

---

## Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

---

**Jafar Salam**

Magister Kenotariatan Universitas Mataram  
Jln. Majapahit No. 62 Mataram 83125,  
Telp. (0370), 633035, Fax. 626954  
Email : [anggyatmadi66@gmail.com](mailto:anggyatmadi66@gmail.com)

### ABSTRAK

---

Penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian jual beli tanah, khususnya dalam sengketa antara pihak penjual dan pembeli masih terbatas pada pelaksanaan kontrak. Dalam pandangan pengadilan keberadaan asas iktikad baik tidak untuk mengoreksi isi perjanjian, akan tetapi alat untuk menilai apakah para pihak telah berlaku baik dalam memenuhi prestasinya atau tidak. Pengadilan tidak menerapkan asas iktikad baik untuk menilai apakah isi perjanjian jual beli patut dan adil atau tidak.

Sedangkan dalam konteks perlindungan pihak ketiga yang memperoleh suatu barang dengan iktikad baik, asas iktikad baik diterapkan secara selektif. Seorang pihak ketiga dipandang telah mendapatkan suatu barang dengan iktikad baik apabila ia benar-benar tidak tahu bahwa barang itu bukan milik penjual.

Adapun tolak ukur pihak ketiga dipandang benar-benar tidak tahu adalah tidak tahu meskipun telah secara patut melakukan pemeriksaan baik surat-surat tanah maupun terhadap fisik tanah objek jual beli. Selain itu, pembeli juga telah mencari tahu dengan mengali informasi dari pihak-pihak yang berwenang seperti kepala desa, kepala dusun, pihak BPN maupun kepada pihak pengadilan.

Kata Kunci: Asas iktikad baik, Perjanjian Jual beli Tanah

### ABSTRACT

---

*The principle of good faith in land sale agreement, especially in disputes between the seller and buyer is still limited to the execution of the contract. In court view the existence of good faith principle is not to correct the contents of the agreement, but the means to assess whether the parties have been good in fulfilling their performance or not. The court did not apply the principle of good faith to judge whether the contents of the sale agreement were fair and fair or not.*

*Whereas in the context of the protection of a third party who obtains a good goodwill, the principle of good faith is applied selectively. A third party is deemed to have acquired a good goodwill if he or she does not know that it belongs to the seller.*

*The Buyer-party benchmark is considered really do not know is not know even though it has been worthy of examination both the land letters and the physical land of the object of sale. In addition, buyers also have to find out by multiplying information from the parties who berwenag like village head, head of the hamlet, the BPN or to the court.*

**Keyword:** Good faith principle, Land Sale Agreement

## A. PENDAHULUAN

Setidaknya terdapat 3 (tiga) alasan mengapa isu mengenai penerapan asas iktikad baik, terutama dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli tanah penting untuk di-kaji dalam pegembangan hukum.

*Pertama* : Selain telah lama diatur dalam KUH Perdata<sup>1</sup> dan selanjutnya berkembang menjadi asas hukum secara umum,<sup>2</sup> Asas Iktikad Baik juga merupakan salah satu asas hukum yang belakangan ini mendapat perhatian, baik dari kalangan para akedemisi maupun dari kalangan praktisi, terutama dari kalangan Advokat dan Ha-kim. Perhatian dari kalangan para aka-demisi setidaknya tercermin dari adanya sejumlah kalangan akademisi yang melaku-kan studi mendalam terhadap asas iktikad baik, seperti Ridwan Khairandy yang mem-buat disertasi tentang iktikad baik<sup>3</sup> dan Naskah Pidato Pengukuhan sebagai Guru Besar<sup>4</sup>. Selain itu, dalam acara pengukuhan jabatan guru besar di Fakultas Hukum Uni-versitas Gajah Mada, Siti Ismijati jenie juga menulis naskah pidato dengan tema asas iktikad baik<sup>5</sup>.

Sedangkan perhatian dari para hakim, setidaknya terlihat dari adanya kesepakatan dalam rapat kamar perdata,

dimana majelis rapat kamar perdata merumuskan bahwa pembeli yang beriktikad baik harus di-lindungi<sup>6</sup>. Lebih dari itu, perhatian para hakim terhadap asas iktikad baik juga telah lama tercermin dari sejumlah putusannya. Hal ini setidaknya tercermin dari Putusan MARI Nomor : 242 K/Sip/1958, dimana dalam perkara ini mahkamah agung me-mandang pembeli yang tidak tahu adanya cacat pada barang yang ia beli ada me-ngandung cacat. Selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor: 4340 K/Pdt/ 1986 Tanggal 28 uni 1988. Mahkamah Agung menilai bahwa pembeli yang tidak memeriksa berkas tanah dengan baik adalah pembeli yang tidak beriktikad baik.<sup>7</sup> Te-tapi, hingga saat ini, asas iktikad baik adalah konsep hukum yang masih abstrak. Mes-kipun asas iktikad baik sebagaimana di-katan di atas, telah lama diakui kebe-radaannya dalam hukum perdata, akan tetapi apa ukuran-ukurannya atau apa difinsinya tidak diatur. Pada sisi lain, dalam doktrin, asas iktikad baik diartikan dengan kejujuran, kepatutan dan keadilan. Pemak-naan ini tentu juga masih tidak memberikan penjelasan yang lengkap mengenai asas iktikad baik karena konsep kejujuran, ke-patutan dan konsep keadilan juga merupa-kan konsep yang abstrak. Dalam hubungan itu, menurut Ridwan Khairandy, konsep iktikad baik tidak perlu dibuatkan ukuran-ukuran baku, lebih baik dibiarkan tumbuh dan berdinamika melalui putusan-putusan hakim.

Namun demikian, untuk keperluan praktis dalam kehidupan sehari-hari, penge-tahuan mengenai tolok ukur asas

<sup>1</sup> KUH Perdata, Pasal 530, 531, 1338 ayat 3, 1341 ayat 2 dan 1386

<sup>2</sup> Siti Ismijati Jenie: Asas Iktikad baik, Perkembangannya dari asas hukum khusus menjadi asas hukum Umum, Naskah Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar, Universitas Gajah Mada, Tahun 2007, hlm. 3-17

<sup>3</sup> Ridwan Khairandy, Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak: Studi Mengenai Putusan-putusan Pengadilan. Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2004

<sup>4</sup> Ridwan Khairandy, Asas Kebebasan Berkontrak dan asas *Facta Sunt Servanda Versus* Iktikad Baik. Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan. Universitas Islam Indonesia, tahun 2011

<sup>5</sup> Siti Ismijati Jenie: Asas Iktikad baik, Perkembangannya dari asas hukum khusus menjadi asas hukum Umum, Naskah Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar, Universitas Gajah Mada, Tahun 2007

<sup>6</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Hasil Rapat Kamar Perdata, tanggal 6 s/d 10 Maret 2012

<sup>7</sup> Ridwan Khairandy, Asas Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak : Studi Putusan pengadilan, Ringkasan Disertasi, Universitas Indonesia, Tahun 2003, hlm. 21

iktikad baik adalah sangat penting. Untuk itu, media yang paling potensial menyimpan jawaban yang memuaskan adalah putusan pengadilan atau Yurisprudensi. Sehingga upaya studi terhadap putusan-putusan pe-ngadilan yang didalamnya ada terkait de-ngan asas iktikad baik menjadi sangat pen-ting.

