

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum yang terkandung dalam Undang-Undang Dasarnya, ditegaskan kembali dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan:

*“Negara Indonesia adalah negara yang diatur oleh hukum”.*

Hasil dari ketentuan tersebut adalah terselenggaranya asas-asas negara hukum yang meliputi kepastian hukum, supremasi hukum, dan persamaan di depan hukum. Yang dapat mendorong dan melindungi setiap orang dalam menjalankan hak dan kewajibannya yaitu prinsip kepastian hukum. Setiap orang tidak luput dari interaksi karena pada dasarnya manusia saling membutuhkan yang satu dengan yang lainnya untuk dapat memenuhi kebutuhannya, oleh karena itu manusia melakukan hubungan yang satu dengan lainnya baik berupa yang termasuk perbuatan hukum maupun bukan perbuatan hukum, oleh sebab itu kepastian hukum dibutuhkan dalam kehidupan manusia sehari-harinya. Salah satu bentuk hubungan yang sering dilakukan manusia adalah jual beli yang kemudian melahirkan perjanjian.

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.

Makna dari perikatan merupakan “suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek-subjek hukum, sehubungan dengan itu, seorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain” (Zaeni Asyhadie, 2021: 22). Dari pernyataan diatas, maka unsur-unsur dalam suatu perikatan yaitu sebagai berikut: Pertama, adanya hubungan hukum. Hubungan hukum merupakan suatu perikatan yang menimbulkan hubungan antara para pihak yang diakui dan diatur dalam Undang-Undang. Undang-Undang yang menyebabkan lahirnya suatu hubungan yang diatur oleh hukum yang dapat juga disebut dengan perikatan. Sebagai contoh terikatnya

orang tua untuk merawat dan mendidik anak-anaknya. Sementara itu, perikatan karena perjanjian merupakan hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Dikatakan demikian karena hubungan hukum tersebut telah mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang (hukum) yang dibuat dan disepakati oleh para pihak (subjek hukum) sedemikian rupa. Kedua, antara para pihak yang menjadi subjek perjanjian. Artinya perikatan itu dapat berlaku terhadap para pihak baik seseorang dengan satu atau beberapa orang, yang dalam hal ini para subjek hukum merupakan para penyandang hak dan kewajiban yang diberikan oleh Undang-Undang. Ketiga, melakukan atau tidak melakukan dan memberikan sesuatu. Didalam perikatan dalam melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan memberikan sesuatu dapat disebut juga dengan prestasi, atau objek dari perikatan. Dalam melakukan perjanjian subjek hukum bebas menentukan isi dari perjanjian yang dibuat dan telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Perjanjian seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan 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 bertimbal 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 bertimbal balik itu bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual) sedangkan yang lainnya *koop* (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 menjiwai 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.

Sebagai contoh pada proses jual beli tanah, untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan maka tanah sebagai kebutuhan yang diperlukan, serta tanah sangat rentan untuk diperebutkan oleh berbagai pihak. Meningkatnya kesenjangan sosial antara para pemilik akses yang memungkinkan untuk menguasai tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran yang dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan dana, tetapi berada dalam posisi tersudut disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah. Apabila hal ini tetap dibiarkan berlangsung maka akan dapat menjadi pemicu berbagai konflik/sengketa di bidang pertanahan.

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*).

Ketiga asas hukum tersebut sudah diatur dalam bentuk peraturan yang konkret di dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1338 Ayat (3) “perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan itikad baik merupakan kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik) (KBBI).

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.

Maka dari itu, yang dimaksud dengan itikad baik disini merupakan penilaian objektif untuk menilai pelaksanaan suatu perjanjian tersebut. Sama halnya dengan yang dimaksud kepatutan dan kesusilaan itu, perumusanya pun tidak diatur dalam undang-undang, oleh karena itu tidak ada ketetapan mengenai batasan pengertian istilah tersebut. Akan tetapi jika ditinjau dari makna katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Sedangkan kesusilaan berarti kesopanan, keadaban. Kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh para pihak yang melakukan perikatan.

Dalam pelaksanaan perjanjian mengacu kepada asas itikad baik yang obyektif. Standar itikad baik yang digunakan merupakan standar objektif yang berdasarkan kepada suatu norma yang obyektif. Itikad baik berdasarkan kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri dan telah disepakati di dalam kehidupan masyarakat. Norma tersebut disebut sebagai norma yang objektif karena perilakunya tidak didasarkan pada pernyataan hanya dari satu pihak, akan tetapi perilaku harus sesuai dengan pernyataan umum mengenai itikad baik itu sendiri (Ridwan, 2017: 190). Pelanggaran terhadap asas itikad baik di dalam suatu perjanjian menyebabkan tidak

terpenuhinya baik syarat objektif maupun subjektif menjadi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana telah diatur ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, oleh karena itu maka suatu perjanjian haruslah dinyatakan tidak mengikat dan batal demi hukum.

