

PENERAPAN ASAS ETIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH



## SKRIPSI

Diajukan Sebagai Persyaratan  
Untuk Menempuh Ujian  
Sarjana Hukum

Oleh

SUCI DARMA

011500061

SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM  
SUMPAAH PEMUDA  
2019

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

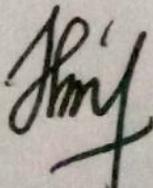
Nama : SUCI DARMA  
NIM : 011500061  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Jurusan : ILMU HUKUM  
Judul Skripsi : PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM  
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Palembang, 14 Maret 2019



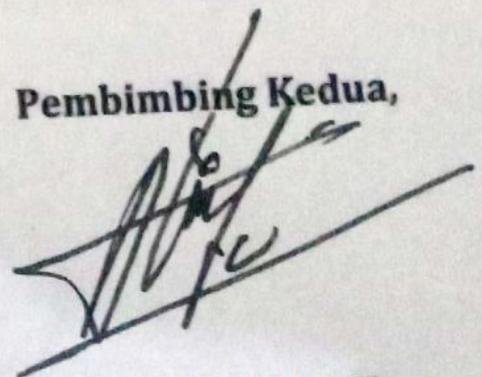
**DISETUJUI/DISAHKAN OLEH**

**Pembimbing Pertama,**



**Dr. Hj. JAUHARIAH, SH,MM,MH**

**Pembimbing Kedua,**



**HENDRI. S, SH,M.Hum**

# PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Penulis Skripsi  
Suci Darma

Pembimbing Pertama  
Dr. Hj. Jauhariah, SH., MM, MH  
Pembimbing Kedua  
Hendri S, SH., M.Hum.

## ABSTRAK

Dalam hukum perdata asas itikad baik merupakan suatu aturan yang terdapat dalam perjanjian, baik perjanjian antara individu dengan individu atau individu dengan badan hukum. Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) dinyatakan bahwa :“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” Maksud itikad baik disini bertindak sebagai pribadi yang baik

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang bukan hanya menginventarisir bahan-bahan primer dalam wujud perundang-undangan, untuk kemudian mengorganisasikannya dalam suatu koleksi yang memudahkannya dalam penelusuran kembali, penelitian hukum normatif juga mengkoleksi bahan-bahan hukum sekunder.

Pembahasan mengenai itikad baik, kiranya pelaku bisnis dalam menjalankan aktivitasnya tidak boleh merugikan pihak lain serta tidak memanfaatkan pihak lain untuk menguntungkan diri sendiri. Dengan demikian kontrak tidak hanya ditetapkan oleh kata-kata yang dirumuskan oleh para pihak, namun hakim dapat melakukan intervensi terhadap kebebasan berkontrak dengan mendasarkan pada asas itikad baik, menafsirkan isi kontrak diluar kata-kata yang tercantum (boleh ditambah, diperluas), bahkan isinya dapat ditetapkan bertentangan dengan kata-kata itu. Oleh karenanya, tidak hanya ditetapkan oleh kata-kata yang dirumuskan oleh para pihak, melainkan juga oleh keadilan dan itikad baik.

Simpulan , penerapan itikad baik dalam jual beli tanah terjadi pada waktu mulai berlakunya perbuatan hukum tersebut atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang bermaktub dalam hubungan hukum itu. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) yang menetapkan bahwa, “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, hal tersebut menunjukkan bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut harus dibuat dan dilandasi dengan itikad baik. Ketika seseorang terbukti bahwa ketika akan membuat suatu perjanjian dia dilandasi atas itikad buruk maka dapat berakibat batalnya perjanjian tersebut.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan .....	5
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
D. Metode Penelitian .....	6
E. Sistematika Penulisan.....	9
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian asas itikad baik.....	11
B. Tinjauan Umum perjanjian.....	14
C. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	30
D. Unsur- Unsur Perjanjian jual beli.....	33

**BAB III PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

A. Faktor Penyebab Adanya Itikad Tidak Baik Dalam Jual Beli Tanah.....	36
B. Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah.....	40

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	46
B. Seran. Saran.....	47

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>49</b>
----------------------------	-----------

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

##### 1. Faktor Penyebab Adanya Itikad Tidak Baik Dalam Jual Beli Tanah

Adapun faktor penyebab adanya itikad tidak baik dalam jual beli tanah yaitu:

1. Pembeli tersebut mengetahui bahwa tanah yang akan dibelinya tersebut milik dari penjual atau bukan.

Apabila pihak pembeli memang sama sekali tidak mengetahui bahwa pihak penjual sebenarnya bukan pemilik dari tanah tersebut, sehingga seharusnya penjual tidak berhak untuk menjualnya, maka pihak pembeli dapat dikatakan beritikad baik, bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli yang beritikad baik adalah ia dapat meminta ganti rugi dari penjual

2. Bagi pihak yang beritikad baik berhak untuk memperoleh perlindungan hukum dan keadilan

Setiap perjanjian-perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengaturan itikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

3. Menghindari terjadinya persengketaan

4. Adanya kepastian hukum

Kepastian hukum dibidang pertanahan meliputi:

- a. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah, baik perseorangan (individu) maupun badan hukum (pemerintah dan swasta);
- b. Kepastian mengenai letak batas, luas tanah atau kepastian mengenai objek hak;
- c. Kepastian mengenai jenis hak atas tanah yang dipunyai oleh subjek hukum tanah atas tanah

## 2. Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah

Penerapan itikad baik dalam jual beli tanah tanah terjadi pada waktu mulai berlakunya perbuatan hukum tersebut atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang bermaklud dalam hubungan hukum itu. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) yang menetapkan bahwa, "semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik", hal tersebut menunjukkan bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut harus dibuat dan dilandasi dengan itikad baik. Ketika seseorang terbukti bahwa ketika akan membuat suatu perjanjian dia dilandasi atas itikad buruk maka dapat berakibat batalnya perjanjian tersebut.

### B. Saran-Saran

1. Bagi Pembeli yang ingin membeli tanah sebaiknya memeriksa obyek tanah dengan teliti (legal due dilligence) agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Hal ini bertujuan agar ketika perjanjian

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU-BUKU :

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002

Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010

Arthur S. Hartkamp dan Marianne dalam Ridwan Khairandy, "Makna, Tolok Ukur, Pemahaman dan Sikap Pengadilan di Indonesia terhadap Iktikad Baik dalam Pelaksanaan Kontrak," *Jurnal Hukum*, No. Edisi Khusus, Vol. 16

A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985

Bambang Sunggono, *Penelitian Hukum*, Radja Grafindo, Jakarta, 2012

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001

C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2000

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Iktikad Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2005

Elsi Kartika Sari dan Advendi Simanungsong, *Hukum dalam Ekonomi*, PT.Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005

Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aavullendrecht) dalam Hukum Perdata*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006

Hartono Supratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah a Mada, Yogyakarta, 1982

Herlien Budiono, *artikel "Pengikat jual Beli Dan Kuasa Mutlak"* Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10. Bulan Maret 2004

J.Satrio, *Perikatan Yang Lahir Dari perjanjian*, Citra Adytia Bhakti, Bandung, 1995

- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Nasution Az, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995
- Ridwan Khairandy, , *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, 2004
- R.Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 2000
- Ronny Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1980
- R.Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1983
- Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1993
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004
- Suratman dan Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012
- Sutan Remy Sjahdeni, , *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2008
- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung: 1986