yaitu isi perjanjian itu sendiri, menggambarkan tujuan yang akan dicapai para pihak dalam perjanjian.  
Adapun perjanjian dibedakan menjadi dua macam yaitu (Hartana, 2016):
  1. Perjanjian *Obligator*, yaitu perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk memberikan atau membayar sesuatu.
  2. Perjanjian *Non Obligator*, yaitu perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk memberikan atau membayar.

Hukum perjanjian terdapat asas-asas yang harus dipatuhi dalam melaksanakan perjanjian tersebut, yaitu (Budiono Herlien dan Sebastian Pompe 2010):

1. Asas Kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)
2. Asas Konsensualisme



3. Asas Kepastian Hukum
4. Asas Itikad baik (*good faith/geode trouw*)
5. Asas Kepribadian (*personality*)

Para pihak ketika membuat atau melaksanakan perjanjian harus mematuhi asas-asas hukum perjanjian agar dalam terlaksananya perjanjian tersebut tidak ada pihak yang dirugikan pasca kontrak tersebut. Hal ini dalam rangka agar tidak terjadi cacat pada perjanjian yang dapat menimbulkan sengketa dan membatalkan perjanjian tersebut.

Perjanjian lahir karena persetujuan antara kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan baik dan jujur. Perjanjian tersebut ada suatu hubungan hukum yang terjadi antara kedua belah pihak yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain. Karena adanya hubungan hukum antara kedua belah pihak tersebut maka pihak yang dibebani kewajiban tersebut tidak memenuhi kewajibannya maka pihak yang lain yang mempunyai hak dapat melakukan upaya tuntutan hukum agar kewajiban dapat terpenuhi.

### **Analisis Penulis**

Menurut penulis dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar, pembeli tanah selaku tergugat sudah beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian karena sudah mematuhi norma-norma yang berlaku, yaitu norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Artinya, perjanjian itu harus dilaksanakan dengan baik sehingga tidak merugikan masing-masing pihak. Hal ini dibuktikan dengan pembeli tanah tersebut yaitu Hj. Rohani Asta yang sudah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli tanah dengan membayar harga yang disepakati pada saat itu dan melakukan pembelian tanah tersebut sesuai dengan prosedur, yaitu dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini camat sebagai PPAT. Hal tersebut patut dijadikan alasan untuk dilindungi secara hukum.

Pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar, berdasarkan asas itikad baik dalam penerapannya disini pembeli selaku tergugat dapat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik. Hal ini dibuktikan dengan fakta-fakta di persidangan dan pertimbangan hakim yang menyebutkan bahwa karena jual-beli terhadap tanah dan bangunan tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, maka Hj. Rohani Asta (Tergugat III



Konvensi/Penggugat Rekonvensi), dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, dan harus dilindungi secara hukum.

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut di atas menurut penulis, Perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli pada Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar, dikatakan sah karena memenuhi syarat formil, yaitu dilakukan atau dibuat di hadapan PPAT dan di hadapan dua saksi dan telah memenuhi asas hukum adat yaitu terang dan tunai. Penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT dan pembayarannya dilakukan secara tunai. Walaupun di dalam putusan tersebut yang bertindak sebagai PPAT adalah Camat yang berada di daerah Kabupaten Barru. Namun, hal ini sesuai dengan Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Camat dapat ditunjuk sebagai PPAT oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, dalam hal ini camat ditunjuk sebagai PPAT sementara.

Menurut penulis asas itikad baik merupakan asas yang sangat penting atau perlu dijadikan dasar dalam membuat perjanjian dan juga tetap diterapkan pada saat perjanjian tersebut dilaksanakan sampai perjanjian tersebut selesai dilaksanakan. Hal ini dilakukan dalam rangka menciptakan rasa keadilan bagi para pihak yang melakukan perjanjian sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dalam perjanjian.

