



## Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan

Irma Fithra Alwi

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Email: [yayatvina.yv@gmail.com](mailto:yayatvina.yv@gmail.com)

### Abstract

*In the case contained in the decision by Number. 22 / Pdt.G / 2017 / PNPwk which was declared canceled and has no legal force. In connection with AJB who in front of Lenny Resminariany Suhaemalfasa, SH, M.Kn as the PPAT was declared null and had no legal force, the sale and purchase was deemed invalid so that the buyer suffered material and immaterial losses and the PPAT was declared to be responsible for the deed he made. . The verdict stated that in connection with the revocation of the AJB by the Purwakarta District Court, PPAT had to submit and obey the contents of this decision. The purpose of this study is to determine how the legal protection of buyers with good intentions in relation to the canceled sale and purchase deed. The approach method used is the conceptual approach method (conceptual approach), namely the study departs from the views and doctrines that are developed in the science of law. The results of this study are the sale and purchase agreement between Joko Suroño as the buyer and Idy Sasmita Atmadja as the seller which was carried out by agreement between the two parties which was made in writing with the sale and purchase agreement number 110/2011 dated 1 March 2011 made in the presence of Lenny Resminary Suhaemalfasa, AH . M.Kn, PPAT / Notary in Purwakarta. It is clearly proven that making the agreement does not fulfill the element of good faith. The sale and purchase agreement, which actually belongs to the seller, does not belong to the seller alone, but also to the other five people. According to the author, the judge's decision should provide legal protection to Joko Suroño, who in this case is a buyer with good intentions, the form of protection is to declare the deed null and void because Ily Sasmita Atmadja, in this case is not the person who has the right to sell the object. the sales money received in the sale of the land must be returned to the buyer, in this case Joko Suroño.*

**Keywords:** Legal protection; Good Faith Buyer; Buy and sell

### Abstrak

*Dalam kasus yang terdapat dalam putusan dengan Nomor. 22/Pdt.G/2017/PNPwk yang dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Sehubungan AJB yang di hadapan Lenny Resminariany Suhaemalfasa, S.H., M.Kn selaku PPAT tersebut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka jual beli tersebut dianggap tidak sah sehingga pembeli menderita kerugian materil dan immateriil dan PPAT tersebut dinyatakan ikut bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Amar putusan tersebut menyatakan bahwa sehubungan AJB tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Purwakarta maka PPAT harus tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan konseptual (conseptualical approach) yaitu kajiannya beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Hasil penelitian ini adalah Perjanjian jual beli antara joko surono sebagai pembeli dan ily sasmita atmadja sebagai penjual yang dilaksanakan dengan kesepakatan kedua belah pihak yang dibuat secara tertulis dengan akta perjanjian*

*jual beli Nomor 110/2011 tanggal 1 maret 2011 yang dibuat dihadapan Lenny Resminary Suhaemalfasa, AH. M.Kn, PPAT/Notaris di purwakarta. Terbukti dengan jelas bahwa dalam melakukan perjanjian tersebut sudah tidak memenuhi unsur itikad baik. Perjanjian jual beli tersebut yang sebenarnya tanah tersebut bukan merupakan milik penjual sajatetapi juga mili ke lima orang lainnya. Menurut penulis Dalam putusan hakim seharusnya memberikan perlindungan hukum terhadap Joko Surono yang dalam hal ini adalah pembeli yang beitikad baik, bentuk perlindungannya yaitu menyatakan akta tersebut batal demi hukum karena Ily Sasmita Atmadja yang dalam hal ini bukan merupakan orang yang berhak menjual objek tersebut yang mengakibatkan segala uang penjualan yang diterima dalam penjualan tanah tersebut harus dikembalikan kepada pembeli yang dalam hal ini adalah Joko Surono.*

**Kata Kunci:** *Perlindungan Hukum; Pembeli Beritikad Baik; Jual Beli*

## **A. PENDAHULUAN**

Di Indonesia ini hukum sangat dijunjung tinggi, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berisikan sebagai berikut, “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum (*Rechstaat*) yang menjunjung tinggi prinsip-prinsip Negara Hukum, yaitu prinsip menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.<sup>1</sup>

