



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 13 Desember 2023, Revised: 19 Desember 2023, Publish: 21 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Penerapan Prinsip Good Faith Dalam Perjanjian Pendahuluan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Gregorius Febrian Wijaya<sup>1</sup>, Amad Sudiro<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: [gregorius.205200054@stu.untar.ac.id](mailto:gregorius.205200054@stu.untar.ac.id)

<sup>2</sup>Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: [ahmads@fh.untar.ac.id](mailto:ahmads@fh.untar.ac.id)

Corresponding Author: [gregorius.205200054@stu.untar.ac.id](mailto:gregorius.205200054@stu.untar.ac.id)<sup>1</sup>

**Abstract:** *An agreement is a written or oral agreement made by two or more parties, each of whom agrees to obey what is contained in the agreement. This research uses a normative juridical approach and analysis. The research findings and discussion involve aspects such as the protection of good faith parties, the principle of good faith in the execution of agreements, and the legal implications of PPJB. The research conclusion emphasizes the importance of good faith in sale and purchase transactions, the need for legal protection for good faith parties, and the significant role of PPJB as a binding legal instrument. In the context of property sale and purchase, PPJB is perceived as an important means to protect the interests of the parties involved.*

**Keywords:** *Agreements, Good Faith, and Buying and Selling*

**Abstrak:** Perjanjian adalah persetujuan tertulis atau lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing sepakat untuk menaati apa yang terkandung dalam persetujuan itu. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan analisis. Temuan penelitian dan pembahasan melibatkan aspek-aspek seperti perlindungan pihak yang beritikad baik, prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, dan implikasi hukum dari PPJB. Kesimpulan penelitian menegaskan pentingnya itikad baik dalam transaksi jual beli, perlunya perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik, serta peran signifikan PPJB sebagai instrumen hukum yang mengikat. Dalam konteks jual beli properti, PPJB dipersepsikan sebagai sarana penting untuk melindungi kepentingan para pihak yang terlibat.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Itikad Baik, dan Jual Beli.

### PENDAHULUAN

Perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih yang memiliki tujuan bersama untuk melaksanakan suatu tugas untuk meraih kekayaan. Kenyataan pemenuhan kebutuhan hidup melalui interaksi sosial tidak mungkin menyimpang. Peristiwa yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, seperti jual beli. Akibat hukum itu menyebabkan hal

positif dan negatif timbul. Berdampak positif apabila jika dari awal dilakukan perbuatan hukum dengan itikad baik, bukan hanya dari satu pihak melainkan dari pihak-pihak lain yang melakukan juga.<sup>1</sup>

Perjanjian dalam bahasa Belanda disebut *Overeenkomst*, sedangkan hukum perjanjian disebut *Overeenkomstrecht*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), perjanjian adalah persetujuan tertulis atau lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing sepakat untuk menaati apa yang terkandung dalam persetujuan itu.<sup>2</sup>

Dalam Pasal 1320 KUHPdata ditentukan bahwa perjanjian sah diperlukan empat syarat:

1. Terjadinya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal tiga unsur dalam perjanjian, yaitu:

1. *Essentialia*

Dalam suatu perjanjian pokok, tanpa unsur essential maka perjanjian tersebut dinyatakan tidak ada. Contohnya dalam perjanjian jual beli seperti harga barang dan jumlah barang adalah unsur essential.

2. *Naturalia*

Unsur yang oleh undang-undang ditetapkan menjadi unsur yang sifatnya mengatur. Contohnya dalam sebuah perjanjian jual beli terdapat jaminan terhadap cacat tersembunyi pada sebuah barang.

3. *Accidentalialia*

Salah satu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam suatu perjanjian karena ketentuan tersebut tidak ada dalam undang-undang. Contohnya dalam sebuah perjanjian jual beli rumah, lampu-lampu yang terdapat di dalam tidak termasuk ke dalam hal-hal yang diperjanjikan.

Sedangkan asas hukum perjanjian dalam ilmu hukum dikenal beberapa asas, yaitu:

1. Asas Perjanjian sebagai hukum yang mengatur
2. Asas Itikad Baik
3. Asas Kebebasan Berkontrak
4. Asas Pacta Sun Servanda
5. Asas Konsensual
6. Asas Obligatoir

Suatu perjanjian dikatakan batal diatur dalam Pasal 1281 KUHPdata, antara lain:

1. Karena pembayaran
2. Karena penawaran pembayaran tunai disertai penyimpangan atau penitipan
3. Karena pembaharuan hutang
4. Karena perjumpaan hutang atau kompetensi
5. Karena percampuran hutang atau kompetensi
6. Karena pembebasan utang
7. Hilangnya barang yang terutang
8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya suatu syarat batal
10. Karena lewat waktu

<sup>1</sup> Ahmad Riansyah et al., "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah", *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 2 Tahun 2022, hal. 70.

