

ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MENURUT KUH. PERDATA

Ashar Sinilele

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Abstract

Article 1338 paragraph 3 of the Civil Code, states that an agreement must be carried out in good faith. Good faith when making an agreement means honesty, then good faith in the implementation stage, namely, the agreement is appropriateness, namely an assessment of the behavior of a party in implementing what was agreed. In the sale and purchase agreement, especially the sale and purchase of land, it is hoped that a balance can be created between the two parties concerned, one of which is good faith between each other which is also expected to create a conducive atmosphere. According to article 1362 of the Civil Code and Article 1383 of the Civil Code, there is a difference between the presence or absence of good faith on the party receiving the payment. Article 1360 of the Civil Code, states that whoever, in good faith, has received something that does not have to be paid to him, is obliged to return it with interest and the proceeds, calculated from the payment and thus does not reduce the compensation for costs, losses and interest, if the price is already suffer a slump. If his goods have been destroyed, even though this happens beyond his fault, then he is obliged to pay the price accompanied by compensation for interest, loss and price, unless he can prove that the goods were also destroyed, if he is in the person to whom he should have been given.

Keywords: Agreement, Good Faith, Land, Sale and Purchase.

Abstrak

Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan yaitu, perjanjian adalah kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan. Dalam perjanjian jual-beli terkhususnya jual-beli tanah sangatlah diharapkan dapat tercipta keseimbangan antar kedua belah pihak yang bersangkutan, salah satunya itikad baik antar sesama yang juga diharapkan dapat tercipta suasana yang kondusif. Menurut pasal 1362 KUH Perdata dan pasal 1383 KUH Perdata dibedakan antara ada atau tidaknya itikad baik dipihak yang menerima pembayaran. Pasal 1360 KUH Perdata, menyatakan bahwa siapa yang dengan itikad baik, telah menerima sesuatu yang

tidak harus dibayarkan kepadanya, diwajibkan mengembalikan dengan bunga dan hasil-hasilnya, terhitung dari hasil pembayaran dan demikian itu tidak mengurangi penggantian biaya, rugi dan bunga, jika harganya telah menderita kemerosotan. Jika barangnya telah musnah, meskipun ini terjadi diluar salahnya, maka ia wajib membayar harganya dengan disertai penggantian bunga, rugi dan harga, terkecuali jika ia dapat membuktikan bahwa barang itu musnah juga, seandainya ia berada pada orang kepada siapa ia seharusnya diberikan.

Kata Kunci : Itikad Baik, Jual Beli, Perjanjian, Tanah.

PENDAHULUAN

Sebagaimana yang termuat dalam buku III tentang Perikatan, menurut pasal 1233 KUH-Perdata bahwa semua ikatan timbul dari suatu perjanjian atau dari undang-undang. Ikatan yang timbul dari undang-undang menurut pasal 1352 KUH-Perdata, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang karena perbuatan manusia. Pasal 1352 KUH-Perdata menentukan bahwa ikatan yang timbul dari perbuatannya manusia.¹

Pasal 1338 KUH-Perdata dimaksudkan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan kata lain, bahwa kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik dalam mengadakan perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain, sebagaimana yang diterangkan dalam pasal 1338 KUH-Perdata ayat 3, yaitu: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Maka dari itu pelegalan dari kepemilikan tanah sangatlah diharapkan agar dapat menghindarkan terjadinya sengketa.

Dalam masyarakat masih sering kita jumpai adanya pihak yang tidak beritikad baik/tidak jujur dalam melaksanakan perjanjian jual-beli sehingga pihak yang menjadi korban akibat dari ketidakejujuran tersebut akan merasakan pahit getirnya.²

Pasal 1338 BW, secara umum menentukan bahwa segala persetujuan harus secara jujur, sedangkan menurut pasal 1339 BW, bahwa "kedua belah pihak tidak hanya terikat oleh apa yang secara tegas disebutkan dalam persetujuan, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh undang-undang."³

¹ Amiruddin, dkk, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004. h.16.

² *Ibid.*, h. 23.