Manusia seringkali melakukan interaksi satu sama lain untuk memenuhi kebutuhannya dengan melakukan hubungan antara sesama, baik yang merupakan perbuatan hukum maupun yang bukan termasuk perbuatan hukum. Salah satu bentuk hubungan antar sesama manusia yang sangat lazim dilakukan dalam memenuhi kebutuhan untuk hidup adalah dengan melakukan suatu perjanjian, baik perjanjian dalam bentuk jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, maupun dalam bentuk yang lain. Pada era reformasi ini perkembangan arus globalisasi ekonomi dalam kerjasama di bidang jasa berkembang sangat pesat. Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya, sehingga timbul perjanjian. Hubungan hukum

---

<sup>1</sup> Supriadi. (2006). *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm 29.

yang terjadi antara subyek hukum yang satu dengan yang lainnya terjadi dengan adanya suatu perikatan dan perjanjian.

Sebelum melakukan proses pengalihan hak atas tanah, PPAT berkewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat tanah pada kantor Pertanahan. Dalam praktiknya kerap ditemui pada saat dilakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan tidak terdapat keterangan sita.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>2</sup> Sementara itu perjanjian menurut Agus Yudha Hernoko<sup>3</sup> adalah Suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai berikut: "Perjanjian adalah suatu perbuatan, yakni satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."<sup>7</sup> Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>4</sup>

Setiap perjanjian tunduk pada hukum perjanjian, sehingga perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai

---

<sup>2</sup> R. Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21. Jakarta: Intermasa, hlm 1.

<sup>3</sup> Agus Yudha Hernoko. (2008) *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, Hlm 1.

<sup>4</sup> Suharnoko. (2007). *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hlm 1.

pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subyektif berarti “kejujuran” atau “kebersihan” si pembuatnya. Namun dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukanlah dalam arti unsur subyektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu. Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesesuaian itu, undang-undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketetapan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan; sedangkan kesesuaian artinya kesopanan, keadaban. Dari kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesesuaian itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.<sup>5</sup>

Itikad baik pelaksanaan kontrak mengacu kepada itikad baik yang obyektif. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar obyektif yang mengacu kepada suatu norma yang obyektif. Ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan obyektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut.<sup>6</sup>

Dalam masyarakat sering terjadi jual beli yang menimbulkan berbagai macam persoalan, khususnya dalam jual beli tanah, antara lain adanya jual beli tanah milik orang lain, dimana tanah tersebut bukan pemilik si penjual atau mungkin si penjual melakukan wanprestasi, Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda yaitu *wanprestatie*, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.<sup>13</sup> Seseorang dalam hukum disebut berprestasi jika ia memenuhi perikatan, sedangkan disebut wanprestasi jika ia tidak memenuhi perikatan.<sup>14</sup>

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Cetakan ke-3. Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm 99

<sup>6</sup> Ridwan Khairandy, 2017, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Hlm 191.

Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan kontraktual (*characteristics of default is always preceded by a contractual relationship*). Kontrak dibuat sebagai instrumen yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan yang bersifat privat dan perdata khususnya dalam pembuatan kontrak. Kepentingan antara masyarakat individu dalam kehidupan bermasyarakat apabila dilanggar akan menimbulkan suatu konflik kepentingan antara hak dan kewajiban.<sup>7</sup>

Akibat dari jual beli yang seperti ini maka pihak pembeli yang jujur dan beritikad baik akan mengalami gangguan untuk menikmati barang yang dibelinya. Salah satu cara untuk menentukan kriteria itikad baik dari pembeli adalah dengan melihat apakah 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.