*Kedua*, Tak dapat dipungkiri bahwa belakangan ini sengketa yang berbasis pada perjanjian jual beli sangat banyak terjadi. Dalam hubungan itu, salah satu aspek yang kerap kali muncul sebagai dalil para pihak adalah mengenai iktikad baik para pihak dalam melaksanakan perjanjian. Adapun perkembangan asas iktikad baik yang ter-lihat dalam beberapa decade terakhir, lebih banyak muncul dari penyelesaian sengketa megenai perjanjian jual beli tanah. Dilihat dari sejumlah putusan pengadilan Indonesia yang dihimpun oleh Ridwan Khairandy sebagaimana yang terlihat dalam ringkasan disertasinya<sup>8</sup>, dapat dikatakan bahwa pada mulnya, munculnya asas iktikad baik sebagai salah satu isu hukum dalam praktik atau dalam ranah yuris-prodensi adalah melalui sengketa tanah, seperti sengketa antara Adrianus Hutabarat dan Osman Hutabarat melawan Kristian Situmeang<sup>9</sup>, selanjutnya terlihat pula dalam Sengketa antara Fatimah CS selaku Penggugat Melawab M. Saleh dan Haji Abd. Rahman Landa.<sup>10</sup>

Keadaan tersebut mengundang se-macam dugaan kuat bahwa sengketa perjanjian jual beli tanah adalah sengketa yang potensial mengandung banyak hal dalam kaitannya dengan penerapan asas iktikad baik.

*Ketiga*, Menguatnya asas iktikad baik dalam sengketa perjanjian jual beli tanah, ternyata tidak berjalan mulus, akan

tetapi penuh tantangan. Menguatnya keberadaan asas iktikad baik telah mengundang per-selisihan dengan asas hukum lainnya, ter-utama asas *facta sunt servanda* dan asas *nemo plus iuris* untuk. Perselisihan asas iktikad baik dengan asas *facta sunt ser-vanda*, potensial muncul dalam sengketa pembatalan perjanjian karena di pandang tidak dibuat secara patut dan isinnya dipandang tidak adil.

Dalam hal ini, pihak yang mengingin-kan pembatalan berdalih bahwa perjanjian tidak sesuai dengan asas iktikad baik dan oleh karena itu keberadaanya tidak me-ngikat, pada pihak yang menghendaki agar perjanjian tidak dibatalkan, akan cenderung berlingung dibalik asas *facta sunt servanda*, yakni dengan berdalih bahwa bagaimana-pun perjanjian adalah mengikat dan oleh karena itu tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Sedangkan perselisihan antara asas iktikad baik dengan asas *nemo plus iuris* sangat potensial muncul dalam sengketa tanah antara pihak yang mengkalim dirinya sebagai pemilik melawan pihak penjual dan pembeli. Dalam hal ini, pihak yang meng-klaim sebagai pemilik atas tanah itu akan mendalihkan bahwa pihak penjual tidak berwenang menjual tanah sengketa karena tanah sengketa adalah miliknya, bukan milik penjual. Pada sisi pembeli akan cen-derung untuk membela dirinya dengan konsep iktikad baik, yakni dengan men-dalihkan dirinya sebagai pembeli yang beriktikad baik.

Jika dalam suatu sengketa tanah pihak pembeli berdalih sebagai pihak pembeli yang beriktikad baik dan menunut agar ia (pembeli) dinyatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik sehingga harus diberikan perlindungan hukum, yakni dengan me-nyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan pihak penjual dipandang sah, mes-kipun penjual tersebut adalah orang yang tidak berhak menjual. Dalil ini tentu akan mengundang reaksi dari pihak pemilik atas bidang tanah. Betapa tidak, pihak pemilik sudah tentu

<sup>8</sup> Op.cit. hlm.

<sup>9</sup> Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor: 4340 K/Pdt/1986 Tanggal 28 uni 1988

<sup>10</sup> Putusan Pengadilan Negeri Bima Nomor : 11/Pdt.G/1986, Tanggal 31 Mei 1986 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Perkara Nomor : 78/Pdt/1986 Tanggal 28 Juni 1988 Jo Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor: 4340 K/Pdt/1986 Tanggal 28 uni 1988.

akan berdalil bahwa ia adalah pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek beli, sehingga hukum harus menyatakan bahwa tanah objek jual beli atau objek sengketa adalah tanah miliknya. Bagaimana mungkin suatu jual beli yang penjualnya tidak berwenang untuk menjual, dapat dikatakan sah? Bahwa menurut hukum, tindakan seseorang yang menjual barang milik orang lain adalah tidak dapat dibenarkan?

Gambaran perselisihan tersebut tampak jelas dalam sengketa antara Adrianus Hutabarat dan Osman Hutabarat melawan Kristian Situmeang. Menurut Penggugat selaku pihak yang mengklaim sebagai pemilik sah tanah yang menjadi objek jual beli, hukum tidak boleh mengasikan kedudukan seseorang yang sah memiliki suatu barang (tanah) dapat dinegasikan begitu saja atau dijauhkan dari barang miliknya, hanya dengan alasan bahwa pihak pembeli adalah pihak yang beriktikad baik?. Dalam konteks ini, asas iktikad baik yang umum-nya didalilkan oleh pihak pembeli tentu akan berkontradiksi dengan asas *nemo plus iuris* yang umum didalilkan oleh pihak pemilik tanah..

Dalam praktik, perselisihan asas iktikad baik dengan asas *facta sunt servanda* juga potensial muncul dari sengketa perjanjian jual beli tanah. dalam hal ini, pihak penjual ingin membatalkan perjanjian jual beli dengan alasan bahwa perjanjian jual beli tidak dibuat dan dilakukan berdasarkan asas iktikad baik. Sementara pihak lain yang merasa kepentingannya terganggu, akan berdalil bahwa perjanjian telah dibuat secara sah dan dilakukan dihadapan notaris, sehingga perjanjian tersebut adalah mengikat, sehingga tidak dapat dibatalkan se-pihak, meskipun dengan alasan tidak ada iktikad baik. Dalam konteks ini, asas iktikad baik akan berhadapan dengan asas *facta sunt servanda*.

Beranjak dari kontradiksi di atas, maka tentu di dalam praktik penyelesaian

sengketa, potensial juga untuk timbulnya semacam dilemma bagi hakim. Dimana pada satu sisi, hakim harus memperhatikan asas iktikad baik, karena asas iktikad baik adalah juga merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian. Pada sisi lain, hakim juga harus memperhatikan asas *facta sunt servanda* atau asas *nemo plus iuris* yang juga merupakan asas hukum yang penting dan memiliki kedudukan esensial dalam tertib hukum. Namun demikian, yang menarik dan penting dikaji dari keadaan kontradiksi diatas adalah soal pertimbangan hakim mengenai asas iktikad baik dan bagaimana hakim mendamaikan kontra-diksi asas iktikad baik dengan asas hukum lain terutama kotradiksi antara asas iktikad baik dengan asas *nemo plus iuris* dan asas *facta sunt servanda*, sebagaimana telah dikemukakan di atas.

Beranjak dari sejumlah pertanyaan yang muncul dari alasan-alasan penelitian diatas, isu hukum yang penting ditelaah lebih lanjut dalam kesempatan ini adalah sebagai berikut :

1. Apa saja pertimbangan hakim dalam menilai ada atau tidak adanya iktikad baik ? ; dan
2. Bagaimana hakim mendamaikan perselisihan antara asas iktikad baik disatu sisi dengan asas *facta sunt servanda* pada sisi yang lain, serta bagaimana hakim menyelesaikan kontradiksi antara asas iktikad baik dengan asas *nemo plus iuris*. ?