Latar belakang sengketa tanah dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar, adalah tindakan penggugat itu sendiri selaku penjual tanah obyek sengketa yang memanfaatkan keadaan pembeli atas belum terbalik namanya sertifikat dari obyek sengketa tersebut padahal penggugat selaku penjual tanah sudah menikmati hasil penjualan tanah tersebut jauh hari sebelum melakukan tuntutan. Menurut penulis, Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar, penjual selaku penggugat justru menyimpang dari asas itikad baik, karena dalam melaksanakan perjanjian pihak penjual sudah tidak jujur dan tidak menandatangani proses administrasi balik nama sertifikat obyek sengketa. Sebaliknya, penjual tanah justru memanfaatkan celah atas belum balik nama atas sertifikat obyek sengketa tersebut. Pembeli tanah selaku tergugat tidak langsung membalik nama sertifikat pada



saat transaksi, karena menimbang bahwa penjual adalah sudah termasuk dari bagian keluarga pembeli, jadi tergugat juga tidak menyangka akan muncul gugatan.

Penjual selaku penggugat ingin mengambil keuntungan pribadi dan memanfaatkan celah belum balik nama sertifikat dengan pertimbangan tanah pada tahun 2018 harganya sudah naik drastis. Akan lebih untung jika penggugat selaku penjual mendapatkan kembali obyek tersebut. Hal ini dibuktikan di dalam persidangan pada Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar, yang mengatakan:

1. Halaman 18 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar. Mengatakan bahwa “Tentang hal ini, para penggugat sebenarnya hanya mencoba mengambil manfaat dan keuntungan secara melawan hak. Yaitu dengan memanfaatkan celas atas belum balik nama obyek sengketa pasca terjadi jual-beli pada tahun 2008. Melalui situasi ini, para penggugat ingin memperoleh keuntungan dengan cara para penggugat mengembalikan uang hasil penjualan awal obyek sengketa (tahun 2008) yaitu sejumlah Rp. 800. 000. 000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada tergugat III dan atau tergugat III akan membeli kembali obyek sengketa dengan menggunakan asumsi harga jual yang sekarang (tahun 2018) senilai Rp. 4. 000. 000. 000,- (empat miliar rupiah)”.
2. Halaman 18 dari 51 Putusan Gugatan Perdata Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar. Mengatakan bahwa “Tindakan para penggugat yang tidak mau membantu/tidak mau bertanda tangan dalam proses administrasi balik nama Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa jelas sangat merugikan pihak tergugat III”.

Berdasarkan fakta-fakta di persidangan, penulis mengambil poin dari pertimbangan hakim yang menunjukkan penyimpangan asas itikad baik dari penggugat selaku penjual tanah. Dalam pertimbangannya tersebut hakim mengatakan:

1. Menimbang, bahwa seharusnya apabila Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak menyetujui jual-beli tanah obyek sengketa tersebut, seharusnya sudah dilakukan sejak lama, karena sebagai saudara kandung mereka selama ini terus berhubungan silaturahmi, oleh karenanya adalah hal yang mustahil apabila selama ini Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengetahui kalau yang membeli tanah obyek sengketa adalah Hj. Rohani Asta (Tergugat III



- Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang kebetulan adalah ibu mertua dari H. Ibrahim (Tergugat II Konvensi);
2. Menimbang, bahwa disamping itu setelah uang hasil penjualan obyek sengketa pada tahun 2008 dinikmati oleh para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, 10 (Sepuluh) tahun kemudian para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi bersedia mengembalikan uang tersebut pada tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Posita gugatan point 6), dengan alasan bahwa mereka tidak menyetujui kalau yang membeli tanah obyek sengketa adalah Hj. Rohani Asta (Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi), dan mereka menyetujui kalau yang membeli adalah H. Ibrahim Ahmad (Tergugat III Konvensi) salah satu anak dari Alm H. Ahmad Laoki dan Almh Hj. Sabriah Dollah, terhadap hal ini maka Majelis hakim beranggapan bahwa perbuatan para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibenarkan menurut hukum;
  3. Menimbang, bahwa dengan ditandatanganinya surat kuasa menjual oleh anak-anak Alm. H. Ahmad Laoki dan Almh. Hj. Sabriah Dollah dapat dikatakan bahwa pada waktu itu mereka menyetujui bahwa saudara mereka yaitu H. Ahmad Yani (Tergugat I Konvensi) mewakili anak-anak dari Alm. H. Ahmad Laoki dan Almh Sabriah Dollah untuk melakukan transaksi jual-beli terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa, sebagaimana tercantum dalam surat kuasa menjual (bukti T.I-III.5);
  4. Menimbang, bahwa disamping itu sebelum melakukan tandatangan Para Penggugat tentunya melihat, bahwa Tergugat II Konvensi (H. Ibrahim Ahmad) adalah termasuk pihak yang memberikan kuasa menjual kepada Tergugat 1 Konvensi (H. Ahmad Yani), dengan demikian dapat disimpulkan bahwa alasan para Tergugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menyatakan, bahwa kesepakatan pada waktu itu yang akan membeli tanah dan bangunan peninggalan orang tua mereka adalah Tergugat II Konvensi H. Ibrahim Ahmad bukannya Hj. Rohani Asta (Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi), adalah tidak benar dan hanyalah alasan belaka;
  5. Menimbang, bahwa karena jual-beli terhadap tanah dan bangunan tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, maka Hj. Rohani Asta (Tergugat