Seperti dalam kasus yang terdapat dalam putusan dengan Nomor. 22/Pdt.G/2017/PNPwk yang mengabulkan sebagian gugatan para penggugat rekonvensi (Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dalam konvensi) melawan tergugat 1 dalam rekonvensi/ penggugat dalam konvensi (Joko Suro), tergugat 2 dalam rekonvensi (Ily Sasmita Atmadja), tergugat 3 dalam rekonvensi (Lenny Resminariany Suhaemalfasa, S.H., M.Kn sebagai PPAT), dan tergugat 4 dalam rekonvensi (Badan Pertanahan Nasional Purwakarta). Putusan tersebut menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 373/Kelurahan atas nama Joko Suro yang berasal dari sertifikat yang sama dahulu atas nama Ily Sasmita Atmadja tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Oleh karena itu pula, Akta Jual Beli (yang selanjutnya disebut AJB) Nomor 110/2011 Tanggal 1 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Lenny Resminariany Suhaemalfasa, S.H., M.Kn selaku PPAT dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Sehubungan AJB tersebut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum,

---

<sup>7</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Surabaya: Kencana, Hlm 51.

maka jual beli tersebut dianggap tidak sah sehingga pembeli menderita kerugian materil dan immateriil dan PPAT tersebut dinyatakan ikut bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Amar putusan tersebut menyatakan bahwa sehubungan AJB tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Purwakarta maka PPAT harus tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata poin keempat menentukan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembeli tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala desa/Lurah setempat).
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Pada faktanya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 110/2011 yang dibuat tanggal 1 maret 2011 dibuat dihadapan Lenny Resminariany Suhaemalfasa, S.H, MKn., PPAT/Notaris di purwakarta dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. pada dasarnya Joko Surono yang dalam hal ini adalah pembeli yang beritikad baik telah membeli sebidang tanah dengan itikad baik sesuai dengan SEMA No.4 Tahun 2016 yang menentukan tentang pembeli beritikad baik. KUHPerdara memahami itikad baik dalam berbagai bentuk, tidak hanya itikad baik yang dikenal dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menentukan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Wery<sup>8</sup> “kedua pihak harus berlaku yang satu dengan yang lain seperti patutnya diantara orang-orang yang sopan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa akal-akalan, tanpa mengganggu pihak lain, tidak melihat kepentingannya sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain. Hal serupa juga dikemukakan oleh Aser Rutten sebagai berikut:<sup>9</sup> “ Melaksanakan perjanjian berdasarkan itikad baik berarti bahwa sikreditur dalam pelaksanaan haknya dan debitur di dalam pemenuhan kewajibanya harus beritikad sesuai dengan persyaratan “*Redelijkheid en billijkheid*”, artinya para pihak harus melaksanakan perjanjian itu sebagaimana yang seharusnya dilakukan oleh orang-orang yang beradap”.

Berdasarkan fakta yang telah diuraikan diatas maka menimbulkan persoalan baru tentang adanya kerugian materiil dan immaterial yang diderita oleh Joko Surono

---

<sup>8</sup> www.sinta.unud.ac.id , tinjauan umum asas itikad baik dan pengaturanya, yang diakses pada tanggal 11 januari 2021 pada pukul 21.00 WITA

<sup>9</sup> Asser Rutten, dalam bambang sutiyoso, “Penafsiran Kontrak Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan maknanya bagi para pihak yang bersangkutan”, *jurnal hukum Ius Quia Iustum* . Vol. 20, No. 2, 2013 hal.222.

sebagai pembeli yang dalam hal ini telah melakukan perjanjian jual beli dengan itikad baik.

Berkaitan dengan kasus yang telah diuraikan diatas pada faktanya sebelum PPAT membuat AJB, PPAT dan pembeli dalam hal ini adalah Joko Suroho telah melakukan pengecekan sertipikat (sebagai salah satu syarat dapat terjadinya balik nama) terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang di Purwakarta dan memang benar setelah dilakukan pengecekan tanah tersebut tidak sedang berada sengketa atau lainnya. Namun setelah dilakukan balik nama terdapat fakta baru bahwa tanah tersebut sedang berada dalam sita jaminan, hal tersebut diketahui setelah adanya gugatan dari penggugat dan laporan dari BPN bahwa Pengadilan Negeri Purwakarta terlambat mengirim surat laporan sita jaminan kepada BPN.