³ *Ibid.*, h.48.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas, dapat ditarik suatu batasan sebagai pegangan bahwa dalam suatu perjanjian jual-beli wajib memiliki itikad baik terutama mengenai itikad baik dalam jual-beli tanah dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Berdasarkan uraian diatas penulis melakukan kajian terhadap itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah dan permasalahannya menurut KUH-Perdata

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kota Makassar dengan memilih tempat di Kantor Notaris. Sehubungan akan diadakannya penelitian mengenai perjanjian jual-beli tanah menurut KUH-Perdata. Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni dari masyarakat yang telah dipilih dan ditetapkan sebagai responden (penjual dan pembeli) melalui pendekatan sosiologis. data yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, referensi atau literatur lainnya sebagai bahan rujukan yang ada hubungannya dengan objek penelitian.

PEMBAHASAN

A. Perlindungan Bagi Orang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli.

Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan yaitu, perjanjian adalah kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan.

Suatu perjanjian baik pada mulai berlakunya perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian, pihak yang beritikad baik dan bertindak jujur serta berkepatuhan maka perlu dan harus mendapat perlindungan hukum sedangkan menurut penulis, pihak yang beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum (tanpa mengabaikan dan mengurangi arti pentingnya hal-hal sebagaimana diatur dalam pasal 549 KUHP Perdata.

Adapun pemberian hak secara umum untuk perubahan hak atas tanah diiiberikan 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

Selanjutnya perlu diketahui bahwa itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu perjanjian itu harus dibedakan dari kata itikad baik atau kejujuran dalam

pelaksanaan suatu perjanjian, itikad baik pada saat mulai berlakunya suatu perjanjian lazimnya berupa perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan.

Pembayaran dari harga suatu barang yang diperjualbelikan itu harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan. Jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran itu yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi di tempat dimana barang itu berada sewaktu persetujuan dibuat.

B. Akibat Hukum dalam Perjanjian Jual-Beli tanah yang Tidak Beritikad Baik

Dalam perjanjian jual-beli terkhususnya jual-beli tanah sangatlah diharapkan dapat tercipta keseimbangan antar kedua belah pihak yang bersangkutan, salah satunya itikad baik antar sesama yang juga diharapkan dapat tercipta suasana yang kondusif.

Manusia dalam mengejar kepentingan-kepentingan hidupnya ada yang didasari dengan itikad baik dan ada pula yang didasari dengan itikad buruk, satu dan lainnya mengadakan interaksi dalam masyarakat mengenai kepentingan-kepentingan mereka terhadap tanah demikian pula keadaannya, tidak jarang manusia yang sebenarnya mempunyai hak, dikebiri atau dirampas haknya oleh mereka yang tidak berhak. Karena nafsu atau itikad yang tidak baik itu sewaktu-waktu timbul menguasai pribadi manusia untuk merugikan manusia lainnya, maka pendaftaran hak atas tanah yang menjamin kepastian hukum dan kekuatan hukum seseorang atas hak tersebut perlu dilakukan sehingga dapat mencegah kerugian-kerugian yang akan menimpa pihak yang sah. Dan juga dapat terhindar dari mafia tanah yang selalu mencari celah untuk mencari keuntungan semata dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang sah, sehingga objek hukum penguasaan tanah haruslah diperhatikan dan sertifikat haruslah dicek apakah sah atau tidak di Badan Pertanahan agar pihak notaris dan PPAT tidak mendapat masalah dikemudian hari juga bagi pihak yang sah.

Menurut pasal 1362 KUH Perdata dan pasal 1383 KUH Perdata dibedakan antara ada atau tidaknya itikad baik dipihak yang menerima pembayaran. Pasal 1360 KUH Perdata, menyatakan bahwa siapa yang dengan itikad baik, telah menerima sesuatu yang tidak harus dibayarkan kepadanya, diwajibkan mengembalikan dengan bunga dan hasil-hasilnya, terhitung dari hasil pembayaran dan demikian itu tidak mengurangi penggantian biaya, rugi dan bunga, jika harganya telah menderita kemerosotan. Jika barangnya telah musnah, meskipun ini terjadi diluar salahnya, maka ia wajib membayar harganya dengan disertai penggantian bunga, rugi dan harga, terkecuali jika ia dapat membuktikan bahwa

barang itu musnah juga, seandainya ia berada pada orang kepada siapa ia seharusnya diberikan.

Tidak beritikad baiknya suatu subjek hukum juga dapat menyebabkan terjadinya perbuatan melanggar hukum, seperti diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang sangat penting sekali dalam lalu lintas hukum.