Permasalahan di atas akan dijawab dengan melakukan kajian terhadap 16 putusan pengadilan, terkait dengan sengketa yang berbasis pada perjanjian jual beli tanah yang mengandung dimensi penerapan asas iktikad baik. Penkajian ini akan di-lakukan dengan metode penelitian doctrinal.

## B. PEMBAHASAN

### 1. Pengertian Asas Iktikad baik

Asas iktikad baik pada dasarnya telah dikenal sejak lama dalam system

hukum Indonesia. Bahkan keberadaannya sekarang ini tidak saja menjadi asas hukum yang dikenal dalam hukum perjanjian, akan tetapi juga telah berkembang dan menjadi asas pada hukum bidang lainnya, seperti dalam hukum bisnis dan hukum agrarian.

Dalam KUH Perdata, istilah iktikad baik setidaknya disebut dalam Pasal 530, Pasal 1338 ayat 3, Pasal 1341 ayat 2, Pasal 1386. Pasal 530 KUH Perdata, menyatakan bahwa seorang beziter atas suatu barang ada yang beriktikad baik dan ada yang tidak beriktikad baik. Selanjutnya dalam pasal 531 KUH Perdata Sedangkan dalam pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, asas iktikad baik disebut dalam hubungannya dengan kewaji-ban para pihak yang membuat perjanjian untuk melaksanakan perjanjian dengan Iktikad baik. Demikian juga dalam pasal 1341 ayat 2, asas iktikad baik disebut dalam konteks penghormatan atas hak-hak pihak ketiga yang diperoleh dengan iktikad baik dari tindakan yang tidak sah.

Sedangkan dalam pasal 1386 asas iktikad baik disebut dalam konteks pembayaran yang dilakukan dengan iktikad baik kepada seseorang yang memegang surat piutang adalah sah. Seperti yang dikemukakan oleh Siti Ismijati Jenie, Dalam hukum perusahaan, istilah Iktikad Baik disebut dalam Pasal 82 dan pasal 92 Undang-undang No. 5 Tahun 1995 Tentang Per-seroan Terbatas atau dalam UU No 40 Tahun 2009 tentang Perseroan Terbatas diatur dalam pasal 97 ayat 2 dan 4 dan dalam pasal 114 ayat 2. Dalam pasal-pasal tersebut, disebutkan bahwa Direksi dan komisaris suatu Perseroan harus mengelola Perseroan dengan iktikad baik dan penuh tanggung jawab. Menurut Munir Fuady, istilah iktikad baik dalam pasal 82 dan pasal 92 UU No 5 Tahun 1995 tersebut merupakan manifestasi dari pengakuan terhadap doktrin *Fiduciary duty* yang dikenal dalam system hukum common law.

*Fiduciary duty* adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa seorang direktur dan komisaris suatu perseroan wajib mengelola perseoran yang dipimpinnya dengan sungguh-sungguh dan sepenuh hati.<sup>11</sup> Sementara dalam lapangan Hukum Agraria, asas iktikad baik setidaknya disebut dalam pasal 32 ayat 2 PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam hal ini. Konteks penyebut iktikad baik mirip dengan makna pasal 1341 ayat 2 KUH Perdata, yakni pihak yang mendapatkan tanah dengan iktikad baik dan dikuasanya dan telah disertifikat-kan, maka setelah 5 tahun keberadaannya sebagai pemilik atas bidang tanah tersebut tidak dapat lagi diganggu gugat oleh pihak lain.

Meskipun demikian Berbeda dengan konsep iktikad baik dalam BUKU II, dimana Konsep Iktikad baik diberikan penjelasan yakni seorang beziter yang tidak tahu sama sekali ada cacat pada barang yang ia kuasai, Konsep iktikad baik dalam Buku III KUH Perdata, tidak dibarengi dengan pemaknaan, sehingga apa yang dimaksud dengan iktikad baik tidak jelas. Namun demikian, jika dicermati secara lebih mendalam, terutama dari konteksnya, maka konsep iktikad baik yang ada dalam Buku II KUH Perdata yakni dalam pasal 530 dan pasal 531 dapat dikatakan memiliki ke-samaan dengan apa yang dimaksud dalam Buku III pasal 1341 dan pasal 1386.

Kesamaan yang dimaksud adalah kesamaan bahwa iktikad baik itu berkaitan dengan suatu sikap yang dilandasi ketidaktahuan adanya cacat atau masalah yang melekat pada suatu barang, baik pada barang yang ia peroleh sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1341 ayat 2 maupun pada barang berupa surat piutang sebagaimana dimaksud dalam pasal 1386. Singkatnya, menurut R. Subekti, konsep

<sup>11</sup> Munir Fuady, Hukum Perusahaan, Citra Aditya, 2013, hlm 6

iktikad baik dalam pasal 530, Pasal 1341 ayat 2 dan pasal 1386 adalah sikap jujur<sup>12</sup>.

Sedangkan, konteks konsep iktikad baik dalam pasal 1338 ayat 3 adalah berbeda. Dalam pasal 1338 ayat 3 konteks konsep iktikad baik adalah pelaksanaan perjanjian. Dan jika kita menengok pada hasil penyelidikan Mr. Houwing sebagaimana dinyatakan oleh Hofmann yang selanjutnya dikutip oleh Wirjono Prdjodi-koro, makna konsep iktikad baik yang ada dalam pasal 1338 ayat 3 adalah sama dengan konsep keadilan dan kepatutan atau kebiasaan yang ada dalam Pasal 1339.

Dalam hal ini menurut Wirjono Prodjodikoro, hasil penyelidikan Houwing menunjukkan bahwa perumusan pasal 1338 diadopsi dari pemikiran Portier, sedangkan perumusan pasal 1339 diambil dari pemikiran Domat, yang mana sesungguhnya keduanya ---Portier dan Domat--- memiliki maksud yang sama yakni suatu perjanjian harus dilaksanakan secara jujur sesuai dengan maksud para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Hasil penyelidikan Houwing tersebut menunjukkan bahwa konteks pasal 1338 ayat 3 sesungguhnya memiliki kesamaan dengan konteks pasal 1339 yakni perjanjian harus dilaksanakan dengan berlandaskan pada keadilan dan kepatutan.<sup>13</sup>

Menurut para sarjana, Asas iktikad baik yang ada dalam KUH Perdata tersebut berasal dari asas *bonafides* dalam hukum Romawi. Ridwan Khairandy mengatakan bahwa konsep Iktikad baik adalah konsep yang bermakna sama dengan konsep *bonae fides* dalam Hukum Romawi. Konsep iktikad baik atau *bonae fides* mulai berkembang dalam hukum Romawi yang kemudian diadopsi dalam KUH Perdata Belanda (*Burgelijk Wetboek*). Dalam BW (*Burgelijk Wetboek*) pasal 1374 ayat 3 disebutkan bahwa perjanjian harus dilak-

sanakan dengan iktikad baik. Dalam hal ini, Wery (dalam Siti Ismijati Jenie), mengatak-an bahwa asas iktikad baik dalam pasal 1374 KUH Perdata Belanda atau yang sama dengan pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata Indonesia adalah sama berasal dari konsep *bonaefides* dalam hukum Romawi, yakni : Iktikad baik dalam pasal 1338 ayat 3 diberi makna sebagai berikut :

“kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patutnya diantara orang-orang yang sopan, tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa akal-akalan, tanpa mengganggu pihak lainnya, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain”.<sup>14</sup>