Berdasarkan dari latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang perlu diteliti lebih lanjut. Adapun pokok permasalahan yang penulis angkat dirumuskan sebagai berikut: Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>10</sup> Penelitian hukum doktrinal. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu kajiannya beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.<sup>11</sup>

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

---

<sup>10</sup> Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta: Mira Buana Cetakan 1. Hlm 42

<sup>11</sup> Mohammad Amri Gede, Nurfaidah Said, Muhammad Ilham Arisaputra, *Kekuatan Hukum Irah-Irah Eksekutorial Pada Grosse Akta Sebaga Dasar Eksekusi Jaminan*, Universitas Kendari, Jurnal. Halu Oleo Law Review, Volume 14, No. 1 Tahun 2020. Hal 76

Kontrak atau perjanjian adalah sangat penting kedudukannya dalam merangkai hubungan hukum dalam bentuk hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pelaku bisnis (para pihak) yang harus ditaati dan dilaksanakan dengan penuh itikad baik demi untuk mengamankan transaksi bisnisnya.<sup>12</sup>

Itikad baik dalam pengertian Objektif disebutkan dalam pasal 1338 ayat 3 BW “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik yang dimaksud merupakan itikad baik dalam arti objektif, yaitu itikad baik pada waktu pelaksanaan perjanjian. Munir Fuadi merumuskan bahwa itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada pembuatan suatu kontrak.<sup>13</sup>

Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan para pihak, suatu obyek tertentu, dan sebab yang halal, hal ini sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maka terpenuhinya ke empat syarat tersebut suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Keinginan atau kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak. Keinginan atau kehendak itu dapat dikatakan dengan berbagai cara baik lisan mau pun tulisan dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya. Hal ini tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1), kitab undang-Undang Hukum Perdata, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Meskipun demikian, dalam Pasal 1338 ayat (3), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, cara menjalankan atau melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan, kelayakan, dan keadilan yang ada dalam masyarakat.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Ahmadi Miru, Nurfaidah Said, Amirah, 2013, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama Waralaba*, Jurnal Analisis, Volume. 2. No 2.: 165:171, Hlm 166

<sup>13</sup> Rusmiyati dan Antari Innaka, 2012, *Kedudukan Asas Itikad Baik Dalam Pengertian Objektif (Kepatutan) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Akta Kuasa Menjual Tanah (Sudi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Register Perkara Nomor 01/PDT.G/2010/PN.SLMN*. Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada, Volume V, April 2012. hlm 18

<sup>14</sup> Anwar Borahima, Sukarno Aburaera, Andi Hasnawi, *Penerapan Asas Itikad Baik Pada Perjanjian Kredi Modal Kerja Bank*, Penelitian Hukum, Hlm 6

Dalam penelitian ini penulis akan melampirkan salah satu kasus dengan Putusan No 22/pdt.G/2017/PNwk. Menurut penulis dalam perjanjian jual beli antara Joko Surono dan Ily Sasmita Atmadja sudah sesuai dengan SOP, jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 860 meterpersegi, setipikat Nomor 373 Nagritengah tercatat atas nama penggugat (Joko Surono) yang sebelumnya tercatat atas nama Ily Sasmita Atmadja. Terletak di jalan ganda negara nomor 24 kelurahan nagritengah, kecamatan purwakarta, kabupaten purwakarta, jawa barat. Jual beli tersebut seduai akta jual beli nomor 110/2011 tanggal 1 maret 2011 yang dibuat dihadapan Lenny Resminary Suhaemalfasa, AH. M.Kn, PPAT/Notaris di purwakarta (turut tergugat 1).

