

IMPLEMENTASI ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN NOTARIL PADA PROSES JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KANTOR NOTARIS/PPAT I KADEK DONY HARTAWAN

Made Adi Pranasitha Dewi¹, Komang Febrinayanti Dantes², Muhamad Jodi
Setianto³

Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Pendidikan Ganesha
Singaraja, Indonesia

e-mail: {pranasitha14@gmail.com, febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id,
jodi.setianto@undiksha.ac.id}

Abstrak

Penelitian ini dilatarbelakangi akibat adanya pihak pembeli yang tidak menerapkan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli hak atas tanah di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan. Sesuai dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPer memerintahkan kepada pihak-pihak untuk beritikad baik, hal ini bertujuan agar tidak adanya itikad buruk atau hal-hal yang tidak patut dan sewenang-wenang dalam hal pelaksanaan perjanjian tersebut. Sehingga para pihak tidak merasa dirugikan atas ketidakpatutan tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan suatu pemikiran dan pengetahuan baru kepada pembaca atau masyarakat mengenai asas itikad baik dalam perjanjian Notaril pada proses jual beli hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yang didapat melalui wawancara dan observasi bersama Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan beserta para staf pegawai. Data sekunder diperoleh dengan cara membaca, mempelajari dan memahami dari literatur, buku-buku, serta dokumen seperti metode pengumpulan data yang digunakan bersama dengan metode wawancara, pengamatan atau observasi, jurnal ilmiah, karya ilmiah, serta peraturan perundang-undangan, buku-buku yang terkait, internet, dan sebagainya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi asas itikad baik tidak sesuai dengan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPer serta belum adanya ketentuan hukum mengenai perlindungan hukum secara jelas yang diberikan kepada penjual apabila pembeli melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, sehingga sering terjadi wanprestasi.

Kata kunci: Itikad Baik, Perjanjian, Perlindungan Hukum, Wanprestasi.

Abstract

This research is motivated by the fact that there are buyers who do not apply the principle of good faith in the sale and purchase agreement of land rights at the Notary Office/PPAT I Kadek Dony Hartawan. In accordance with Article 1338 Paragraph (3) of the Criminal Code, the parties are ordered to act in good faith, this aims to prevent bad faith or things that are inappropriate and arbitrary in terms of implementing the agreement. So that the parties do not feel

aggrieved by the impropriety. The purpose of this research is to provide a new thought and knowledge to readers or the public regarding the principle of good faith in a notary agreement in the process of buying and selling land rights. This research uses the type of empirical legal research. The data sources used in this research are primary data and secondary data. Primary data obtained through interviews and observations with Notary/PPAT I Kadek Dony Hartawan and staff employees. Secondary data is obtained by reading, studying and understanding literature, books, and documents such as data collection methods used in conjunction with interviews, observance or observation, scientific journals, scientific papers, and laws and regulations, books published related, internet, and so on. The results of the study show that the implementation of the principle of good faith is not in accordance with Article 1338 Paragraph (3) of the Civil Code and there is no legal provision regarding clear legal protection given to the seller if the buyer defaults in the land sale and purchase agreement, so that defaults often occur.

Keywords: *Good Faith, Agreement, Legal Protection, Default.*

PENDAHULUAN

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana dua orang itu berjanji atau seseorang berjanji kepada seorang lain untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian terdapat 2 jenis yaitu, perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis, merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, karena dalam kehidupan sehari-hari manusia pasti melakukan perjanjian dan kesepakatan. Perjanjian memiliki bentuk-bentuk yang sangat beragam, dapat berbentuk perjanjian sewa-menyewa, simpan-pinjam, dan salah satunya adalah perjanjian jual-beli.

Dalam praktiknya, masyarakat di Indonesia pada saat melakukan perjanjian masih banyak yang melakukan perjanjian secara lisan, walaupun KUH Perdata tidak melarang untuk melakukan perjanjian lisan. Akan tetapi, perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum kuat dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat dengan bentuk tertulis. Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris atau pejabat pemerintahan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Sudikno Mertokusumo, 2013: 43). Hal ini disebabkan karena kurangnya

pemahaman masyarakat terhadap perlunya melakukan perjanjian tertulis untuk mendapatkan kekuatan hukum suatu perjanjian. Namun masih banyak masyarakat dalam melakukan perjanjian dalam bentuk tertulis namun perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terkandung dalam pasal 1320 KUH Perdata.