Dengan demikian, kita dapat katakan bahwa secara teoritik atau menurut norma dan doktrin, tolok ukur asas iktikad baik dalam arti subyektif adalah kejujuran yakni : sikap batin dimana, seseorang benar-benar tidak tahu bahwa barang yang ia beli atau ia kuasai ada mengandung cacat hukum. Sedangkan tolok ukur asas iktikad baik dalam arti obyektif adalah kedua belah pihak harus berlaku satu dengan yang lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri melainkan dengan melihat kepentingan pihak lain.<sup>15</sup>

Adapun mengenai Konsep iktikad baik dalam hubungannya dengan konsep pembeli beriktikad baik. Mahkamah Agung telah memberi semacam pedoman mengenai kriteria pembeli tanah yang dapat dipandang sebagai pembeli beriktikad baik. Dalam SEMA No 4 2016 disebutkan kriteria pembeli disebut beriktikad baik, yakni :

<sup>14</sup> Ibid Hlm. 5

<sup>15</sup> Ridwan Khairandy. Kebebasan Berkontrak dan Facta Sunt Servanda Versus Asas Iktikad baik. : Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan. Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Hukum Kontrak Yang disampaikan Didepan Sidang Terbuka Senat Universitas Islam Indonesia pada Tanggal 08 Februari 201, Hlm 24

<sup>12</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian. PT Jembatan Djakarta, 1963, Hlm 49

<sup>13</sup> Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, Mandor Maju, 2000, Hal 102-103

a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
- Pembelian tanah dihadapan PPAT, sesuai ketentuan peraturan pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- Pembelian tanah adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut keten-tuan hukum adat, yaitu :
  - ✓ Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan atau diketahui kepala desa/lurah setempat).
  - ✓ Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak /memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai bukti kepemilikan, atau
- Tanah yang menjadi objek jual beli tidak dalam status disita; atau
- Tanah yang menjadi objek jual beli tidak dalam jaminan hak tanggungan; atau
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah mendapat keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut pemegang sertifikat.<sup>16</sup>

## 2. Pertimbangan Hakim Terkait dengan Adanya Iktikad Baik Subyektif

Terkait dengan asas iktikad baik subyektif, secara umum pengadilan mempertimbangkan soal tata cara atau prosedur

dilakukannya jual beli. Dalam hal ini, selain harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum, baik dalam arti sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun me-nurut hukum adat. Seorang pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik manakala ia (pembeli) tidak tahu sama sekali ada cacat cela pada tanah yang menjadi objek jual beli. Pandangan yang demikian itu, tercermin dari putusan pengadilan (Yurisprudensi) dalam sengketa antara Adrianus Hutabarat dan Osman Hutabarat melawan Kristian Situmeang<sup>17</sup>. Dalam sengketa ini, Pembeli dianggap beriktikad baik karena ia dipandang benar-benar tidak tahu bahwa tanah yang ia beli ada cacat cela.

Namun demikian, dalam Sengketa antara Fatimah CS selaku Penggugat Melawab M. Saleh dan Haji Abd. Rahman Landa.<sup>18</sup> Pengadilan Tingkat Kasasi, tidak lagi memandang seorang pembeli sebagai pihak yang beriktikad baik apabila ketidak-tahuannya bersifat pasif, akan tetapi lebih dari itu, seorang pembeli baru dipandang sebagai pembeli yang beriktikad baik manakala ia nyata-nyata tidak tahu meskipun ia telah berusaha tahu. Dalam sengketa antara Fatimah CS selaku Penggugat Melawab M. Saleh dan Haji Abd. Rahman Landa, pembeli dipandang tidak beriktikad baik, meskipun ia tidak tahu bahwa tanah sengketa bukan milik penjual, akan tetapi ketidak-tahuannya dinilai tidak patut. Dalam hal ini, pembeli dianggap tahu bahwa objek jual beli/ objek sengketa karena pembeli tahu bahwa surat-surat tanah objek jual beli/objek sengketa ada yang tidak sinkron (tidak koheren). Pada titik ini, Pembeli sepatutnya curiga bahwa ada masalah terkait dengan kepemilikan tanah objek sengketa/objek jual beli.

Dalam sengketa antara : Endang Sunaryo selaku Penggugat melawan Amat

<sup>17</sup> Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor: 4340 K/Pdt/1986 Tanggal 28 uni 1988

<sup>18</sup> Putusan Pengadilan Negeri Bima Nomor : 11/Pdt.G/1986, Tanggal 31 Mei 1986 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Perkara Nomor : 78/Pdt/1986 Tanggal 28 Juni 1988 Jo Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor: 4340 K/Pdt/1986 Tanggal 28 uni 1988.

<sup>16</sup> Widodo Dwi Putro, DKK.Pembeli Beriktikad Baik, Perlindungan, Bagi Pembeli Beriktikad baik, Judicial Sector Support Program, 2016

Bin Lawang selaku Tergugat 1 dan Ani Nuraini selaku Tergugat 2<sup>19</sup>. Pengadilan menambah lagi faktor yang harus dilakukan oleh Pembeli untuk dapat dikatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik. Yakni ke-wajiban untuk memeriksa fisik tanah. Pembeli yang tidak melakukan pemeriksaan fisik terhadap tanah yang menjadi objek jual beli, tidak dapat dipandang sebagai pembeli yang benar-benar tidak tahu ada atau tidak adanya cacat cela pada objek jual beli.

Dalam sengketa Endang Sunaryo selaku Penggugat melawan Amat Bin Lawang selaku Tergugat 1 dan Ani Nuraini selaku Tergugat 2. Pengadilan menilai bahwa Pembeli bukanlah pihak yang beriktikad baik, meskipun jual beli dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yakni di depan Notaris/PPAT, dan pihak Notaris/PPAT dimana tempat jual beli dilakukan, telah juga melakukan pemeriksaan mengenai kebenaran surat-surat tanah objek jual beli di Kantor BPN setempat, akan tetapi karena objek sengketa dalam hal ini, sesungguhnya telah dijual kepada orang lain yakni penggugat oleh pemilik asal (Tergugat 1).

Adapun setelah penggugat beli dari tangan pemilik asal, tanah objek sengketa. objek jual beli, selanjutnya penggugat kuasai sampai saat ini (saat sengketa ini diperiksa di Pengadilan Negeri Cianjur).

Meskipun kenyataan tersebut tidak diketahui oleh pembeli kedua (Tergugat 2), akan tetapi pengadilan memandang pihak pembeli kedua sebagai pihak yang benar-benar tidak tahu karena pembeli kedua tidak melakukan pemeriksaan terhadap fisik tanah, dalam perkara ini, pembeli kedua juga dipandang sebagai pihak pembeli yang tidak berhati-hati, sehingga keberadaannya dinyatakan bukan merupakan pembeli yang beriktikad baik.

Sedangkan dalam sengketa antara Nyonya Hajjah Hadrah Akib selaku pelawan melawan Anto selaku Terlawan I dan PT ASINDO INDAH GRIYATAMA Terlawan 2, Pengadilan mengatakan bahwa pembeli adalah tidak merupakan pembeli yang beriktikad baik karena pembeli mengetahui bahwa tanah yang ia beli /objek sengketa sedang dipersengketakan di Pengadilan. Dalam sengketa ini, pengadilan menyebut pihak pembeli sebagai pembeli yang ceroboh.<sup>20</sup>

### **3. Pertimbangan Hakim Terkait ada atau tidak adanya Iktikad Baik Objektif.**

Terkait dengan pertimbangan hakim mengenai ada atau tidaknya iktikad baik objektif, peneliti tidak mendapatkan banyak pelajaran dari sejumlah putusan yang dipelajari, padahal jika dilihat dari potensinya, terdapat sejumlah sengketa yang posisi kasusnya mengandung soal penerapan asas iktikad baik objektif. Dalam hal ini, majelis hakim pada umumnya tidak memandang asas iktikad baik objektif sebagai faktor yang dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan perjanjian.