Namun faktanya, sejak penggugat mendapat hak kepemilikan atas tanah objek tersebut, terdapat pihak lain yaitu Santi Ambar Pratiwi (sebagai Tergugat II), Walgie A.M Latuny (sebagai tergugat III ), Ny Hilda (sebagai Tergugat IV), Hilman (sebagai Tergugat V), Ny. Hilwia (sebagai Tergugat IV). yang mengklaim hak kepemilikannya, berdasarkan putusan pengadilan Negeri purwakarta nomor 20/pdt.G/1998/PN.PWK, tanggal 25 september 1998 jo putusan PN bandung nomor 120/pdt/1999.PT BDG tanggal 22 juli 1999 jo, putusan mahkamah agung RI Nomor 2079K/Pdt/1992 tanggal 16 september 1997, jo putusan Peninjauan Kembali mahkamah agung RI nomor 628 PK/Pdt/2011, tanggal 23 februari 2012. Berdasarkan putusan No 22/pdt.G/2017/PNwk menyatakan bahwa para tergugat (2,3,4,5,6) berhak atas tanah tersebut karena tanah dan bangunan tersebut merupakan boedal waris, dan menghukum tergugat 1 Ily Sasmita Atmadja bukan sebagai pemilik yang sah atau pihak yang tidak berwenang atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga dengan otomatis jual beli antara Ily Sasmita Atmadja dan penggugat Joko Surono menjadi tidak sah. Putusan tersebut membuat Joko Surono menjadi pihak yang sangat dirugikan atas putusan yang membatalkan jual beli tersebut.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata poin keempat menentukan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 oktober 2014 pada

huruf a disempurnakan sebagai kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- b. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- Pembeli tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala desa/Lurah setempat).
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- c. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Perjanjian sah sepanjang memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian agar suatu perjanjian dianggap sah. Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat yang bersifat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian. Apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian yang telah dilakukan dapat dibatalkan artinya selama dan sepanjang para pihak tidak melakukan pembatalan atas perjanjian melalui pengadilan, maka perjanjian masih tetap berlaku. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat yang bersifat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila dua syarat yang terakhir tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum artinya sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Dalam membuat perjanjian harus tunduk pada hukum perjanjian dan tidak boleh berlawanan dengan hukum yang berlaku.

Berikut penulis akan menganalisis apakah syarat sah perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Joko Surono dan Ily Sasmita Atmadja telah memenuhi syarat sahnya perjanjian atau tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa harus melaksanakan. Dalam kasus yang diteliti oleh penulis, Perjanjian jual beli tanah yang dibuat jelas para pihak telah menyepakati bahwa Penggugat bertindak sebagai pembeli tanah dan Tergugat bertindak sebagai penjual tanah. Mengenai kesepakatan para pihak dituangkan ke dalam Perjanjian jual beli nomor 110/2011 tanggal 1 maret 2011 yang dibuat dihadapan Lenny Resminary Suhaemalfasa, AH. M.Kn, PPAT/Notaris di purwakarta.

Jual Beli tanggal 1 Maret 2011 atas sebidang tanah dan bangunan seluas 860 meterpersegi, setipikat Nomor 373 Nagritengah tercatat atas nama penggugat (Joko Surono) yang sebelumnya tercatat atas nama ili sasmita. Terletak di jalan ganda negara

nomor 24 kelurahan nagritengah, kecamatan purwakarta, kabupaten purwakarta, jawa barat. dapat diketahui menurut Subekti terdapat 3 (tiga) alasan tidak adanya kesepakatan, yaitu:<sup>16)</sup>

- a. Penipuan (*bedrog*), apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya. Suatu kebohongan pun dapat dianggap sebagai tipu muslihat dengan ketentuan bahwa kebohongan itu memberi suatu gambaran palsu.
- b. Dwaling (*kekhilafan*), apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian tersebut.
- c. Paksaan (*geweld*), Paksaan rohani atau paksaan jiwa (*pyschis*), jadi bukan paksaan badan atau fisik. Paksaan adalah suatu ancaman melawan hukum yang akan menimbulkan suatu kerugian terhadap seseorang atau harta bendanya, dengan maksud agar orang itu melakukan tindakan atau tidak melakukan suatu tindakan. Dalam mempertimbangkan hal tersebut harus diperhatikan usia, jenis kelamin, dan kedudukan orang yang bersangkutan.