Perjanjian seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penangguhan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian, merupakan jenis perjanjian yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kini telah berkembang berbagai perjanjian baru seperti *leasing*, beli sewa, *franchise*, *joint venture*, dan lain sebagainya. (Ridwan Khairandy, 2016: 2). Meskipun perjanjian seperti ini telah berkembang dalam masyarakat, akan tetapi peraturan yang berbentuk Undang-Undang belum ada mengatur mengenai ini, yang ada hanya dalam bentuk Peraturan Menteri.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 yang mengatur mengenai jual beli dijelaskan, jual beli merupakan suatu perjanjian yang mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain

membayar dengan harga yang disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian jual beli adalah suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu bahwa pihak yang satu verkoopt (menjual) sedangkan yang lainnya koopt (membeli) (Subekti, 2014: 366).

Perjanjian jual beli memiliki objek berupa barang tertentu yang setidaknya dapat ditentukan wujud serta jumlahnya pada saat barang tersebut akan berpindah hak miliknya dari pihak penjual kepada pihak pembeli, sehingga perjanjian jual beli tersebut dapat dikatakan sah. Barang dan harga menjadi unsur-unsur pokok perjanjian jual beli. Sesuai dengan asas konsensual hukum perdata merupakan hukum yang menjwai hukum perjanjian, terciptanya perjanjian jual beli itu yang sah apabila saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, sehingga tercapainya perjanjian jual beli. Dalam hukum perdata asas yang dianut dalam hukum perjanjian merupakan asas konsensualisme. Artinya, untuk dapat lahirnya suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau terciptanya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada saat tersebut perjanjian sudah terjadi dan mengikat bagi kedua belah pihak.

Syarat sahnya suatu perjanjian yang sah diatur dalam Pasal 1320 menyatakan suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Satu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subyeknya (syarat subyektif) sedangkan dua syarat lainnya adalah mengenai objeknya (syarat obyektif). Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi objeknya adalah batal demi hukum.

Wanprestasi atau kelalaian dari salah satu pihak sudah pasti sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli. Jika hal tersebut benar terjadi tentunya harus ada penyelesaian dari kedua belah pihak, karena setiap pihak mempunyai hak dan kewajiban yang sama. Dalam sengketa yang berhubungan dengan tanah dapat terjadi baik antar individu maupun antar individu dengan Badan Hukum. Sengketa yang sangat disengketakan beraneka ragam, baik menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah (Syarif, 2012: 8). Wanprestasi merupakan tidak dipenuhinya atau telah lalai dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak (Salim, 2014: 180). Wanprestasi atau tidak dapat dipenuhinya suatu janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja (Ahmadi, 2018: 74). Seorang dapat dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian yang diperjanjikan.

Ketika para pihak telah melakukannya hak dan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak maka sebuah perjanjian dapat dikatakan telah dilakukan secara baik. Akan tetapi, pada kenyataannya sering ditemukan perjanjian yang telah disepakati tidak dapat dilaksanakan dengan baik (Syamsuddin, 1985: 71). Adapun asas dari suatu perjanjian antara lain:

- a. Asas Setiap janji itu mengikat (*pacta sunt servanda*);

- b. Asas Kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid/partij autonomie*); dan
- c. Asas itikad baik (*te goede trouw*).

Faktor yang paling penting dalam hukum yaitu itikad baik karena perilaku dari anggota masyarakat tidak selamanya diatur dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi ada juga dalam peraturan yang dibuat berdasarkan persetujuan masing-masing pihak dan peraturan-peraturan tersebut hanya dibuat oleh manusia biasa maka peraturan-peraturan tersebut masih ada kemungkinan adanya kekurangan yang tidak disengaja. Dalam kehidupan ditengah-tengah masyarakat, pihak yang beritikad baik perlu dilindungi dan begitu juga sebaliknya pihak yang tidak beritikad baik patut merasakan akibat dari ketidakjujurannya itu.