Dari sejumlah kasus yang dipelajari, penulis hanya menemukan 1 kasus yang terkait erat dengan penerapan asas iktikad baik obyektif, yakni : kasus , untuk dilakukan pembahasan terdapat pandang pohanya menemukan 1 putusan yang memberikan pelajaran mengenai ada atau tidaknya iktikad baik objektif dalam perjanjian jual beli tanah. adapun perkara tersebut adalah : tidak menemukan banyak pelajaran dari sejumlah putusan yang di kaji.

Adapun putusan yang dimkasud penulis sebagai putusan yang memberi pelajaran terkait dengan iktikad baik obyektif adalah Putusan Pengadilan Negeri Purbo-linggo nomor : 06/Pdt.G/2011/PN.

<sup>19</sup> Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor : 33/PDT.G/ 2005/ PN.CJ Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 78/ PDT/206/PT Bdg Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor :1364 K/PDT/2007.

<sup>20</sup> Putusan Pengadilan Negeri Makasar Nomor : 177/Pdt.G/2000/PN Mks tanggal 21 Februari 2001 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Makasar Nomor : 24/PDT/2002/PT MKS Tanggal 1 April 2002 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1861 K/PDT/2005.



Purbo-linggo. Dalam perkara antara Nali dan Kusmiadi melawan Susiani.

Dalam perkara ini, majelis hakim dalam menentukan sah atau tidaknya jual beli, selain memeriksa bukti-bukti jual beli, juga memeriksanya dengan sudut pandang asas iktikad baik. Dalam hal ini, Majelis Hakim menilai apakah jual beli antara Nali dan Kusmiadi dengan Susiani dilakukan dengan iktikad baik atautidak.

Setelah melakukan pemeriksaan dari aspek iktikad baik, majelis hakim mempertimbangkan bahwa perjanjian jual beli dilakukan dengan iktikad baik karena harga jual objek sengketa adalah harga yang layak, sesuai dengan harga pasar. Oleh karena itu, perjanjian jual beli dipandang sah.

Bagi penulis, pertimbangan majelis hakim yang menggunakan faktor harga yang layak sebagai indikator untuk menentukan apakah jual beli dilakukan dengan asas iktikad baik atau tidak, menunjukkan bahwa dalam perkara ini majelis hakim menilainya dengan ukuran objektif.

#### **4. Pertimbangan Hakim dalam Hal Terjadinya Kontradiksi antara Asas Iktikad Baik dengan Asas Facta Sunt Servanda, serta Kontradiksi Antara Asas Iktikad Baik dengan Asas *Nemo Plus Iuris*. ?**

##### **a. *Pertimbangan Hakim dalam Hal Terjadinya Kontradiksi Asas Iktikad Baik dengan Asas *Nemo Plus Iuris****

Perselisihan asas iktikad baik dengan asas *Nemo Plus Iuris*, potensial muncul pada sengketa dengan duduk perkara, dimana Pihak Penggugat adalah orang yang mengklaim sebagai pemilik atas sebidang tanah yang dijadikan objek jual beli oleh orang lain, dan menarik pihak penjual dan pembeli sebagai para tergugat atau sering pula dikonstruksi bahwa Penjual menjadi Tergugat 1 dan Pembeli menjadi Tergugat 2.

Dalam hubungan itu, penggugat pada umumnya mendalilkan didalam gugatannya bahwa ia adalah pemilik atas tanah sengketa, sehingga tindakan para tergugat yang menjadikan tanah milik penggugat/ tanah sengketa adalah perbuatan tidak didasari hak (*nemo plus iuris*), sehingga harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Sedangkan pihak pembeli, pada umumnya mendalilkan bahwa pembeli adalah pihak yang beriktikad baik karena dalam membeli tanah sengketa dilakukan secara sah dan sesuai dengan hukum. Oleh karena itu, jual beli di antara para Tergugat adalah sah. Sementara pihak penjual seringkali pasif.

Dalam sengketa dengan duduk perkara seperti di atas, pengadilan pada umumnya mengabulkan gugatan penggugat dan membatalkan perjanjian jual beli yang dilakukan para tergugat atas obyek sengketa, Jika penggugat terbukti sebagai pe-milik. Sedangkan terhadap kedudukan pembeli yang mendalilkan sebagai pembeli yang beriktikad baik, pada umumnya dipandang dengan sendirinya sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik, namun ada juga yang dipertimbangkan secara khusus.

Tidak dipertimbangkannya soal kedudukan pembeli secara khusus, terjadi karena, yang dijadikan sebagai pokok masalah yang menjadi sengketa hanya issue mengenai apakah benar penggugat adalah pemilik atas tanah objek sengketa. Sedangkan soal apakah pembeli adalah pembeli yang beriktikad baik tidak dijadikan pokok masalah yang dipersengketakan. Dengan pokok masalah yang demikian maka dengan sendiri, issue tentang kedudukan pembeli, apakah ia merupakan pembeli yang beriktikad baik atau tidak menjadi ternegasi dengan sendirinya.

Perumusan pokok masalah seperti itu, setidaknya tercermin dalam putusan sengketa antara Endang Sunaryo selaku Penggugat melawan Amat Bin Lawang

dan Ani Nuraini selaku Para Tergugat dan dalam sengketa antara : Samiun DKK melawan Wahib A. Rahman.<sup>21</sup> Dalam kedua sengketa tersebut, Issu hukum tentang kedudukan pembeli, apakah ia adalah pembeli yang beriktikad baik atau tidak, tidak dijadikan sebagai pokok masalah yang persengketaan. Oleh karena itu, meskipun dalam perkara ini, mengandung potensi terjadinya kontradiksi antara asas iktikad baik dengan asas *nemo plus iuris*, akan tetapi menjadi tidak terlihat karena hakim tidak mempertimbangkannya.

Berbeda dengan dua sengketa diatas, dalam sengketa antara Ny. Hajjah Hadrah Akib melawan Anto dan PT Asindo Indah Griyatama.<sup>22</sup> Dan sengketa antara Sengketa antara Sukarno Versus Arif Budi Hartanto CS dan Warsono Setiyadi.

Dalam sengketa antara Ny. Hajjah Hadrah Akib melawan Anto dan PT Asindo Indah Griyatama, Majelis Hakim tidak ada merumuskan soal apakah Penggugat se-laku pembeli adalah beriktikad baik sebagai pokok masalah yang dipersengkatakan, akan tetapi secara khusus mempertimbangan kedudukan pembeli yang dalam kasus ini adalah penggugat /pelawan. Dalam hal ini, kedudukan pelawan yang mendalilkan dirinya sebagai selaku pembeli atas tanah objek sengketa adalah pihak yang ceroboh karena membeli tanah yang di-ketahuinya sedang menjadi objek sengketa.

Sedangkan dalam Sengketa antara Sukarno Versus Arif Budi Hartanto CS dan Warsono Setiyadi. Majelis hakim mempertimbangkan secara khusus kedudukan pembeli. Dalam hal ini, meskipun penggugat terbukti sebagai pemilik atas tanah

sengketa dan terbukti pula bahwa pihak penjual telah melakukan tindakan yang melampoi haknya (*nemo plus iuris*), akan tetapi perbuatan jual beli yang dilakukan tidak dibatalkan. Ke-simpulan Majelis Hakim tersebut dibangun dengan pertimbangan bahwa pembeli ada-lah pihak yang beriktikad baik karena jual beli dihadapan kepala desa dan membeli dari orang yang secara fisik menguasai tanah sengketa.