Jadi menurut Penulis unsur penipuan terpenuhi didalam Perjanjian Jual Beli antara Joko Suro dan Ily Sasmita Atmadja, karena dalam jual beli ini penjual dalam hal ini tidak secara jujur mengutarakan yang sebenarnya bahwa objek jual beli tersebut bukan miliknya, melainkan ada orrang yang lebih berhak dari dirinya berdasarkan putusan pengadilan.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Untuk mengadakan kontrak para pihak harus cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Seseorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah

kawin sebelum umur 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan, seperti gelap mata, dungu sakit ingatan, atau pemboros.<sup>15</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan seseorang dianggap tidak cakap apabila:<sup>16</sup>

- a. Belum berusia 21 tahun dan belum menikah
- b. Berusia 21 tahun, tetapi gelap mata, sakit ingatan, dungu, atau boros

Sementara itu dalam Pasal 1330 BW ditentukan bahwa tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:<sup>17</sup>

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Khusus huruf c diatas mengenai perempuan dalam hal yang ditetapkan dalam undang-undang sekarang ini tidak dipatuhi lagi karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh perjanjian untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap, tetapi hanya tidak berwenang membuat perjanjian tertentu.

### 3. Suatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang merupakan jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.<sup>18</sup> Kitab

---

<sup>15</sup> Ahmadi Miru, *Hukum perikatan. Jakarta, Rajawali Pers.* hlm 29

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> *Ibid.* hlm 30

Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan maksud hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung." Menegaskan bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, semua jenis perikatan itu pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan tertentu. Dalam kasus ini, yang menjadi obyek yang diperjualbelikan antara penggugat dan tergugat adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 860 meterpersegi, setipikat Nomor 373 Nagritengah tercatat atas nama penggugat (Joko Suroño) yang sebelumnya tercatat atas nama Ili Sasmita. Terletak di jalan ganda negara nomor 24 kelurahan nagritengah, kecamatan purwakarta, kabupaten purwakarta, Jawa Barat. Joko Suroño membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 506.000.000 (lima ratus enam juta rupiah) yang dituangkan dalam akta jual beli Nomor 110/2011 tanggal 1 maret 2011 yang dibuat dihadapan Lenny Resminary Suhaemalfasa, AH. M.Kn, PPAT/Notaris di purwakarta.

#### 4. Sebab yang halal

Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup>

Pada kasus ini perjanjian jual beli yang dilakukan antara penggugat dengan tergugat tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Hal ini dikarenakan, Tergugat telah melanggar Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata huruf (a) dalam hal Tergugat melakukan perjanjian jual beli barang yang jelas-jelas bukan miliknya dan tidak mendapatkan persetujuan dari anak-anak pewaris yang juga merupakan pemilik sah dari obyek didalam perjanjian jual beli tersebut. Sebagaimana telah diketahui bahwa jika ingin menjual tanah tersebut, maka Tergugat harus

