

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ukuran Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn

Terhadap suatu jual beli, para pihak dalam perjanjian diharuskan untuk memenuhi segala kewajiban dan berwenang mendapatkan apa yang menjadi haknya. Namun dalam keadaan lain, pada saat jual beli dilaksanakan, ada salah satu pihak yang telah memenuhi kewajibannya, dan ada pihak lain yang melalaikan atau dalam melaksanakan kewajibannya tidak sesuai. Dalam hal ini pihak yang telah memenuhi segala kewajiban yang sesuai dengan perjanjian jual beli dinyatakan sebagai pihak yang beritikad baik.

Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, sebagai berikut¹ :

¹ Boris Tampubulon, Pembeli yang Beritikad Baik Dilindungi Hukum:Ini Krierianya, 5 Juni 2017, <https://konsultanhukum.web.id/pembeli-yang-beritikad-baik-dilindungi-hukum-ini-krierianya/> ,, (1.44)

1. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan Peraturan Perundang- undangan, yaitu :
 - a) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - b) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
 - c) Pebelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat);
 - 2) Didehului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tesebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - d) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dan meneliti hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjian antara lain :
 - a) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikanya, atau :
 - b) Tanah/ obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

- c) Tanah obyek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan, atau;
- d) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keretangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Ukuran perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan dapat dilihat pula dengan tidak dapat mengetahui siapa pemilik yang sebenarnya terhadap obyek yang diperjual belikan, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 34 K/Sip /1956, tertanggal 1 Agustus 1956, yang menyatakan “ Menurut hukum adat harus dihargai itikad baik dari seseorang pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat mengetahui siapa pemilik sebenarnya, membeli sebidang tanah dengan terang (dimuka yang berwajib) yang memang benar- benar sudah untuk dikehui siapa pemilik sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah ini sebelum jual beli yang menghabiskan, telah dua kali diperjualbelikan oleh orang lain dari pemilik itu”.

Prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah dan bangunan masih sedikit sekali disinggung. Akan tetapi, prinsip kehati- hatian dalam jual beli tanah dan bangunan menjadi tolak ukur bagi pembeli yang dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.

Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa seorang Pembeli dapat dikategorikan beritikad baik adalah seseorang ketika dia memenuhi prinsip

kehati-hatian dalam melakukan transaksi atau negosiasi. Prinsip ini merupakan pengembangan dari yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam KUHPerdara yang mengatur kewajiban umum itikad baik dalam hubungan pra-kontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut. Dalam perkara *Baris v. Riezenkamp*, HR 15 November 1957, NJ 1958, 67, Hoge Raad memutuskan bahwa hubungan hukum prakontrak merupakan suatu hubungan hukum yang dikuasai itikad baik (*een rechtsverhouding die door de geode trouw beheerst wordt*).²

Selanjutnya, Ridwan Khairandy juga menegaskan bahwa untuk menentukan apakah pembeli beritikad baik (*good faith*) atau beritikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual-beli tanah dapat dipergunakan kriteria: jika setelah membaca Surat Jual Beli Tanah pembeli menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lainnya, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siapa sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, Pembeli seharusnya meneliti masalah tersebut. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka Pembeli yang demikian ini termasuk Pembeli Beritikad Buruk (*bad faith*) dan tidak akan dilindungi oleh hukum. Adanya keterangan yang saling bertentangan seharusnya mendorong pembeli untuk meneliti fakta material tersebut. Seharusnya, penekanan kewajiban tidak hanya dikaitkan dengan keragu-

² Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 162

raguan seperti yang muncul dalam perkara, tetapi kewajiban itu ditekankan pada setiap transaksi yang dilakukan pembeli.³

Itikad baik pada tahap pra-kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Menurut Robert S. Summer, salah satu bentuk itikad buruk dalam melakukan transaksi jual beli yaitu tidak menjelaskan fakta material dan mengambil keuntungan dari lemahnya posisi tawar pihak lain. Sehubungan dengan hal tersebut, putusan-putusan Hoge Raad menyatakan bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekspllicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan (*mededelingsplicht*).