Dari sejumlah pertimbangan tersebut terlihat bahwa pengadilan lebih mengutamakan kepentingan atau hak pemilik atau lebih mengutamakan kepentingan pemilik daripada kepentingan pembeli. Adapun pengakomodasian kepentingan pembeli, baru terjadi manakala, antara pemilik asal dengan penjual ada hubungan saling menguntungkan, dan pihak pembeli juga benar-benar tidak tahu jika tanah yang ia belia ada msalahnya. Dan teradap ketidak-tahuannya tersebut adalah sangat rasional.

#### ***b. Pertimbangan Hakim Jika Terjadi Perselisihan Antara Asas Iktikad Baik Dengan Asas Facta Sunt Servanda***

Dari sejumlah putusan pengadilan yang pelajari, terlihat bahwa sengketa yang potensial mengandung kontradiksi antara asas *facta sunt servanda* di satu sisi dengan asas iktikad baik pada sisi lain adalah sengketa antara pihak penjual dan pembeli. Yang mana, duduk perkara pada umumnya adalah sengketa pembatalan perjanjian. Dalam hal ini, salah satu pihak ingin membatalkan perjanjian jual beli yang telah ia buat, dengan alasan bahwa perjanjian yang dibuatnya adalah tidak adil dan sangat merugikannya, sedangkan dipihak lain menginginkan agar perjanjian jual beli tetap dilanjutkan dengan bersandar pada asas kebebasan berkontrak dan asas *facta sunt servanda*. Hal ini setidaknya tampak pada sengketa antara : Suyitno, SH., selaku Penggugat melawan Suhartini dkk dan dalam sengketa antara : Jelli Zuson, SP., selaku Penggugat ; melawan NY. Vinny Marsujo, NG., dkk. Selaku Tergugat.

<sup>21</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 23 / Pdt.G / 2007 / PN.JMB. Perkara

<sup>22</sup> Putusan Pengadilan Negeri Makasar Nomor : 177/ Pdt.G/2000/PN Mks tanggal 21 Pebruari 2001 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Makasar Nomor : 24/PDT/2002/PT MKs Tanggal 1 April 2002 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1861 K/PDT/2005.

Pada sengketa Suyitno, SH., selaku Penggugat *melawan* Suhartini dkk. Penggugat memohon agar perjanjian jual beli dilanjutkan sesuai dengan perjanjian prikatan jual beli yang sudah disepakati antara penggugat selaku pembeli dengan Para Tergugat selaku para Penjual. Sedangkan pihak penggugat mendalilkan bahwa per-janjian prikatan jual beli adalah tidak sah karena perjanjian prikatan jual beli tidak dibuat dengan iktikad baik dan bahkan di-dalamnya terdapat penyalahgunaan ke-adaan. Posisi para pihak ini memperlihatkan bahwa penggugat bersandar pada *asas facta sunt servanda* sedangkan pihak Tergugat bersandar pada *asas iktikad baik*.

Namun demikian, Pada sengketa antara Suyitno, SH., selaku Penggugat *melawan* Suhartini dkk tersebut, pengadilan hanya mempertimbangkan mengenai soal ada atau tidak adanya perjanjian prikatan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat. Sedangkan soal kebasahan perjanjian jual beli, hakim seringkali mempertimbangkannya sebagai ihwal yang mutatis mutatis sah apabila benar perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat terbukti terjadi, dan adapun mengenai soal apakah perjanjian jual beli dibuat sesuai dengan *asas iktikad baik* atau tidak, tidak dipertimbangkan.

Dalam kasus ini (sengketa antara Suyitno, SH., selaku Penggugat *melawan* Suhartini dkk), hakim mempertimbangkan bahwa perjanjian prikatan jual beli adalah terbukti ada dan dibuat oleh para pihak. Selain itu, hakim juga memandang bahwa perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat karena sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu, hakim juga mempertimbangkan bahwa Para Tergugat sesungguhnya mengakui bahwa mereka (Para Tergugat) telah melakukan hubungan hukum berupa perjanjian ikatan jual beli atas tanah miliknya dengan Penggugat. Oleh karena itu perjanjian jual beli dipandang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.

Sedangkan mengenai soal iktikad baik sebagaimana didalil oleh Para Tergugat, (Pihak Penggugat adalah pihak yang tidak beriktikad baik dan melakukan penyalahgunaan keadaan) hakim tidak memper-timbangkannya. Adapun mengenai ke-dudukan para tergugat, hakim hanya mem-pertimbangkan bahwa Para Penggugat telah wanprestasi karena dipadang enggan untuk melaksanakan Prikatan Jual Beli.

Dalam kasus ini, secara tidak langsung terlihat bahwa manakala kebasahan suatu perjanjian telah terbukti dan mengikat sebagai undang-undang, maka *asas iktikad baik* tidak perlu diper-timbangkan.

Sedangkan dalam sengketa antara Jelli Zuson, SP., selaku Penggugat ; *melawan* NY. Vinny Marsujo, NG., dkk. Selaku Tergugat, kontradiksi antara *asas iktikad baik* dengan *asas facta sunt servanda* setidaknya terlihat dari dalil pihak peng-gugat yang menyatakan bahwa ia adalah pihak pembeli yang beriktikad baik dan memohon agar perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah berlaku. Penggugat adalah pembeli yang serius terbukti dari kesedian mem-bayar uang muka sebesar 1 milyar. Peng-gugat juga mampu membayar seluruh harga. Sedangkan pihak Tergugat bersandar pada *asas facta sunt servanda*, dimana per-janjian jual beli antara penggugat dengan tergugat telah batal demi hukum karena telah terpenuhi syarat batal sebagaimana tertuang dalam perjanjian.

Dalam kasus ini, dalam memper-timbangkan masalah yang menjadi pokok dan alat bukti, Pengadilan Tingkat Pertama telah mengesampingkan aspek *asas iktikad baik* yang mengitari sengketa ini. Dalam hal ini, Pengadilan Tingkat Pertama menarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok masalah adalah apakah perjanjian prikatan jual beli telah batal karena terpenuhinya sarat batal atau tidak batal. Dan terhadap pokok masalah, pengadilan

mempertimbangkan dari aspek salah satu isi perjanjian yang mengatur mengenai timbulnya syarat batal. Sementara aspek iktikad baik telah dipandang tidak relevan bersamaan dengan dinegasiannya sejumlah bukti penggugat yang diajukan untuk membuktikan iktikad baik para penggugat. Dalam hal ini, dalam perjanjian prikatan jual secara formal telah terpenuhi syarat batal yang tertuang dalam perjanjian jual beli yakni dengan tidak dilakukannya pembayaran setelah 3 bulan sejak perjanjian prikatan jual beli ditandatangani.

Pada tingkat banding, putusan pengadilan banding membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama, akan tetapi pengadilan banding juga tidak mempertimbangkan aspek iktikad baik yang mengitari sengketa. Dalam hal ini, pengadilan tingkat banding lebih menyoroti soal keberlakuan syarat batal yang termuat pada perjanjian dengan cara melakukan penafsiran menurut hakim.

Sementara pada tingkat kasasi, putusan pengadilan banding dibatalkan dan menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Terlepas dari sikap Pengadilan Tingkat Kasasi yang mendasari putusannya dengan pertimbangan bahwa suatu perjanjian yang sudah jelas tidak perlu ditafsir lagi. Akan tetapi pada kesempatan ini, asas iktikad baik yang didalilkan penggugat mendapat perhatian. Dalam hal ini mengenai bukti-bukti penggugat berupa buku rekening penggugat di beberapa bank adalah bukti bahwa penggugat dipertimbangkan sebagai bukti bahwa pihak penggugat adalah pihak yang beriktikad buruk karena tidak mau membayar lunas harga tanah pada waktunya.