---

<sup>19</sup> *Ibid.* hlm 30-31

mendapatkan izin dari semua orang yang menjadi pemilik atas obyek tersebut, oleh karena itu Tergugat sudah lalai dan telah merugikan Penggugat. Menurut Penulis, dari melihat awal dari perjanjian Penjual atau Tergugat sudah tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan perjanjian jual beli tersebut karena tidak memberitahu pembeli bahwa bukan hanya penjual sebagai pemilik sah atas obyek yang diperjanjikan tetapi masih ada orang lain yang juga sebagai pemilik sah atas obyek tersebut dan pada saat ingin melanjutkan perjanjian jual beli tanah tersebut ke akta jual beli. penjual sudah merugikan pembeli yang ingin membeli tanah tersebut atau penjual dapat dikatakan melakukan penipuan. Penipuan dalam hukum perdata terjadi dikarenakan akibat salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan atau satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya. Dan tidak adanya asas itikad tidak baik dari penjual terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya Penulis menganalisis mengenai itikad baik dari pembeli sebagaimana telah Penulis jelaskan diatas, bahwa penerapan asas itikad baik tidak boleh bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian serta peraturan perundangan-perundangan yang berlaku. Prinsip itikad baik memiliki fungsi yang sangat penting dalam pembuatan kontrak. Itikad baik pelaksanaan kontrak mengacu kepada itikad baik yang obyektif. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar obyektif yang mengacu kepada suatu norma yang obyektif. Ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan obyektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut. Setelah meneliti dan mempelajari perbuatan pembeli di dalam perjanjian dan salah satu cara melihat itikad baik dari pembeli dalam penelitian ini adalah dengan melihat apakah pembeli tersebut mengetahui bahwa tanah yang akan dibelinya tersebut milik dari penjual atau bukan atau ada pemilik yang lain. Penjual dalam hal ini tidak beritikad baik karena menutupi sebagian fakta dari obyek sengketa yang sebenarnya dimiliki oleh lebih dari 1 (satu)

orang sebagai pemilik waris yang sah dan objek yang dijual tersebut masih dalam sita jaminan oleh pengadilan.

Pada putusan tersebut diatas memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum secara tidak langsung hakim telah menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah dalam kasus ini adalah tidak sah dan. Menurut pendapat penulis, Perjanjian Jual Beli dalam kasus ini seharusnya batal hukum karena penjual dalam hal ini adalah Ily Sasmita Atmadja menjual barang yang bukan miliknya, sehingga akibat dari perjanjian batal demi hukum tersebut adalah keadaan harus dikembalikan seperti sedia kala. Sehingga, Perjanjian Jual Beli tersebut menjadi batal karena perjanjian tersebut dianggap sama dengan menjual tanah milik orang lain, sesuai dengan Pasal 1471 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: "*Jual beli benda orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk pengganti biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.*", karena perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan demikian maka keadaan harus dikembalikan seperti semula sebelum ada perjanjian, maka semua klausul tidak dapat diterapkan dan akibat wanprestasi pun menjadi musnah.

Pada kasus tersebut seharusnya pembeli dalam hal ini adalah orang yang dirugikan harus diberikan perlindungan, karena pembeli telah melakukan pembelian tersebut dengan itikad baik yang telah diatur dalam pasal 1338 ayat (3), dan telah dipertegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor (SEMA) No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016. Perlindungan hukum itu sendiri adalah segala bentuk tindakan yang bertujuan memberikan kondisi aman, nyaman dan berkepastian hukum bagi subyek hukum serta orang perorangan maupun badan hukum. Perlindungan hukum ini dilakukan tentunya untuk membatasi dan menghindari terjadinya suatu tindakan yang dilakukan secara sewenang-wenang. Menurut Dyah Octorina Susanti perlindungan hukum adalah salah satu wacana yang banyak digulirkan guna menjamin hak-hak masyarakat.<sup>20</sup> Teori perlindungan hukum, terkait dengan hukum ekonomi bertujuan mengintegrasikan dan

---

<sup>20</sup> Dyah Octorina Susanti. Dalam Tesis Ririk Eko Prastyo, *Prinsip Keseimbangan dalam Perjanjian Kredit Perbankan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Bank*, Fakultas Hukum. Universitas Jember. Jember, 2015, Hlm 91

mengkordinasikan berbagai kepentingan tersebut, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak. Substansi Perlindungan hukum itu sendiri adalah asas kemanfaatan yang meliputi asas keamanan dan keselamatan konsumen yang dalam hal ini ada Joko Suroño sebagai pembeli yang beritikad baik, yang kedua haruslah memberikan keadilan dan yang ketiga substansi perlindungan hukum haruslah memberikan kepastian hukum.<sup>21</sup> Oleh sebab itu dalam putusan tersebut menurut penulis secara tidak langsung telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli secara tidak langsung dengan cara membatalkan perjanjian tersebut sehingga akibatnya pihak penjual yang dalam hal ini adalah Ily Sasmita Atmadja harus mengembalikan Uang hasil penjualan tersebut kepada Joko Suroño yang dalam hal ini adalah pembeli.