Pasal 1365 KUH Perdata, berbunyi : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Karena begitu pentingnya pasal 1365 KUH Perdata sehingga pasal tersebut digunakan untuk menuntut masalah perdata yang menyangkut materi hukum lainnya, seperti tanah, perumahan, merek cipta. Terutama berkaitan dengan kepentingan yang didasari dengan tidak beritikad baik.

Menurut pasal 1363 KUH Perdata : apakah si penerima barang ini adalah beritikad baik dan kemudian sudah ataukah siapa yang telah menjual barang sesuatu yang diterimanya dengan beritikad baik sebagai pembayaran hak usahlah ia mengembalikan sesuatu apa.

Menurut pasal 1234 KUH Perdata : membagi kewajiban suat pihak dalam perjanjian menjadi tiga golongan besar, yaitu:

1. kewajiban untuk menyerahkan barang kepada orang lain
2. kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan lain
3. kewajiban untuk tidak melakukan suatu perbuatan

Jika pihak yang berkewajiban lalai untuk menyerahkan objek hukum yang diperjanjikan dalam hal ini tanah, maka sejak saat itu tanggungan berada pada pihak yang berkewajiban dan jika tidak memenuhi perjanjian maka berkewajiban mengganti rugi.

Kalau barang itu musnah sebelum diserahkan dan musnahnya tidak dapat dipersalahkan kepada pihak yang berkewajiban menyerahkan, maka menurut pasal 1237 KUH Perdata pihak yang berhaklah yang memikul tanggungannya dan pihak yang berkewajiban tidak mengganti kerugian yang diderita pihak yang berhak.

Jika dalam penjualan sebuah benda tak bergerak, terjadi dengan menyebutkan luas dan isinya, dengan ditentukan suatu harga menurut ukurannya, maka sipenjual diwajibkan meyerahkan jumlah yang dinyatakan dalam persetujuan. Dan jika sipembeli tidak menuntutnya, maka sipenjual harus bersedia menerima suatu pengurangan harga menurut imbang.

Sehingga dengan demikian penulis menyadari bahwa, para pemegang hak atas tanah harus taat kepada kewajiban atau keharusan untuk mendaftarkan haknya kepada yang berwenang baik demi kepentingan masa kini maupun yang akan

datang (keturunannya), selain untuk mencegah itikad-itikad tidak baik juga untuk membantu atau memperlancar kepentingan si pemegang hak yang sah dalam hal memperoleh pinjaman-pinjaman dari pemerintah dan atau pembebanan hak-hak lainnya atas tanah seperti *hipotek dasn credit verband*, hak guna bangunan didirikan atas tanah. Demikianlah tentang manfaat-manfaat dari pendaftaran tanah.

Pembayaran yang berakibat pembebasan pihak berutang dapat dilakukan oleh setiap orang yang mempunyai kepentingan dalam hal pembayaran ini, seperti pada pembayaran jual-beli tanah di notaris dikenal dengan istilah prajual-beli, dalam artian bahwa pembeli belum melunasi. Misalkan total harga perjanjian 100 juta rupiah tetapi pembeli baru membayar setengah harga dari perjanjian yang ditetapkan dan berjanji bahwa nanti tanggal sekian akan melunasi, maka mereka masuk perjanjian pengikatan jual-beli.

Dan didalam perjanjian jual-beli tanah dikenakan pajak, jika pembayaran dibawah 60 juta rupia, maka dikenal istilah bagi penjual yakni BPHTP (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) atau SSB dan jika pembayaran diatas 60 juta rupiah, maka dikenal istilah bagi pembeli yakni PPh (Pajak Penghasilan).

Jadi, sebelum terjadi jual-beli terutama dalam hal jual-beli tanah, maka sertifikat harus dicek terlebih dahulu di Kantor Pertanahan agar nanti pihak notaris dan PPAT tidak mendapat masalah dikemudian hari dan perlunya menganalisa mengenai data-data dari pihak penjual, serta pembeli harus berhati-hati dalam melaksanakan perjanjian jual-beli terutama dalam hal jual-beli tanah termasuk menghindarkan diri dar perangkap mafia tanah.