Itikad baik dalam pra-kontrak mewajibkan para pihak untuk menjelaskan dan meneliti fakta material dari objek tanah yang menjadi transaksi jual beli. Dijelaskan bahwa kasus-kasus yang ada didominasi oleh perkara yang berkaitan dengan jual beli dan berkaitan pula dengan peralihan hak. Dari sisi ini, sesungguhnya permasalahan-permasalahan tersebut dapat didekati dari sisi itikad baik yang bersifat subjektif dalam peralihan hak yang diatur Pasal 530-537 KUHPerdara yang mengatur tentang bezit dengan itikad baik dan Pasal 1386 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Pembayaran dengan itikad baik dilakukan kepada seseorang yang memegang surat piutang adalah sah, juga bila piutang tersebut karena suatu

³ Ridwan Khairandy, *Loc.cit*, hlm. 165

hukuman untuk menyerahkannya kepada orang lain, diambil dan penguasaan oleh orang itu”.

Contoh daripada penjelasa tersebut adalah dalam perkara Andrianus Hutabarat dan ST. Osman Hutabarat v. Kristian Situmeang dan Heini Panjaitan, Putusan MARI, tanggal 5 November 1958, No. 242 K/Sip/1958. Di sini ukuran atau standar itikad baik didasarkan pada kejujuran Penjual karena melakukan transaksi di depan Kepala Kampung. Mahkamah Agung Republik Indonesia menyimpulkan bahwa jika Pembeli (tergugat) tidak mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka ia adalah Pembeli Beritikad Baik. Jika dikaitkan dengan Pasal 531 KUH Perdata, seseorang pembeli yang dapat dikatakan beritikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya. Pandangan Hakim yang sama juga diberikan dalam perkara Nyi Hajiami, Nyi Siti, dan Nyi Anti v. Ahud dan Mardjuk, Putusan MARI, tanggal 10 Januari 1957, No. 120 K/SIP/1957.⁴

Ridwan Khairandy mengatakan, Hakim dalam perkara-perkara ini tidak menelusuri lebih lanjut apakah Pembeli juga sedemikian rupa telah melakukan kewajiban meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang bersangkutan. Dengan penelusuran ini akan dapat diketahui apakah Pembeli setelah meneliti fakta material yang berkaitan dengan

⁴ Mahkamah Agung, Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik, <https://bldk.mahkamahagung.go.id/images/PDF/2018/PENJELASAN-HUKUM-PEMBELI-BERITIKAD-BAIK.pdf>, hlm.69

transaksi yang ada, ternyata betul-betul tidak mengetahui cacat hukum, sehingga dia dapat dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik. Apabila setelah mengetahui adanya cacat tersebut, tetapi tetap juga membeli tanah tersebut, maka dia adalah Pembeli Beritikad Buruk.⁵

Pandangan berbeda di mana Mahkamah Agung Republik Indonesia sudah mulai menerapkan bahwa para pihak harus beritikad baik pada saat membuat perjanjian dan itikad baik di sini dibebankan kepada kedua belah pihak, terlihat dalam kasus *Christine Kadiman v. Liem Giok Lian cs*, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3699 K/PDT/1996, tanggal 1 Maret 2000, dan Kasus *Fatimah cs. v. M. Saleh*, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 4340/K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988. Dalam dua kasus ini, MARI selain membebankan kewajiban penjual untuk menjelaskan fakta material, Pembeli juga harus memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi tersebut.⁶

Dengan demikian, hal yang menjadi ukuran bahwa pembeli dapat dinyatakan pihak yang beritikad baik adalah dengan mengetahui apakah pembeli tersebut memahami, mencermmami dan meneliti fakta material bahwa hal- hal yang terkandung dalam obyek jual beli tersebut sudah layak untuk diperjual belikan disertai dengan prinsip kehati-hatian. Pembuktian itikad baik subyektif yang disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain

⁵ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 163

⁶ Mahkamah Agung, *Op.Cit*, hlm 71

bisa diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak, di mana Penjual harus menjelaskan fakta material dan pembeli harus melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi objek transaksi jual beli. Oleh karena itu, seorang Pembeli yang tidak melakukan penelitian terlebih dahulu mengenai tanah yang menjadi objek transaksi jual beli, akan dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik.

Adanya pihak yang beritikad baik dikarenakan pihak lain dalam perjanjian tidak beritikad baik atau lalai/ cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya, disebut juga dengan wanprestasi. Wanprestasi adalah keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban (prestasi) kepada pihak lain yang telah melakukan perjanjian.