#### **D. PENUTUP**

Berdasarkan uraian analisis di atas, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut:

Perjanjian jual beli antara joko surono sebagai pembeli dan ily sasmita atmadja sebagai penjual yang dilaksanakan dengan kesepakatan kedua belah pihak yang dibuat secara tertulis dengan akta perjanjian jual beli Nomor 110/2011 tanggal 1 maret 2011 yang dibuat dihadapan Lenny Resminary Suhaemalfasa, AH. M.Kn, PPAT/Notaris di purwakarta. Terbukti dengan jelas bahwa dalam melakukan perjanjian tersebut sudah tidak memenuhi unsur itikad baik. Perjanjian jual beli tersebut yang sebenarnya tanah tersebut bukan merupakan milik penjual sajatetapi juga mili ke lima orang lainnya. Menurut penulis Dalam putusan hakim seharusnya memberikan perlindungan hukum terhadap Joko Suroño yang dalam hal ini adalah pembeli yang beitikad baik, bentuk perlindungannya yaitu menyatakan akta tersebut batal demi hukum karena Ily Sasmita Atmadja yang dalam hal ini bukan merupakan orang yang berhak menjual objek tersebut yang mengakibatkan segala uang penjualan yang diterima dalam

---

<sup>21</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, Hlm 25

penjualan tanah tersebut harus dikembalikan kepada pembeli yang dalam hal ini adalah Joko Surono.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. (1992). *Hukum Perikatan*, Cetakan ke-3. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernoko. (2008) *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. (2014). *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Ahmadi Miru. (2010). *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Ahmadi Miru, Nurfaidah Said, Amirah. (2013). *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama Waralaba*, Jurnal Analisis, Volume. 2. No 2.: 165:171.
- Anwar Borahima, Sukarno Aburaera, Andi Hasnawi. (tt.). *Penerapan Asas Itikad Baik Pada Perjanjian Kredi Modal Kerja Bank*, Penelitian Hukum.
- Asser Rutten, dalam bambang sutiyoso. (2013). "Penafsiran Kontrak Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan maknanya bagi para pihak yang bersangkutan", *jurnal hukum Ius Quia Iustum* . Vol. 20, No. 2 ,2013.
- Dyah Ochtorina Susanti. Dalam Tesis Ririk Eko Prastyo. (2015). *Prinsip Keseimbangan dalam Perjanjian Kredit Perbankan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Bank*, Fakultas Hukum. Universitas Jember. Jember, 2015.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta: Mira Buana Cetakan 1.
- Mohammad Amri Gede, Nurfaidah Said, Muhammad Ilham Arisaputra. (2020). "Kekuatan Hukum Irah-Irah Eksekutorial Pada Grosse Akta Sebaga Dasar Eksekusi Jaminan, Universitas Kendari". *Jurnal Halu Oleo Law Review*, Volume 14, No. 1 Tahun 2020.
- R. Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21. Jakarta: Intermedia.
- Ridwan Khairandy. (2017). *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Rusmiyati dan Antari Innaka. (2012). "Kedudukan Asas Itikad Baik Dalam Pengertian Objektif (Kepatutan) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Akta Kuasa Menjual Tanah (Sudi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Register Perkara Nomor 01/PDT.G/2010/PN.SLMN)". *Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada*, Volume V, April 2012.
- Suharnoko. (2007). *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Supriadi. (2006). *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Yahman. (tt.). *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Surabaya: Kencana.

**Sumber internet:**

[www.sinta.unud.ac.id](http://www.sinta.unud.ac.id), tinjauan umum asas itikad baik dan pengaturannya, yang diakses pada tanggal 11 januari 2021 pada pukul 21.00 WITA