Dalam sengketa antara Haji Suherlan DKK melawan H. Toto Subiandono<sup>23</sup>, majelis hakim juga tidak

memandang kedudukan asas kebebasan berkontrak dan asas facta sunt servanda jauh lebih kuat dari pada asas iktikad baik. Dalam kasus ini, meskipun terbukti bahwa perjanjian jual beli dengan objek tanah dan bangunan rumah, merupakan koversi dari perjanjian hutang piutang dengan jaminan, akan tetapi majelis hakim tetap memandang bahwa terlepas dari soal hutang piutang, perjanjian tetap mengikat para pihak yang mem-buatnya.

Namun demikian, berbeda dengan sejumlah putusan yang sangat mengedepankan kebebasan berkontrak dan fakta sunt servanda serta dengan cara pandang formil semata, dalam Sengketa antara Sukardi melawan Rokib Handayani dan Istiqomah serta Nina Andriyana.<sup>24</sup>

Gambaran sengketa di atas memperlihatkan bahwa pada pihak penggugat berdalil bahwa perjanjian tidak dibuat dengan iktikad baik. Sedangkan pada pihak Tergugat mendalilkan bahwa perjanjian adalah mengikat. Dan inilah yang dimaksud dengan sengketa yang mengandung kontra-diksi antara asas iktikad baik dengan asas facta sunt servanda.

Meskipun demikian, dalam kasus ini pengadilan tidak sama sekali mempertimbangkan aspek iktikad baik yang mengitari sengketa ini. Dalam sengketa ini, pengadilan terpaku pada aspek keabsahan perjanjian dari aspek apakah perjanjian jual beli benar ditandatangani oleh Para Penggugat. Dan manakala terbukti bahwa perjanjian jual beli ditandatangani oleh Penggugat maka perjanjian adalah sah dan mengikat. Sementara fakta tentang perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibuat dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan asas iktikad baik, dimana penggugat pada saat itu membubuhkan tanda tangan pada kertas kosong dan juga perjanjian jual beli tersebut adalah koversi

<sup>23</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jepara nomor : 53/Pdt.G/2012/PN.Jpr Jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor :237 /PDT/2023/PT SMG Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3162 K/PDT/ 2013.

<sup>24</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor : 40/ Pdt.G/2012/PN.Kdi. Tanggal 11 Desember 2012 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 229?PDT/2013/PT Sby, jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2986/K/PDT/2013.

dari perjanjian hutang piutang dengan bunga yang sangat tinggi (sebesar Rp. 30.000.000,-. dalam 6 bulan, tetap tidak dipertimbangkan untuk kepentingan penggugat.

Dalam hal ini, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, Tingkat Banding dan Tingkat Kasasi sama-sama memandang bahwa jual beli antara penggugat dengan Tergugat 1 dan 2 adalah sah dan mengikat. Lebih dari itu, Mahkamah Agung dalam kesempatan ini menyatakan bahwa akta jual beli adalah sah dan mengikat yang terlepas dari soal hutang piutang serta pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi.

Dalam kasus ini, pengadilan semestinya melihat fakta bahwa apakah patut seseorang dalam membuat suatu kesepakatan utang piutang dengan bunga sebesar 10 %. Akan tetapi, pengadilan nampaknya lebih condong dan secara kaku berpegang pada asas *facta sunt servanda* dari pada asas iktikad baik.

Gambaran yang sama juga terlihat pada sengeka antara Gatot Indiarjo S. DKK sebagai Penggugat melawan Toni Widjaya (Tergugat 1) dan Notaris Hadadjani Dewi Njoto, SH (Tergugat 2). Dalam perkara ini, Penggugat mendalilkan bahwa perjanjian jual beli atas sejumlah bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat tidak dibuat berdasarkan iktikad baik, yakni tidak dilandasi keadilan dan kepatutan bahkan adanya penyalahgunaan keadaan, dimana penggugat sesungguhnya bermaksud meminjam sejumlah uang untuk membayar hutang dengan jaminan sejumlah bidang tanah milik penggugat, akan tetapi justru penggugat diminta untuk menandatangani perjanjian jual beli, sebagai syarat untuk diberikan pinjaman. Pada sisi lain, Tergugat 1 mendalilkan bahwa perjanjian jual beli yang diawali perjanjian subrogasi adalah sah dan oleh karena itu mengikat. Bahwa perjanjian jual beli dibuat justru karena permintaan penggugat kepada Tergugat 1, agar

Penggugat dapat mem-bayar hutang-hutangnya.

Namun demikian, Pengadilan tidak mempertimbangkan pelanggaran asas iktikad baik sebagai alasan pembatalan kontrak. dalam hal ini, pengadilan menguji keabsahan kontrak dari aspek-aspek yang diatur secara formal dalam KUH Perdata, seperti alasan yang diatur pasal 1321 dan 1322 KUH Perdata dan 1324 KUH Perdata.

Sejumlah putusan di atas memperlihatkan bahwa jika terjadi kontradiksi antara asas iktikad baik dengan asas *facta sunt servanda*, pengadilan pada umum masih cenderung memilih untuk menguatkan eksistensi perjanjian dan mengabaikan asas iktikad baik. Hal ini secara kasat mata terlihat dari sejumlah putusan pengadilan diatas, dimana tidak ada satupun putusan yang membatalkan suatu perjanjian dengan alasan bahwa perjanjian tidak dibuat berdasarkan asas iktikad baik atau dengan alasan bahwa isi perjanjian adalah tidak sesuai dengan asas iktikad baik. Tidak hanya itu, pada umumnya pengadilan juga memandang bahwa suatu upaya pembatalan perjanjian yang ditunjukkan oleh salah satu pihak dipandang sebagai perbuatan wan-prestasi. Hal ini berarti pengadilan lebih condong untuk menguatkan keberadaan asas *facta sunt servanda* dari pada asas iktikad baik.

Meskipun keberadaan asas iktikad baik dalam hukum perjanjian merupakan koreksi terhadap asas kebebasan berkontrak dan asas *Facta Sunt Servanda*, akan tetapi dalam hal terjadinya perselisihan antara asas iktikad baik dengan asas kebebasan berkontrak dan asas *facta sunt servanda*, hakim pada umumnya masih condong untuk berdiri di pada asas *facta sunt servanda*.

Adapun asas iktikad baik yang diatur dalam pasal 1338 ayat 3 adalah tidak dapat dijadikan alasan untuk membatalkan perjanjian, karena ketentuan pasal 1338 ayat 3 pada dasarnya adalah kaedah yang

mewajibkan para pihak yang membuat perjanjian untuk mentatinya dengan sebaik-baik mungkin.

### C. PENUTUP

#### KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam perjanjian jual beli tanah, penerapan asas iktikad baik subyektif memiliki posisi yang lebih maju dari pada asas iktikad baik obyektif. Dalam penelitian ini, meskipun dengan sangat selektif, peradilan diindonesia tampak sangat memperhatikan kepentingan hukum pembeli beriktikad baik, akan tetapi pengadilan juga tidak mudah untuk mengambil sikap yang mene-gaskan kepentingan pihak pemilik.