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model – model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
4. Wanprestasi melakukan sesuatu yang sebenarnya tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.

Didalam jual beli tanah dan bangunan pihak penjual dan pembeli dapat dikatakan sebagai pihak yang wanprestasi apabila⁷ :

1. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya;
2. Pihak penjual lalai dalam memelihara barang atau benda yang telah dijual sehingga menimbulkan kerusakan;
3. Pihak penjual telah merubah isi dari bentuk asli daripada barang atau benda tersebut.

Berdasarkan studi putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/Pn.Cbn salah satu pihak telah beritikad baik dan pihak lainnya melakukan wanprestasi. Terjadinya wanprestasi terhadap pelaksanaan jual beli rumah antara pihak penjual / developer dengan pembeli/ konsumen. Para pihaknya antara lain PT. Indojaya Pan Prtama selaku developer perumahan Montana Village (Tergugat I), Januri alias Afoe selaku General Manager PT. Indojaya Pan Pratama (Tergugat II) dan Rizki Budi Yanto serta istrinya, Dewi Sri Lestari selaku pembeli rumah (Penggugat). Terhadap perkara jual beli, obyek yang menjadi sengketa adalah satu unit rumah yang terletak di Perumahan Montana Village yang berlokasi di Kelurahan Kalijaga, Block C, No.36 Type Rossemary, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3260/ Kalijaga atas nama Tergugat I. Maka dapat diketahui adanya hak dan kewajiban masing- masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak developer selaku penjual dan pihak

⁷ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Jual Beli Seri Hukum Perikatan, Cet.1, Jakarta, Raja Grafindo, hlm.30

konsumen selaku pembeli. Hak dan kewajiban dari masing- masing pihak tersebut dibagi menjadi dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap pelaksanaan.

Bahwa terhadap perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli adalah sudah menjadi kekuatan hukum mengikat. Sebelum terjadinya proses jual beli rumah Montana Village Cirebon, Penggugat telah menunjukkan adanya keseriusan dan secara transparan dengan menjelaskan bahwa pada saat selama jual beli rumah teknis pembayaran secara cash bertahap dan dengan *booking fee* sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah). Kesepakatan yang dituangkan dalam surat perjanjian dan ditandatangani oleh General Manager PT. Indojaya Pan Pratama dan Rizki Budi Yanto serta Dewi Sri Lestari selaku pembeli sudah menjadi perjanjian yang sah.

Pada saat penggugat telah menandatangani surat perjanjian jual beli tersebut, maka diartikan telah memberikan persetujuan terhadap semua terhadap syarat dan ketentuan yang tercantum dalam isi perjanjian jual beli tersebut yang mengakibatkan adanya konsenkuensi yang telah mengikatkan dirinya terhadap perjanjian jual beli tersebut. Dengan tercapainya kata sepakat maka ketentuan – ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi dan perjanjian jual beli dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Terhadap isi perjanjian jual beli tanah dan bangunan, adanya hal – hal tertentu yang harus tercantum yaitu mengenai tentang pokok- pokok dalam

perjanjian, sistem atau cara pembayaran, masa pemeliharaan dan penyerahan, perubahan bangunan, sanksi keterlambatan, serta *force majeure*.

Apabila dikaitkan dengan unsur *essensialia*, maka dapat dilihat bahwa isi daripada perjanjian yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak harus ada dalam setiap perjanjian jual beli, adanya unsur mutlak. Tanpa unsur tersebut maka perjanjian jual beli tidak dapat terlaksana atau tidak tercapai. Dalam perjanjian jual beli, yang menjadi unsur *essensialia*nya yakni syarat – syarat tentang pokok perjanjian dan sistem cara pembayaran. Hal ini sebagaimana terdapat dalam Pasal 1393 KUHPerdara yang menerangkan bahwa “Pembayaran harus dilakukan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan, jika dalam persetujuan tidak ditetapkan satu tempat, maka pembayaran mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi ditempat barang itu berada sewaktu perjanjian dibuat. Diluar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal kreditur, selama orang ini terus menerus berdiam dalam keresidenan tempat tinggalnya sewaktu persetujuan dibuat, dan dalam hal-hal lain ditempat tinggal debitur”.