<sup>2</sup> Tim Publikasi Hukumonline, "Definisi Perjanjian", <https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/>, 11 Desember 2023.

Saat ini banyak kegiatan bisnis terlebih penjualan perumahan yang masih dalam proses pembangunan menyebabkan adanya pembelian lebih dahulu dengan menggunakan perjanjian pendahuluan (*Preliminary Purchase*). Kesepakatan dalam perjanjian jual beli pendahuluan nantinya akan dituangkan di dalam akta jual beli rumah (AJB).

Mengenai pengertian perjanjian pendahuluan sendiri tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi terdapat dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang berbunyi:

“Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahapan pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Perjanjian pendahuluan yang masih dalam proses pembangunan kemudian dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Aturan mengenai pembuatan PPJB harus sesuai dengan Ketentuan Menteri Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.<sup>3</sup> Dalam pertimbangan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat diperlukan adanya Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual sehingga dengan dibuatnya PPJB akan menjamin kepentingan pembeli dan penjual.<sup>4</sup>

Pihak-pihak sebelum melakukan penyerahan hak atas tanah atau rumah yang diperjualbelikan harus mengadakan persetujuan yang mengikatkan pihak-pihak untuk melakukan jual beli. Perjanjian ini bersifat konsensual, obligatoir (*pacta de contrahendo*), dan merupakan *causa* dari jual beli.<sup>5</sup> Dalam PPJB harus dipenuhinya janji-janji terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan akhir dari tujuan para pihak.<sup>6</sup>

Perjanjian ini merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang bisa digunakan untuk mengurangi sengketa dalam proses jual beli dengan metode angsuran. Di dalamnya yang terpenting harus berisikan klausula-klausula yang diperlukan sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) harus dipenuhi dan dilaksanakan dengan baik oleh penjual dan pembeli.<sup>7</sup>

PPJB bersifat konsensual karena pada perjanjian ini barang yang diperjanjikan belum beralih dari penjual ke pembeli sebagaimana ada pada ketentuan Pasal 1458 yang menyebutkan bahwa:

“Jual beli dianggap terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut serta harganya meskipun belum menyerahkan barang dan membayar”.

Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang menyebutkan bahwa: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal ini memberikan makna bahwa perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai kepatutan dan keadilan.

---

<sup>3</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, yang menyatakan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli dan juga penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat berwenang.

<sup>4</sup> Novalia Arnita Simamora et al., “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (*Voor Overeenkomst*) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 37/PDT/2012/SIM)”, *USU Law Journal*, Vol. 3 No. 3 Tahun 2015, hal. 84.

<sup>5</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1978), hal. 107.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal. 60.

<sup>7</sup> Shinta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2012), hal. 5.

Itikad baik dalam jual beli merupakan faktor penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum, sedangkan pihak yang tidak beritikad baik merasakan akibat dari perbuatan tidak jujurnya.<sup>8</sup>

Mengenai pelaksanaan itikad baik yang berhubungan dengan kepatutan juga terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:<sup>9</sup>

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu perjanjian, tetapi juga mengikat untuk semua yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang”.

Asas itikad baik itu memiliki dua macam pengertian, yaitu:<sup>10</sup>

1. Itikad baik dalam arti obyektif bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan memperhatikan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Itikad baik dalam arti subjektif bahwa pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Di dalam hukum benda diartikan itikad baik sebagai kejujuran.

Itikad baik dalam arti subjektif dapat diartikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak ada sikap batin seseorang pada waktu terjadinya perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subjektif diatur dalam Pasal 531 Buku ke-2 KUHPerdara.

J. M van Dunbe membagi tahapan kontrak menjadi tiga fase, yakni fase pra kontrak, fase pelaksanaan kontrak, dan fase pasca kontrak. Itikad baik sudah ada sejak fase pra kontrak di mana pihak yang memulai upaya negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak.<sup>11</sup>

Dalam tahap pra kontrak, itikad baik merupakan kewajiban untuk menginfokan atau menjelaskan fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan jual beli perumahan yang dinegosiasikan itu. Sehubungan dengan itu, putusan-putusan *Hoge Raad* menyatakan para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki itikad baik. Dengan demikian asas itikad baik yang baru diterapkan pasca perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

## METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan bahan-bahan berupa teori-teori, konsep-konsep, dan asas-asas hukum serta peraturan hukum dengan pokok bahasan.<sup>12</sup>

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan atau studik dokumen dengan mengamati buku-buku, jurnal hukum, hasil-hasil penelitian, dan dokumen-dokumen peraturan perundang-undangan. Analisis yang digunakan bersifat kualitatif merupakan analisis penelitian berupa perilaku, motivasi, tindakan, dan persepsi secara holistik dengan cara mendeskripsikan dalam kata-kata dan bahasa konteks khusus dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Perlindungan Bagi Orang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli

<sup>8</sup> Novalia, *Op.Cit.*, hal. 85.