- III Konvensi/Penggugat Rekonvensi), dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, dan harus dilindungi secara hukum;
6. Menimbang, bahwa meskipun Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kecuali Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi di persidangan menyangkal telah melakukan tandatangan dalam surat kuasa menjual, namun kenyataannya mereka pada waktu itu tetap menerima uang hasil penjualan tanah obyek sengketa, maka kebenaran terhadap penyangkalan tandatangan perlu dipertanyakan.

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut menurut penulis dalam Putusan Gugatan Perdata Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar, telah terjadi penyimpangan asas itikad baik itu sendiri oleh penjual pada tahap pasca kontraktual. Dapat dilihat dengan sikap penjual yang tidak jujur dengan mengatakan jual-beli tersebut tidak sah karena yang membeli tersebut bukanlah saudara kandungnya sendiri dan tidak sesuai kesepakatan. Padahal saat itu mereka selaku penjual tanah setuju jika yang membeli tanah tersebut adalah Hj. Rohani Asta selaku tergugat itu sendiri dibuktikan dengan adanya surat kuasa penjualan tanah tersebut yang ditandatangani oleh para penggugat itu sendiri.

Para pihak pada tahap pasca kontraktual ini harus bertindak berdasarkan nilai kepatutan. Penjual (penuntut) harusnya menerapkan itikad baiknya untuk mau menandatangani sertifikat obyek sengketa, karena pembeli (tergugat) juga sudah melaksanakan atau memenuhi kapasitasnya sebagai pembeli yang beritikad baik karena sudah mengikuti perjanjian sesuai dengan yang disepakati dan juga sudah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli dengan memberikan hak kepada para penggugat dengan membayar harga yang telah disepakati. Pertimbangan-pertimbangan hakim tersebut berdasarkan fakta-fakta yang didapat dalam proses persidangan pada Putusan 13/Pdt.G/2018/PN Bar. Hakim mempertimbangkan bahwa dalil-dalil penggugat dalam gugatan hanya alasan belaka dan Majelis hakim beranggapan bahwa perbuatan para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibenarkan menurut hukum. Hal ini dikarenakan setelah



menikmati hasil penjualan obyek sengketa 10 (sepuluh) tahun yang lalu sebelum gugatan didaftarkan kemudian penggugat selaku pembeli bersedia mengembalikan uang tersebut kepada tergugat dengan alasan mereka tidak menyetujui jika yang membeli obyek sengketa tersebut adalah Hj. Rohani Asta (Tergugat III).

Menurut penulis pertimbangan hakim ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata, karena melindungi dan mempertahankan hak dari pembeli yang bertikad baik itu sendiri, perlindungan hukum bagi pihak-pihak dalam perjanjian apabila perjanjian pengikatan jual-beli tersebut dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHP yang berlaku sebagai Undang-undang para pihak. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Hamdaliah, 2016).

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hakim tersebut dan berdasarkan fakta-fakta dalam persidangan serta putusan, penulis menyimpulkan bahwa Hakim Pengadilan Negeri Barru dalam membuat putusan di dalam Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar sudah tepat.