Pentingnya asas itikad baik tentu menjadi hal yang pokok dalam setiap perjanjian, karena itikad baik selamanya harus dianggap ada pada setiap pihak pemegang kedudukan. Jika dalam Pasal 1338 KUH Perdata 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. Sementara itu pengertian itikad baik dalam hal ini adalah bersifat dinamis. Yakni dalam hal melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan seiring dengan hati sanubari dari seorang manusia. Jadi perlu dipahami bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat merugikan orang lain. Dengan kata lain menggunakan kelicikan, paksaan ataupun penipuan pada saat membuat suatu perjanjian itu jelaslah sangat tidak diperbolehkan. Jadi para pihak harus memperhatikan hal-hal ini dan tidak boleh menggunakan kelalaian orang lain untuk menguntungkan diri pribadi.

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”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat diidentifikasi beberapa masalah yang muncul dalam proses penelitian yaitu sebagai berikut.

1. Adanya beberapa kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.
2. Masih terdapat dari pihak pembeli yang tidak memenuhi prestasinya yang sudah diatur dalam perjanjian sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi.
3. Kurangnya pengetahuan masyarakat dalam hal ini para pihak yang melakukan perjanjian untuk memenuhi prestasi yang sudah diatur dalam perjanjian jual beli.
4. Adanya penyampaian ketidakbenaran yang dilakukan oleh para pihak kepada Notaris.
5. Masih banyak perjanjian jual beli hak atas tanah yang tidak mengimplementasikan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjiannya.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Pembatasan masalah dalam penelitian hukum ini adalah terkait dengan pihak pembeli tidak memenuhi prestasinya untuk melunasi pembayaran yang telah diatur dalam perjanjian jual beli, yang mana hal tersebut berdampak pada adanya permasalahan terkait dengan wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli sehingga perlu membahas implementasi asas itikad baik dalam perjanjian notariil pada proses jual beli hak atas tanah. Yang mana sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer dalam hal melakukan perjanjian harus dengan itikad baik, dimana pada prakteknya dalam kasus ini itikad baik tidak diterapkan oleh pihak pembeli.

### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dirumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana implementasi asas itikad baik terhadap klausula dalam perjanjian notariil yang dibuat oleh Notaris?
2. Bagaimana 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?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Penelitian hukum ini mengenai implementasi asas itikad baik terhadap perjanjian Notariil pada proses jual beli hak atas tanah.

## **1. Tujuan Umum**

Dengan adanya penelitian hukum ini diharapkan mampu memberikan suatu pemikiran dan pengetahuan baru kepada pembaca atau masyarakat mengenai asas itikad baik dalam perjanjian Notariil pada proses jual beli hak atas tanah.

## **2. Tujuan Khusus**

- a. Untuk mengkaji dan menganalisis implementasi asas itikad baik terhadap perjanjian Notariil pada proses jual beli hak atas tanah.
- b. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak penjual akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli yang dialami dalam perjanjian jual beli hak atas tanah.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini dapat ditinjau dari dua segi yakni segi teoritis dan segi praktis. Dengan penelitian ini, diharapkan akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut.

#### **1. Manfaat Teoritis**

Dalam hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada mahasiswa pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya, terkait implementasi asas itikad baik dalam perjanjian Notariil pada proses jual beli hak atas tanah.

#### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi Penulis

Penelitian hukum ini diharapkan dapat bermanfaat dalam menambah wawasan dan pengetahuan baru mengenai implementasi asas itikad baik dalam perjanjian Notariil pada proses jual beli hak atas tanah, yang mana hasil

penelitian hukum ini selanjutnya dapat dijadikan sebagai pegangan dalam proses pembelajaran.

b. Bagi Masyarakat

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat dalam hal memberikan lebih banyak pengetahuan guna untuk mengatasi permasalahan yang menyangkut tentang implementasi asas itikad baik dalam perjanjian Notariil pada proses jual beli hak atas tanah.

c. Bagi Pihak Notaris

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pihak Notaris dalam hal memberikan lebih banyak pengetahuan guna untuk mengatasi permasalahan yang menyangkut tentang implementasi asas itikad baik dalam perjanjian Notariil pada proses jual beli hak atas tanah.