Berdasarkan hasil penelitian putusan, Penggugat sudah memenuhi segala kewajiban terhadap penjual atau developer dengan pembayaran secara bertahap sebanyak 5 (lima) kali pembayaran yang sebelumnya Tergugat menjanjikan adanya akta jual beli dan penyerahan sertifikat setelah pembayaran bertahap telah lunas. akan tetapi para tergugat tidak

menunjukkan adanya keseriusan dalam jual beli tanah dan bangunan sehingga kewajiban untuk membuat akta jual beli serta menyerahkan sertifikat tidak terpenuhi.

Pada saat Penggugat menuntut sertifikat kepada Tergugat II, Tergugat II selalu beralasan bahwa Tergugat I sedang sibuk dan belum bisa membuat Akta Jual Beli. Penggugat terus mendesak sehingga Tergugat II menjanjikan menyerahkan sertifikat rumah Block C No.36 yang merupakan rumah yang dibeli oleh Penggugat sudah dan akhirnya sertifikat Hak Guna Bangunan No.3260/Kalijaga yang masih atas nama Tergugat I diserahkan oleh Penggugat.

Bahwa terhadap pelaksanaan jual beli rumah tersebut yang menyebabkan tidak terpenuhinya kewajiban terhadap penjual atau developer adalah tergugat II tidak menyetorkan semua pembayaran yang telah dilakukan oleh para pembeli, tergugat II hanya menyetorkan kepada tergugat I sejumlah Rp.5.000.000 (lima juta rupiah). Dengan demikian Surya Wijaya selaku direktur serta komisaris tergugat I meminta agar semua permasalahan diselesaikan antara Penggugat dan tergugat II. Jika dilihat dari sisi perdata, hal tersebut bukan menjadi tanggungjawab dan permasalahan yang harus diselesaikan oleh Penggugat, karena Penggugat sebagai pembeli sudah memenuhi kewajiban atau prestasi terhadap penjual, sedangkan Para Tergugat tidak memenuhi kewajiban untuk membuat akta jual beli. Dengan demikian perbuatan tersebut merupakan

persoalan internal antara tergugat I selaku Developer Montana Village dengan tergugat II selaku General Manager tergugat I.

Pada saat pertemuan yang terjadi antara Penggugat dengan Direktur Tergugat I, menerangkan bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II yang menggelapkan uang beberapa pembeli lain. Tergugat I dirugikan sebesar RP. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah), sehingga untuk mengurangi kerugian tersebut Tergugat I mengajak berbagi kerugian 50 : 50 dengan para penggugat, dengan cara apabila akan melanjutkan jual beli rumah, Penggugat harus menambah pembayaran sebesar Rp. 105.000.000 (seratus lima juta rupiah), namun apabila Penggugat ingin membatalkan jual beli rumah tersebut, Tergugat I akan mengembalikan uang dengan nominal yang sama yaitu Rp.105.000.000 (seratus lima juta rupiah) yang akan dibayar secara cicilan.

Berdasarkan perundingan berbagi kerugian yang dikemukakan oleh Tergugat I merupakan hal yang sangat menguntungkan Tergugat dan mengakibatkan Pembeli sangat dirugikan. Hal tersebut tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama sebelumnya antara penjual atau developer dengan Penggugat di perumahan Montana Village Cirebon. Tindakan Tergugat I yang menolak untuk menandatangani akta jual beli kecuali apabila pembeli membayar penambahan biaya sebesar Rp. 105.000.000 (seratus lima juta rupiah) sedangkan pembeli telah melaksanakan pembayaran sepenuhnya pembelian rumah tersebut

sehingga dalam hal ini para tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat karena Para Tergugat selaku penjual atau developer mempunyai kewajiban atau prestasi untuk menyerahkan barang atau objek perjualan dalam jual beli yaitu berupa akta jual beli rumah yang telah dibayar lunas secara bertahap oleh pembeli.

Adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perbuatan hukum, tidak serta merta membuat jual beli antara pembeli dengan penjual atau developer menjadi kabur atau batal, melainkan sah menurut hukum karena sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian. Untuk menentukan sah atau tidaknya, penulis akan menganalisis perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dalam syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni :

1. Adanya kesepakatan

Kesepakatan pembelian atas satu unit rumah dalam perkara ini terutang bukti surat berupa surat pemesanan dimana dalam surat tersebut telah tertera tanda tangan pemesanan yakni pembeli rumah atau penggugat dengan sales PT. Indojoya Pan Pratama, Aan Sodikin dengan turut dicantumkan harga rumah sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) serta cara pembayaran yakni dengan tunai (*cash*) bertahap;

2. Kecakapan

Kecakapan yang dimaksud adalah subyek hukum sebagai pemegang hak dan kewajiban dimana baik para penggugat sebagai pembeli dianggap sebagai orang yang cakap dan mampu bertanggungjawab dalam melakukan perbuatan hukum demikian juga dengan Sdr. Aan Sodkin yang mewakili kepentingan pihak pengembang yakni PT. Indojoya Pan Pratama selaku penjual.

3. Suatu hal tertentu

Adalah merupakan obyek perjanjian yang diperjanjikan atau disepakati, dalam hal ini yang menjadi obyek kesepakatan adalah satu unit rumah yang terletak di Perumahan Montana Village yang berlokasi di Kelurahan Kalijaga, Blok C, No.36 Type Rossemary, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3260/ Kalijaga atas nama Tergugat I dengan batas :

- a) Sebelah utara : rumah milik IYAN;
- b) Sebelah timur : tanah kosong kapling Blok C No. 32
- c) Sebelah selatan : jalan komplek perumahan
- d) Sebelah barat : jalan komplek perumahan

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal dapat diartikan sebagai maksud atau tujuan dilakukannya perjanjian dimana kesepakatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah dimaksudkan

untuk mengadakan kesepakatan jual beli atas satu unit rumah tersebut.

Menurut Zaeni Asyhadie, dalam perjanjian jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka menimbulkan akibat hukum seperti :

1. Pihak yang melakukan wanprestasi, diharuskan membayar ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan, sebagaimana dalam Pasal 1243 KUHPerdara “ Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan tu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukanya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”
2. Pihak yang telah dirugikan akibat perbuatan wanprestasi, maka dapat meminta pembatalan perjanjian yang disertai dengan pembayaran ganti rugi, sebagaimana dalam Pasal 1267 KUHPerdara “ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”
3. Peralihan resiko sejak terjadinya wanprestasi, sebagaimana dalam Pasal 1237 KUHPerdara “ Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak

perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”

4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim, sebagaimana dalam Pasal 181 ayat (1) HIR “ Barang siapa yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara.”

Terhadap kasus yang ada di Putusan tersebut, penulis berpendapat bahwa pihak yang telah melakukan wanprestasi atau cidera janji terhadap pihak lain dalam suatu perjanjian jual beli itu bukanlah hal yang disengaja oleh salah satu pihak. Setiap pihak ingin memenuhi kausul yang halal dalam perjanjian jual beli, akan tetapi didalam keadaan tertentu, selama pelaksanaan jual beli ada berbagai banyak hal yang menjadi faktor sehingga hak dan kewajiban setiap pihak tidak terpenuhi dan menimbulkan sikap wanprestasi. Sebagai contoh adalah faktor keuangan, Tergugat II karena tergiur dengan adanya uang dalam jumlah besar dari pembayaran pembelian rumah yang dilakukan oleh Penggugat, yang seharusnya sejumlah uang tersebut disampaikan kepada Tergugat I untuk memproses tercapainya jual beli, akan tetapi Tergugat II menggunakan uang tersebut secara pribadi sehingga tergugat I dapat memproses jual beli karena tidak adanya pembayaran yang disetorkan oleh tergugat II dan merugikan pembeli/ pengggugat. Begitu pula Tergugat I yang membebankan dan merugikan Penggugat untuk penambahan sejumlah

biaya yang padahal bukan menjadi permasalahan yang harus diselesaikan oleh pembeli/penggugat. Sehingga para Tergugat dinyatakan wanprestasi oleh majelis hakim dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn di Pengadilan Negeri Cirebon.

Setiap perjanjian yang dilakukan oleh para pihak, para pihak juga harus menerapkan asas itikad baik sehingga dalam melaksanakan perbuatan hukum tidak ada unsur merugikan diantara para pihak. Asas itikad baik sangat penting bagi para pihak yang hendak melakukan perbuatan hukum, karena asas itikad baik menjadi tolak ukur bagi para pihak terhadap keseriusan dan kejujuran dalam perjanjian.