Sebagaimana yang terjadi pada suatu perjanjian jual beli yang mana salah satu pihak yaitu pembeli melakukan wanprestasi karena pihak pembeli tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayarannya sesuai dengan yang telah disepakati dan telah diatur dalam perjanjian jual beli tersebut. Wanprestasi tersebut dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual yang mana pihak pembeli melunasi pembayaran lebih dari 8 (delapan) bulan yang seharusnya pembeli harus melunasi pembayarannya dalam jangka waktu maksimal 8 (delapan) bulan. Setelah dilakukannya mediasi pada Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn pihak pembeli beritikad baik untuk segera melunasi pembayarannya. Oleh karena itu, hal ini sangat menarik untuk diteliti lebih lanjut dan sangat tertarik untuk mengangkat judul: **"Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Notariil Pada Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan"**.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yaitu suatu penelitian yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata secara meneliti bagaimana bekerjanya hukum di

suatu lingkungan masyarakat (Syahrum, 2022: 39). Akan mengkaji mengenai data lapangan dan kebijakan hukum terhadap undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan dengan penelitian yang diambil dari data primer di lapangan. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian untuk mengkaji dan menganalisis mengenai tidak diterapkannya itikad baik dalam melakukan suatu perjanjian, yang dimana seharusnya sesuai dengan Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang itikad baik dijelaskan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Adapun data dan sumber data yang digunakan terdiri dari data primer data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama dan data sekunder data yang didapatkan dari studi pustaka berupa hasil penelitian, literatur-literatur, buku dan yang lain-lain.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan menggunakan 2 jenis pengumpulan data, yaitu studi dokumen merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dan wawancara adalah suatu percakapan dengan tujuan untuk memperoleh konstruksi yang terjadi sekarang tentang orang, kejadian, organisasi, perasaan, motivasi pengakuan dan sebagainya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Asas Itikad Baik Terhadap Klausula Dalam Perjanjian Notariil Yang Dibuat Oleh Notaris

Asas Itikad Baik tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1338 Ayat (3) yang berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Berdasarkan asas ini, para pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli harus melaksanakan isi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh dari para pihak dan itikad baik. Integritas berarti keadaan batin para pihak harus jujur, terbuka, dan percaya satu sama lain ketika mereka membuat dan melaksanakan perjanjian. Keadaan pikiran

orang yang bersangkutan tidak dapat dipengaruhi oleh tipu daya atau menutup-tutupi dari situasi yang sebenarnya. Itikad baik sudah menjadi asas yang sangat penting didalam sebuah perjanjian/kontrak, baik itu pada tahap pra perjanjian maupun tahap pelaksanaan perjanjian.

dalam jual beli hak atas tanah, orang yang akan membeli hak atas tanah tersebut wajib meneliti:

- (1) Surat Jual Beli Hak Atas Tanah;
- (2) Pemilik Hak Atas Tanah;
- (3) Jenis Hak Atas Tanah, apakah hak atas tanah tersebut merupakan hak atas tanah berjangka waktu atau tidak;
- (4) Apakah hak atas tanah tersebut dibebankan jaminan atau tidak;
- (5) Apakah pemegang hak atas tanah tersebut melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagai pemegang hak atas tanah yaitu melakukan pemanfaatan sesuai dengan ketentuan Pasal 6, Pasal 10, dan Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria dan tujuan keputusan Tata Usaha Negara dalam pemberian haknya;
- (6) Kewajiban menjaga tanda-tanda batas termasuk pemeliharanya sebagaimana diatur didalam Pasal 17 Ayat (3) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Jika penelitian tersebut tidak dilakukan, dan transaksi tetap berjalan meskipun kemudian ditemukan masalah hukum dengan tanah tersebut, maka pihak pembeli tersebut adalah pembeli yang beritikad buruk dan tidak akan dilindungi oleh hukum. Selanjutnya, disisi lain, pihak penjual berkewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang diketahui dan penting bagi pihak pembeli sebagaimana hak dan kewajiban yang melekat pada hak atas tanah sebagai objek dari perjanjian. Namun, pada faktanya dalam kasus ini ditemukan bahwa terdapat pihak yang tidak menerapkan prinsip asas itikad baik dalam melakukan kegiatan jual beli hak atas tanah. Dimana pihak pembeli ini melakukan wanprestasi karena pihak pembeli ini tidak melakukan prestasi sesuai dengan apa yang terdapat dalam perjanjian

yang telah diperjanjikan/disepakati. Pihak pembeli ini, terkait dengan hal pembayaran sesuai dengan isi perjanjian dalam Pasal 3 tentang tata cara pembayaran, terlambat melakukan proses pembayaran, yang seharusnya pihak pembeli melakukan pembayaran dalam jangka waktu maksimal 8 (delapan) bulan terhitung sejak dibuatnya perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut.