Perlu diketahui bahwa orang yang membayar itu pemilik mutlak objek yang akan dibayarkan dan juga berkuasa memindah tangankannya, agar pembayaran yang dilakukan itu sah. Meskipun demikian, pembayaran suatu jumlah uang atau suatu barang lain yang dapat dihabiskan, tidak dapat diminta kembali dari seorang dengan itikad baik telah menghabiskan barang yang telah dibayarkan itu. Sekalipun pembayaran itu telah dilakukan oleh orang yang bukan pemilik atau orang tak cakap mengasingkan barang tersebut. Pembayaran harus dilakukan kepada si berpiutang, atau kepada orang yang dikuasakan olehnya, atau juga kepada orang yang dikuasakan oleh hakim atau oleh undang-undang untuk menerima pembayaran-pembayaran bagi si berpiutang.

Pasal 1386 KUH Perdata memuat kekecualian lain lagi terhadap tidak sahnya pembayaran kepada orang lain dari pada pihak-pihak sendiri, yaitu apabila pembayaran dilakukan secara jujur/beritikad baik kepada seseorang, yang bertindak seolah-olah sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran. Dalam hal ini surat tanda utang yang dapat dioperkan kepada orang lain, seperti wesel

yang memberi kepada sipemegang ini mudah dianggap sebagai yang benar-benar berhak, sedangkan pemegang tanda utang itu mungkin mendapatkannya dengan cara melanggar hukum, harus mengira bahwa hal memegang tanda utang itu terjadi secara sah menurut hukum atau pada umumnya seseorang yang bertindak sebagai pihak itu memang pihak sejati.

Hal ini juga dapat dilihat dalam pasal 9 UUPA No. 5/1960 berkaitan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum demi diterjaminnya ketertiban dalam masalah pertanahan. Mengingat karena hak atas tanah tidak selamanya tetap melekat pada sipemegangnya karena adanya pemindahan yang disebabkan kepentingan-kepentingan mereka yang bersangkutan.

Sebagai hukum, UUPA tidak hanya mengatur tentang hak seseorang atas tanah yang diwenangkan sebagai miliknya, diwenangkan untuk diguna usahakan olehnya atau diluangkan untuk didirikan bangunan-bangunan sejenisnya atau lain-lain tetapi mengatur juga tentang kewajiban-kewajiban si orang yang bersangkutan sehingga pendaftaran tanah sangat diharapkan tanpa menimbulkan kerugian-kerugian pada kepentingan orang lain dan masyarakat baik karena itu disebabkan dari itikad buruk dari subjek hukum.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas maka penulis dapat memberi kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pasal 1338 KUH Perdata dimaksudkan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Dan dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban hukum dan kesusilaan. Dengan kata lain, bahwa kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik dalam mengadakan perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain.
2. Perjanjian pada waktu dimulainya pemberlakuan perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian jula-beli terutama dalam hal perjanjian jual-beli tanah, pihak yang beritikad baik dan bertindak jujur serta berkepatuhan akan aturan yang berlaku, haruslah mendapat perlakuan dan perlindungan hukum yang seadil-adilnya dengan tidak melupakan akan tujuan dari peraturan hukum tersebut agar tercipta keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bersangkutan.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan diatas maka penulis dapat menyarankan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum terjadi jual-beli terutama dalam hal jual-beli tanah, maka sertifikat harus dicek terlebih dahulu di Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian terhadap hak tersebut.
2. Pihak yang beritikad baik dan bertindak jujur serta berkepatuhan akan aturan yang berlaku, haruslah mendapat perlakuan dan perlindungan hukum yang seadil-adilnya dengan tidak melupakan akan tujuan dari peraturan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, dkk. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Abdulhay Marhainis. *Hukum Perdata Material*. PT. Pradnya Paramita, 1982.
- Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: PT. Rajawali, 1989.
- . *Praktek Jual-Beli Tanah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1985.
- Hartono Soerjopratiknjo. *Aneka Perjanjian Jual-Beli*. Yogyakarta: PT. Mustika Wikasa, 1994.
- Kansil, dkk. *Modul Hukum Perdata termasuk Azas-Azas Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2006.
- R. G. Kartasapoetra. *Hukum Tanah – Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Bina Aksara, 1985.
- R. Soerjatin. *Beberapa Soal Pokok Hukum Perdata dan Hukum Dagang*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.
- R. Soesilo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Wipres. 2007.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian, Cetakan IV*. Bandung: Alumni, 1984.
- . *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia, 1985.
- . *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1993.
- . *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia, 1996.
- Salim, H. S. *Hukum Kontrak – Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia Salemba, 1986.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- . *Undang-Undang Pokok No. 5 Tahun 1960 Tentang Pertaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.