Pada mulanya, seorang pihak ketiga dipandang telah mendapatkan suatu barang dengan iktikad baik apabila ia benar-benar tidak tahu bahwa barang itu bukan milik penjual. Namun demikian, dalam perkembangannya, pengadilan lebih selektif lagi dalam menilai konsep pembeli beriktikad baik dan konsep pembeli yang benar-benar tidak tahu. Dalam penelitian ini terlihat bahwa pengadilan memandang kosep pembeli yang benar-benar tidak tahu bahwa barang yang ia beli ada mengandung cacat, tidak cukup hanya dengan alasan ia benar-benar tidak tahu. Dalam perkembangannya sekarang ini, pembeli baru dipandang sebagai pembeli beriktikad baik mana kala ia (pembeli tersebut) benar-benar tidak tahu ada cacat pada barang yang ia beli meskipun telah berusaha secara patut untuk mencari tahu, ia juga telah sangat berhati-hati, yakni telah berusaha untuk memeriksa, baik fisik maupun terhadap surat-surat atas tanah objek jual beli.

Sedengankan asas iktikad baik obyektif, sebagaimana yang tergambar pada sesi pembahasan, tidak ada satupun putusan Pengadilan yang membatalkan perjanjian, dengan alasan tidak dibuat berdasarkan asas iktikad baik. Dalam hal ini, hakim pada umumnya memahami konsep asas iktikad baik obyektif dalam pasal 1338 ayat 3 bukanlah seperti makanya

yang dikemuka-kan oleh P L Werry dimana asas iktikad baik menggambarkan bahwa para pihak wajib untuk bertindak jujur, tidak mencari keuntungan diatas kesempitan orang lain dan berlaku kepada orang lain sebagaimana ia harap orang berlaku kepadanya, akan tetapi lebih pada pemahaman dimana asas iktikad baik adalah kewajiban para pihak untuk dengan sungguh-sungguh untuk me-laksanakan isi perjanjian atau mentaati perjanjian, Pengadilan tidak menerapkan asas iktikad baik untuk menilai apakah isi perjanjian jual beli patut dan adil ataukah tidak. Keberadaan asas iktikad baik (asas iktikad baik obyektif) tidak untuk me-ngoreksi isi perjanjian, akan tetapi alat untuk menilai apakah para pihak telah berlaku baik dalam memenuhi prestasinya ataukah tidak.

Adapun tolak ukur untuk mengatakan bahwa ia adalah pihak yang beriktikad baik dalam konteks perjanjian jual beli tanah, adalah apabila pihak tersebut membeli dengan cara yang sesuai dengan hukum, baik dalam arti hukum formal (peraturan perundang-undangan), yakni membeli tanah yang telah bersertifikat dan tercatat atas nama penjual dan dilakukan di hadapan PPAT maupun jual beli yang dilakukan sesuai dengan kaedah hukum adat, yakni membeli secara terang, riil dan tunai, juga apabila ia adalah pembeli yang benar-benar tidak tahu ada cacat cela pada tanah yang menjadi objek jual beli. Dalam hal ini, benar-benar tidak tahu, tidak berarti ia boleh pasif, akan tetapi harus telah berusaha mencari tahu secara patut.

Dalam hubungannya dengan soal perselisihan asas iktikad baik dengan asas *nemo plus iuris* yang seringkali muncul dalam sengketa perjanjian jual beli tanah, dimana pada satu sisi terbukti bahwa penjual tidak berhak menjual objek jual beli dan pada sisi lain terbukti pula bahwa pembeli benar-benar tidak tahu jika objek yang ia beli ada mengandung cacat, maka perlu bagi pengadilan untuk melihat bahwa siap sesungguhnya yang tidak menjalankan

kewajiban moralnya dengan baik. selain itu, pengadilan juga perlu mempertimbangkan soal pihak mana yang layak atau patut menanggung kerugian yang disebabkan oleh kekeliruan penjual. Misalnya, dalam sengketa antara Haji Ikramudin melawan Zumratul Aini dan Salim B. Pengadilan semestinya menemaptkan beban untuk menanggung resiko atau kerugian yang ditimbulkan oleh tindakan penjual (Zum-ratul Aini) pada pihak penggugat selaku pemilik tanah karena pemilik tanah selain telah menghibahkan tanah objek sengketa kepada pihak penjual, juga karena penjual adalah anak dari penggugat, sehingga sepatutnya kesalahan penjual selaku anak dari pihak penjual ditimpakan pada pihak penggugat selaku ayah,

Sedangkan dalam hubungannya dengan perselisihan asas iktikad baik dengan asas *facta sunt servanda*, pengadilan semestinya mempertimbangkan aspek kepututan secara cermat. Menurut penulis, perjanjian yang berisi hal hal yang tidak masuk akal dilakukan oleh orang merdeka adalah persjanjian yang patut dibatalkan. Seperti dalam sengketa antara Haji Seherlan CS melawan H Totol Subiandono. Hakim semestinya mempertimbangkan *facta* dimana tindakan pihak pembeli membayar hara jual beli dengan memperhitungkan bunga hutang dari aspek kepatutannya, apalagi dalam kasus ini, nilai bunga hutang juga sangat tinggi yakni sebesar 10 per bulan.

Dengan demikian, menurut penullis, pengadilan dapat menghadirkan sosok keadilan sebagai pendamai, baik terhadap perselisihan asas iktikad baik dengan asas *nemo plus iuris* maupun perselisihan asas iktikad baik dengan asas *facta sunt servanda*.

#### DAFTAR PUSTAKA

Jene , Siti Ismijati, *IKTIKAD BAIK, PERKEMBANGAN DARI ASAS HUKUM KHUSUS MENJADI ASAS HUKUM UMUM DI INDO-*

*NESIA*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Disampaikan pada Rapat Terbuka Majelis Guru Besar Univeristas Gajah Mada tanggal 10 September 2007 di Yogyakarta,

Harapan M. Yahya, *SEGI-SEGI HUKUM PERJANJIAN*, Alumni Bandung, 1982

Khaerandy Ridwan,; *IKTIKAD BAIK DALAM KEBEBASAN BERKONTRAK; STUDI MENGENAI PUTUSAN-PUTUSAN PENGADILAN – RINGKASAN DISERTASI—UNIVERSITAS INDONESIA* 2003

-----: *KEBEBASAN BERKONTRAK DAN FACTA SUNT SERVANDA Versus IKTIKAD BAIK* : Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan. Pidato Pengukuhan dalam Jabatan Guru Besar Hukum Kontrak, disampaikan didepan sidang senat terbuka Universitas Islam Indonesia tanggal 8 Februari tahun 2011,

-----: *LANDASAN FILOSOFIS, KEKUATAN MENGIKATNYA KONTRAK*, Jurnal Hukum, Edisi Khusus, Vol. 18 Oktober 2011

-----, *HUKUM PERUSAHAAN (BUKU KEDUA)*, PT Citra Aditya Bandung, 2003;

Prodjodikoro Wirjono,; *ASAS-ASAS HUKUM PERJANJIAN*, Mandor Maju Bandung Tahun 2000

Putro, Widodo. Dwi *At All: PENJELASAN HUKUM PEMBELI BERIKTIKAD BAIK* : 2016

-----, *At All: PEMBELI BERIKTIKAD BAIK, KAJIAN SOSIOLEGAL* : 2017

-----, *PERSELISIHAN KEADILAN DAN KEPASTIAN*

HUKUM, Jurnal IUS, Vol. I,  
April 2013

Suparni, Nanik : KUH PERDATA,  
Rineka Cipta 1991

Widjajanti, Erna, IKTIKAD BAIK  
DALAM JUAL BELI TANAH,  
dalam Jurnal Ilmiah Hukum Al-  
Qist, Volume 11 No 1 Januari –  
Juni 2010