Pihak pembeli membeli sebagian dari luas tanah 7.500 m² tanah yang berlokasi di Desa Cempaga, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng dengan luas 4.445 m². Tanah ini pada awalnya masih berstatus sebagai tanah perkebunan/pertanian yang oleh pihak penjual dijadikan sebagai perkebunan cengkeh. Namun, karena oleh pihak pembeli tanah ini rencananya akan dijadikan sebagai objek wisata dan ingin dibangun menjadi villa, maka tanah ini harus diubah statusnya menjadi tanah perumahan dengan cara di aspek. Tetapi, karena pihak pembeli tersebut membeli Sebagian tanah dari pihak penjual maka, tanah itu harus dipecah menjadi dua bagian. Pada dasarnya tanah yang akan dipecah itu harus dipatwakan terlebih dahulu, artinya bahwa harus meminta persetujuan untuk melakukan proses pemecahan tanah yang berasal dari perkebunan/pertanian sehingga tanah tersebut dapat diubah statusnya menjadi tanah perumahan.

Wanprestasi ini terjadi pada saat pihak pembeli melakukan pembayaran ke-2. Pada saat akan melakukan pembayaran bulan berikutnya, pihak pembeli tiba-tiba menghilang tanpa sebab dan memutuskan komunikasi dengan pihak penjual dan juga dengan pihak notaris. Diketahui juga sebelumnya pihak pembeli sudah pernah melakukan kegiatan jual beli dengan membuat perjanjian di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan dan hampir seluruh perjanjian yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan menimbulkan wanprestasi, dan kendalanya selalu pada hal pembayaran. Ini menunjukkan bahwa pihak pembeli dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah ini tidak menerapkan prinsip asas itikad baik.

Akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli, dapat menimbulkan kerugian bagi pihak penjual. Sanksi atau akibat hukum bagi pihak pembeli yang melakukan wanprestasi terdapat 4 macam, antara lain:

- 1) Debitur (pihak pembeli) diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh penjual (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 2) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 3) Peralihan risiko kepada pihak pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 4) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka Hakim (Pasal 181 Ayat (1) HIR).

Pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika pihak pembeli dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada jika pihak pembeli tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tentang waktunya, maka seorang penjual dipandang perlu untuk memperingatkan/menegur agar ia memenuhi kewajibannya. Dalam hal tenggang waktu suatu pelaksanaan pemenuhan prestasi telah ditentukan maka menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak pembeli dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Dalam kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli dalam hal jual beli hak atas tanah di Desa Cempaga ini, pihak pembeli melakukan pembayaran melebihi batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Dalam Pasal 3 pada isi dari perjanjian tersebut, pihak pembeli harus melunasi pembayarannya dalam jangka waktu maksimal 8 (delapan) bulan, akan tetapi pada prakteknya pihak pembeli melakukan pembayaran melebihi batas waktunya atau lebih dari 8 (delapan) bulan.

Pihak pembeli pada saat waktunya melakukan pembayaran yaitu lebih tepatnya pada jadwal pembayaran ke-3, pihak pembeli menghilang dan tidak ada kabar, bahkan seluruh pihak terkait baik itu pihak penjual, Notaris, staff Notaris dan juga anak magang di kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan sempat menghubungi pihak pembeli namun, pada akhirnya semua diblokir. Diinformasikan oleh pihak Notaris bahwa pihak Notaris tidak mengetahui apa penyebab dari menghilangnya pihak pembeli, sehingga pihak pembeli tidak melaksanakan perjanjian dengan itikad baik yang mana dalam hal ini pihak pembeli menghilang secara tiba-tiba dan tidak ada kabar.

Dalam perjanjian jual beli hak atas tanah pun harus dilakukan dengan itikad baik, supaya seluruh rangkaian proses jual beli berjalan dengan lancar dan tidak merugikan salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut. Itikad baik dalam suatu perjanjian harus ada sejak perjanjian baru akan disepakati, artinya itikad baik tersebut sudah ada sejak negosiasi kesepakatan perjanjian, itikad baik dalam perjanjian harus ada sebelum terjadinya kesepakatan dan pada saat pelaksanaan perjanjian hingga telah terpenuhinya kesepakatan tersebut.

Pada saat awal membuat perjanjian tersebut sudah didasari atas asas itikad baik itu sendiri. Namun, nyatanya dalam kasus ini salah satu pihak yaitu pihak pembeli tidak melaksanakan perjanjian tersebut dengan asas itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati, sehingga dapat dikatakan pihak pembeli ini sudah melakukan wanprestasi. Jika memang pihak pembeli tersebut mempunyai itikad baik, seharusnya pihak pembeli ini melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah diatur dalam perjanjian dan menjaga hubungan komunikasi dengan pihak penjual dan juga Notaris.

Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Pada Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn.

Perlindungan hukum itu sendiri adalah perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dinikmati oleh subjek hukum di bawah aturan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk melindungi kepentingan semua orang, hukum harus ditegakkan. Perlindungan hukum ada karena setiap orang mengharapkan adanya kepastian hukum yang menjamin perlindungan terhadap perilaku sewenang-wenang dan menertibkan masyarakat. Pelaksanaan dan penegakan hukum harus memberikan manfaat dan kegunaan bagi masyarakat, di bawah perlindungan hukum, setiap masyarakat mengharapkan adanya keadilan dalam pelaksanaan dan penegakan hukum.

Perjanjian jual beli hak atas tanah para pihak yang terlibat adalah pihak penjual dan pihak pembeli. Hubungan antara pembeli dan penjual menghasilkan kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak. Mengikat kesepakatan yang dicapai oleh para pihak merupakan akibat hukum yang harus diikuti setelah kesepakatan dibuat. Namun tidak jarang salah satu pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian gagal memenuhi prestasinya (wanprestasi/cidera janji). Perbuatan tersebut dapat mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi pihak lain. Adapun kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut, karena Indonesia adalah negara hukum maka pihak-pihak tersebut harus dilindungi oleh hukum tanpa memandang status sosial, ras dan suku. Secara umum permasalahan yang mendasar dari perjanjian tersebut adalah pemilik tanah tidak segera menyerahkan tanahnya atau pembeli tidak segera membayar jumlah yang diperjanjikan, sehingga terjadi wanprestasi.

Masalah tersebut dapat timbul jika pada saat perjanjian para pihak tidak memiliki klausula-klausula yang dapat digunakan untuk saling melindungi hak-hak para pihak. Permasalahan di atas dapat diminimalisir apabila dalam perjanjian jual beli tanah yang ditandatangani terdapat klausula yang mengatur bagaimana perjanjian tersebut akan dilaksanakan dan dipenuhi. Untuk menghindari masalah di kemudian hari, diperlukan tindakan pencegahan seperti ketentuan yang tercantum dalam perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. Sebuah perjanjian pada umumnya berisi mengenai informasi surat lengkap; harga, uang muka dan cara pembayaran; jaminan dan saksi; penyerahan tanah; status kepemilikan; proses perubahan atau pembaliknamaan kepemilikan; pajak, iuran, dan pungutan; masa berlaku perjanjian; penyelesaian perselisihan; hal-hal lain yang telah disepakati bersama (Soeroso, 2010: 72). Dengan adanya ketentuan tersebut maka kepentingan kedua belah pihak terlindungi dan ada dasar untuk membuktikan kelalaian dalam hal terjadi wanprestasi, karena salah satu akibat dari tercapainya kesepakatan secara hukum adalah kesepakatan tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara).

Perjanjian dalam jual beli hak atas tanah di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya suatu sebab yang halal

Selain itu, juga terdapat asas konsensualisme yaitu suatu perjanjian sudah sah dan mengikat apabila sudah ada sebuah kata sepakat. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian tersebut secara prinsip sudah mengikat dan memiliki akibat hukum, sehingga pada itu juga sudah timbul suatu hak dan kewajiban (Windari, 2014: 9). Perjanjian yang dibuat para pihak tersebut terikat dengan adanya ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Berbicara mengenai Kerjasama dalam bisnis yaitu perjanjian jual beli hak atas tanah harus dilandasi dengan itikad baik. Namun, pada kenyataannya masyarakat dalam pelaksanaan perjanjian sering mengabaikan asas itikad baik, seperti yang terjadi pada kasus perjanjian ini, pihak pembeli membuat suatu perjanjian dengan pihak penjual dengan membeli tanah yang berlokasi di Desa Cempaga, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng dengan luas 4.445 m².

Pada isi dari surat perjanjian tersebut telah disebutkan berapa banyak yang harus dibayarkan dan berapa lama waktu pembayaran yaitu dalam jangka waktu maksimal 8 (delapan) bulan terhitung sejak dibuatkannya perjanjian tersebut. Namun, setelah pihak pembeli melakukan pembayaran yang ke-2 lalu akan melanjutkan pembayaran yang ke-3, secara tiba-tiba pihak pembeli menghilang tanpa sebab dan tanpa kabar. Sehingga pada akhirnya pembeli melakukan wanprestasi karena pihak pembeli melakukan pembayaran melebihi batas waktu yang telah ditentukan dan tidak ada itikad baik untuk memberikan informasi maupun kabar kepada pihak penjual.