### **Kesimpulan**

Penerapan asas itikad baik dalam transaksi jual-beli tanah pada Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar pembeli tanah sudah menerapkan asas itikad baik dalam melaksanakan jual-beli tanah. Hal ini dibuktikan dengan niat baik yang dilakukan pembeli tanah dengan membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan dan dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT Kecamatan Mallusetasi. Akar masalahnya menyimpang asas itikad baik dari pihak penjual tanah hal ini dibuktikan dengan sikap penjual tanah yang tidak jujur dalam memberikan keterangan dan menuntut pembatalan akta jual-beli dan menuntut jauh hari setelah terlaksananya jual-beli. Padahal mereka sudah menikmati hasil penjualan tanah tersebut, kemudian dalam mengambil keputusan terlihat hakim



memperhatikan aspek itikad baik dan itikad tidak baik. Itikad tidak baik penjual tanah dengan memanfaatkan cela atas belum balik nama sertifikat obyek sengketa pasca terjadinya jual-beli pada tahun 2008. Hakim diberi wewenang oleh Undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan perjanjian jika terjadi selisih tentang pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan). Hakim dalam pertimbangan hukum harusnya memiliki tafsir yang mendalam mengenai makna itikad baik yang tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata, yang digunakan hakim dalam menilai adanya itikad baik dalam perkara sengketa tanah atau pelaksanaan jual-beli tanah adalah standar obyektif yang mengacu pada perilaku para pihak dalam melaksanakan perjanjian dan penilaian terhadap isi perjanjian jual-beli tanah harus didasarkan pada kepatutan dan rasional

### Referensi

- Ainiah, Z., & Santoso, L. (2018). Implikasi Asas Itikad Baik Dalam Akad Murabahah Di Perbankan Syariah. *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 4(2).
- Budi Winarno, Khudzaifah Dimiyati, & K. W. (2021). Penerapan Asas Itikad Baik pada Perjanjian Lisan (Non Kontraktual) dalam Transaksi antar Pedagang dengan Penyuplai Barang di Pasar Klewer. *Litbang Sukowati*, 4(2), 88.
- Budiono Herlien, dan, Sebastian Pompe, E. E. (2010). *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. National Legal Reform Program (NLRP).
- Chelda, A. S. (2013). Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual-Beli Tanah antara Orang Tua dan Anak (dari Sisi Pasal 1320 KUH Perdata). *Journal of Law*, 2(1), 25.
- Hamdaliah. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah. *LamLaj*, 1(2), 150-169.
- Hamza, Y. A. (2019). Prinsip Itikad Baik dalam Perjanjian Kerja Outsourcing. *MMeraja Journal*, 2(2), 7-8.
- Hartana. (2016). Volume 2, Nomor 2, Agustus 2016. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 2(2), 10.
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak dalam Jual-Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual-Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalicia*, 13(3), 279.
- Khalid, A. (2022). Analisis Itikad Baik sebagai Asas Hukum Perjanjian. *Jurnal Legal Reasoning*, 5(1), 41-53.
- Kumalasari, Y. (2016). *Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*. 12-13.
- Marzuki, M. P. (2017). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Niru Anita Sinaga, N. S. (2017). Hal-Hal Pokok dalam Pembuatan Suatu



- Kontrak. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 7(2), 5–6.
- Sigit, I. (2016). Urgensi Hermeneutika dalam Hukum. *Spektrum Hukum*, 13(2), 182–183.
- Simamora, N. A., Kamello, T., Sembiring, R., & Leviza, J. (2015). Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negri Simalungun No 37/PDT/PLW/2012/SIM). *USU Law Journal*, 3(3), 84–96.
- Sinilele, A. (2017). Tinjauan Hukum terhadap Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Jurisprudentie*, 4(2), 78.
- Subekti. (1983). *Hukum Perjanjian*. Citra Aditya Bakti.
- Tampubolon, N., & Djajaputra, G. (2019). Tanggung Jawab Camat Sebagai Ppat Sementara Dalam Hal Menandatangani Akta Jual Beli (Contoh Kasus Nomor Putusan 44/Pdt.G/2014/Pn Kwg). *Jurnal Hukum Adigama*, 1(2), 850.
- Wijayanti, P. (2017). Hukum Tanah Nasional disusun bumi, air, ruang angkasa ialah hukum Hukum Tanah Nasional perlu Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 harus dibuktikan dengan. *Diponegoro Law Journal*, 6(2), 1–19.