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 235.

<sup>10</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1983), hal. 25.

<sup>11</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Pascasarjana FH-UI, 2003), hal. 190.

<sup>12</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya Offset, 2017), hal. 7.

Pasal 338 ayat (3) KUHPerdota menyatakan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaannya. Suatu perjanjian baik pada mulai berlakunya perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian. Pihak yang beritikad baik dan bersikap jujur serta patuh perlu untuk diberikan perlindungan hukum. Adapun pemberian hak secara umum untuk perubahan hak atas tanah diberikan kepada:

1. Warga Negara Indonesia
2. Warga Negara Asing yang berdomisili di Indonesia
3. Badan Hukum Indonesia
4. Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Seterusnya perlu untuk diketahui bahwa itikad baik pada mulainya berlaku suatu perjanjian harus dibedakan dari kata itikad baik atau kejujuran dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Pembayaran dari harga suatu barang yang diperjualbelikan harus dilakukan di tempat yang sudah ditetapkan dalam persetujuan. Jika tidak, maka pembayaran mengenai suatu barang yang sudah ditentukan harus terjadi di tempat di mana barang itu berada sewaktu dibuat.

### **Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Pada Perjanjian Pendahuluan**

Akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh akibat yang dilakukan oleh pelaku dan diakui oleh hukum. Tindakan yang dilakukan adalah tindakan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh hukum. Akibat hukum merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum yang terjadi karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>13</sup>

Akibat hukum melahirkan hak dan kewajiban subjek-subjek hukum yang berkorelasi. Ketika mengadakan perjanjian jual beli maka telah hadir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli yakni ada subjek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan kewajiban untuk membayarnya. Sebaliknya, subjek hukum mempunyai hak untuk mendapatkan uang dan juga kewajiban untuk menyerahkan barang. Perbuatan yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum lahir antara keduanya saat seseorang melakukan jual beli.

PPJB merupakan perjanjian jual beli di mana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas benda tersebut akan beralih kepada pihak pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli di mana hak milik atas benda tersebut seketika berpindah kepada pihak pembeli. Akibat dari PPJB tersebut bukan beralihnya hak kebendaan dari penjual kepada pembeli melainkan terjadinya perikatan antara penjual dan calon pembeli untuk melakukan perbuatan jual beli yang nantinya dituangkan dalam AJB sebagai perjanjian pokok.

Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan adalah mengikat para pihak yang membuatnya. Dasar hukum yang digunakan adalah Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman sebagai *lex specialis*. PPJB dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (1), selanjutnya mengenai pendahuluan perjanjian jual beli diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 1 Tahun 1999 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

Meskipun PPJB tidak dikenal dalam KUHPerdota akan tetapi jika dikaitkan dengan unsur-unsur perjanjian dan Buku ke-3 KUHPerdota tentang Perikatan, maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai sebuah perjanjian. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyatakan bahwa “perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang

<sup>13</sup> Soero, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 295.

membuatnya”. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut maka PPJB juga akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya untuk melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Dalam Pasal 1338 KUHPerdara dimaksudkan setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Orang akan bebas untuk membuat perjanjian apa saja selagi tidak melanggar ketertiban hukum dan kesusilaan. Dengan kata lain, kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik dalam mengadakan perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain.
2. Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan adalah mengikat para pihak yang membuatnya. Dasar hukum yang digunakan dalam PPJB adalah Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman sebagai *lex specialis*, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli serta Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara sebagai *lex generalis*. Perjanjian pendahuluan jual beli diatur lebih lanjut di dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 1 Tahun 1999 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli. Meskipun PPJB tidak dikenal dalam KUHPerdara, tetapi jika dikaitkan maka PPJB akan memenuhi unsur sebagai sebuah perjanjian (Pasal 1320 ayat (1)). Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) menyatakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan tersebut maka PPJB juga akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya yaitu melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut untuk nantinya dituangkan ke dalam AJB.

## REFERENSI

- Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. (Bandung: Alumni, 1978).
- Christie, Shinta. *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*. (Jakarta: Universitas Indonesia, 2012).
- Harsono, Boedi. *Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*. (Jakarta: Djambatan, 1997).
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)*.
- Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. (Jakarta: Pascasarjana FH-UI, 2003).
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya Offset, 2017).
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
- Riansyah, Ahmad et al. “Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah”. *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 1 No. 2 Tahun 2022.
- Simamora, Novalia Arnita et al. “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (*Voor Overeenkomst*) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 37/PDT/2012/SIM)”. *USU Law Journal*. Vol. 3 No. 3 Tahun 2015.
- Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1983).

Tim Publikasi Hukumonline. “Definisi Perjanjian”.  
<https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-1t6273669575348/>, 11 Desember 2023.