Akibat yang sangat penting dari tidak dilaksanakannya perjanjian itu adalah pihak penjual dapat menuntut ganti rugi atas biaya, kerugian dan bunga yang diteritinya. Untuk kewajiban bagi pihak

pembeli untuk mengganti kerugian, undang-undang menetapkan bahwa pihak pembeli harus terlebih dahulu dinyatakan lalai/bersalah (*ingerbrekestelling*). Pernyataan kelalaian ini merupakan upaya hukum untuk mencapai tahap dimana pihak pembeli dinyatakan ingkar janji (wanprestasi). Setelah pihak pembeli dapat mengatakan dengan pasti bahwa ia lalai atau wanprestasi, maka pada dasarnya ada 4 (empat) akibat dari wanprestasi yang terjadi, yaitu:

1. Penuntutan pelaksanaan prestasi oleh pihak penjual;
2. Pembayaran ganti rugi oleh pihak pembeli kepada pihak penjual (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
3. Beban resiko beralih untuk kerugian pihak pembeli, apabila halangan tersebut timbul setelah pihak pembeli wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak penjual. Oleh karena itu, pihak pembeli tidak dibenarkan untuk berpegangan pada keadaan memaksa;
4. Pihak penjual dapat membebaskan diri dari kewajiban memberikan kontraprestasi dalam perjanjian timbal balik dengan dasar Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mengenai perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak yang sudah melakukan perikatan atau perjanjian jual beli hak atas tanah itu jika dikaitkan dengan peraturan mengenai perjanjian, sudah diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Ini berarti bahwa surat perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak merupakan dasar dari adanya perjanjian ini. Apabila salah satu

dari para pihak ini ada yang tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan kesepakatan/ingkar janji/wanprestasi maka surat perjanjian tersebut telah menjadi dasar dari adanya perlindungan hukum yang akan diberikan. Pihak pembeli sudah melakukan wanprestasi karena terlambatnya melakukan pembayaran maka, pihak pembeli dikenakan konsekuensi/sanksi berupa denda. Tetapi konsekuensi ini tidak ditulis atau diatur dalam isi perjanjian melainkan sudah disampaikan oleh pihak penjual secara lisan.

Jika salah satu pihak wanprestasi terhadap perjanjian jual beli yang mengikat, maka perlindungan hukum atas pelaksanaan hak para pihak tergantung pada perjanjian pengikatan jual beli dan status pelanggarannya. Hal yang sama dapat terjadi dengan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Karena tidak semua orang yang membuat perjanjian dapat melaksanakan semuanya itu sepanjang waktu. Sebagaimana dapat dilihat dari uraian di atas, perlindungan hukum yang diberikan oleh perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat, karena sifat pembuktian perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris didasarkan pada perilaku yang sungguh-sungguh. Selain itu, jika dikaitkan dengan aturan tentang perjanjian, perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum berdasarkan kesepakatan para pihak untuk mengikat jual beli.

Perlindungan hukum yang dapat diberikan akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual pada kasus perjanjian jual beli hak atas tanah ini adalah :

1. Perjanjian yang telah dibuat berdasarkan kesepakatan antara para pihak akan menjadi dasar bagi pihak penjual karena hak nya akan terpenuhi. Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan

jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

2. Hak yang akan dipenuhi yaitu pihak penjual harus dapat pemenuhan pelunasan dari pembayaran berupa dendanya.
3. Pihak penjual mendapatkan haknya Kembali dari objek yang dijualnya yang dalam hal ini yaitu tanah tersebut.
4. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak penjual biasanya berupa tuntutan yang dilakukan oleh pihak penjual itu sendiri. Misalnya ada beberapa penjual yang mensyaratkan pembeli untuk membayar dalam jangka waktu tertentu dengan syarat pembatalan dalam perjanjian pengikatan jual beli mereka, seperti pengikatan jual beli hak atas tanah apabila pembeli tidak melakukan pembayaran dan persetujuan yang diwajibkan. Perjanjian telah dibuat dan disetujui untuk dibatalkan, dan penjual pada umumnya tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali jika pembeli meminta pengecualian.

SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pada pemaparan dari pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Berdasarkan asas itikad baik, para pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli harus melaksanakan isi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh dari para pihak dan itikad baik. Itikad baik berarti keadaan batin para pihak harus jujur, terbuka, dan percaya satu sama lain ketika mereka membuat dan melaksanakan perjanjian. Itikad baik dalam suatu perjanjian harus ada

sejak perjanjian baru akan disepakati, artinya itikad baik tersebut sudah ada sejak negosiasi kesepakatan perjanjian, itikad baik dalam perjanjian harus ada sebelum terjadinya kesepakatan dan pada saat pelaksanaan perjanjian hingga telah terpenuhinya kesepakatan tersebut. Pada saat awal membuat perjanjian tersebut sudah didasari atas asas itikad baik itu sendiri. Namun, nyatanya dalam kasus ini salah satu pihak yaitu pihak pembeli tidak melaksanakan perjanjian tersebut dengan asas itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati, sehingga dapat dikatakan pihak pembeli ini sudah melakukan wanprestasi. Jika memang pihak pembeli tersebut mempunyai itikad baik, seharusnya pihak pembeli ini melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah diatur dalam perjanjian dan menjaga hubungan komunikasi dengan pihak penjual dan juga Notaris.

2. Belum ada ketentuan hukum secara jelas yang mengatur mengenai perlindungan bagi para penjual. Namun, dengan ketentuan pada Pasal 1338 KUHPerdata yang mengatur "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" dan Akta Notariil yang ada di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn dapat dijadikan sebagai dasar dari perlindungan hukum itu sendiri. Perlindungan hukum yang dapat diberikan akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual pada kasus perjanjian jual beli hak atas tanah ini adalah:

1. Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.
2. Hak yang akan dipenuhi yaitu pihak penjual harus dapat pemenuhan pelunasan dari pembayaran berupa dendanya.
3. Pihak penjual mendapatkan haknya Kembali dari objek yang dijualnya yang dalam hal ini yaitu tanah tersebut.
4. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak penjual biasanya berupa tuntutan yang dilakukan oleh pihak penjual itu sendiri.

Adapun saran yang dapat diberikan yakni sebagai berikut.

1. Bagi pemerintah dalam hal ini Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya memberikan penyuluhan kepada klien terkait dengan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli, sehingga sedikit kemungkinan perjanjian dilaksanakan dengan tidak menerapkan asas itikad baik.
2. Bagi pihak penjual diharapkan lebih paham mengenai hak dan kewajibannya berdasarkan undang-undang dan juga isi dari perjanjian yang telah disepakati.
3. Bagi pihak pembeli, dalam melakukan perjanjian seharusnya pihak pembeli melakukan hak dan kewajibannya sebagaimana mestinya dan juga sesuai dengan asas-asas yang berlaku dalam suatu perjanjian, sehingga dalam perjanjian tersebut tidak terjadi wanprestasi di dalamnya.

DAFTAR PUSTAKA

Dewi, Ni Putu Nita Sutrisna, Ni Komang Febrinayanti Dantes dan Muhamad

- Jodi Setianto. 2022. "Wanprestasi Dalam Arisan Online Yang Mengakibatkan Kerugian Terhadap Peserta Arisan Di Kabupaten Jembrana". Dalam Jurnal *Komunikasi Yustisia*. Volume 5 Nomor 3, hlm. 239-251.
- HS, Salim. 2014. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Khairandy, Ridwan. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UI Press.
- Legawantara, Made Erik Krismeina, Desak Gde Dwi Arini, Luh Putu Suryani. 2020. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah". Dalam Jurnal *Interpretasi Hukum*. Volume 1 Nomor 1, hlm. 112-117.
- Meliala, A.Qirom Syamsudin. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. 2013. *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi. 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muljono, Bambang Eko. 2016. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah". Dalam Jurnal *Independent*. Volume 4 Nomor 2, hlm. 41-46.
- R. Soeroso, 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.
- Syahrum, Muhammad. 2022. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis*. Riau: Cv Dotplus Publisher.
- Syarif, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: PT.Gramedia.
- Windari, R.A. 2014. *Hukum Perjanjian*. Graha Ilmu: Yogyakarta.
- Gumanti, Retna. 2012. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)". Dalam Jurnal *Pelangi Ilmu*. Volume 5, Nomor 1.

Undang-Undang

Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44).

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847).