B. Pembeli yang Beritikad Baik dalam Putusan Nomor 68 / Pdt.G /2015 / PN .Cbn

Perjanjian jual beli wajib dilaksanakan berdasarkan asas-asas perjanjian, seperti asas itikad baik dan asas keseimbangan. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak pembeli dan penjual harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas keseimbangan merupakan asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

Beban pembuktian untuk membuktikan ada atau tidaknya itikad baik satu pihak, misalnya Pembeli atau Pemegang Bezit, pada dasarnya ada pada pihak lain yang menganggap bahwa pihak tersebut tidak beritikad baik

1. Dalam prinsip umum, itikad baik itu ada pada setiap orang, sedangkan itikad buruk harus dibuktikan. Jadi, beban pembuktian ada pada pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut.

(Arie S. Hutagalung)

2. Dalam perspektif hukum perdata, kejujuran atau itikad baik dianggap selalu ada pada setiap bezitter, sebaliknya adanya ketidakjujuran atau itikad buruk pada bezitter harus dapat dibuktikan. Artinya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka bezitter yang tidak jujur harus tetap dianggap bezitter yang jujur walaupun diragukan. Oleh karena itu dikatakan bahwa seseorang yang menuduh seorang bezitter memperoleh bezit dengan itikad buruk, diharuskan untuk membuktikan adanya itikad buruk tersebut. Namun, apabila itikad buruk tersebut tidak dapat dibuktikan adanya, maka seorang bezitter tersebut oleh hukum dianggap memperoleh bezit dengan itikad baik. Karena dalam hukum berlaku suatu asas bahwa kejujuran itu dianggap ada pada setiap orang, sedangkan ketidakjujuran itu harus dibuktikan, sehingga dikatakan bahwa untuk mengetahui pembeli beritikad

baik atau tidak sejak perkaranya diajukan ke pengadilan dan mendapat putusan yang sah (Rachmadi Usman).⁸

Terhadap Putusan Pengadilan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Perumusan Hasil Rapat Pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yang menerangkan kriteria Pembeli yang beritikad baik, maka dapatlah dianalisis bahwa Antara Penggugat dan Tergugat telah menyepakati adanya obyek yang akan diperjual belikan, yaitu satu unit rumah di Prumahan Montana Village yang bernilai seharga Rp. 210.000.000-, (dua ratus juta rupiah). Sebaagai keseriusan dalam melakukan jual beli, penggugat telah melakukan pembayaran *booking fee* sebesar Rp. 2.000.000-, (dua juta rupiah) dan penggugat menjelaskan kepada tergugat bahwa untuk melunasi pembayaran rumah tersebut, maka akan dilakukan pembayaran cash secara bertahap dan hal tersebut telah disetujui oleh tergugat. pada saat sebelum terjadinya jual beli, penggugat telah menerapkan prinsip kehati-hatian dan meneiliti sebelum ingin membeli obyek dalam jual beli tersebut. Penggugat telah melakukan tanya jawab kepada sales Tergugat terkait obyek yang diperjual belikan dan telah berkeliling disekitar perumahan untuk melihat keadaan rumah yang akan dibeli. Terhadap obyek jual beli tersebut, tanah dan rumah yang

⁸ Mahkamah Agung, Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik, *Op.Cit*, hlm 75

menjadi obyek jual beli tidak dalam status disita atau dalam jaminan atau dalam hak tanggungan, tanah tersebut milik Tergugat I dan status kepemilikannya sesuai dengan sertifikat yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan No.3260/Kalijaga atas nama Tergugat I. Sehingga dengan demikian dapat ditarik analisis bahwa penggugat dalam melakukan jual beli terhadap obyek tanah yang disengketakan adalah penggugat telah beritikad baik baik sebelum jual beli, maupun pada saat proses pelaksanaan jual beli.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang memiliki sifat preventif maupun bersifat represif, baik yang bentuknya secara tertulis maupun yang tidak tertulis atau lisan. Dengan kata lain dapat diartikan bahwa, perlindungan hukum sebagai gambaran dari fungsi hukum, yakni konsep dimana hukum dapat memberikan suatu Keadilan, Ketertiban, Kepastian, Kemanfaatan serta Kedaiaman. Pembentukan suatu Peraturan Perundang- Undangan merupakan wujud dari perlindungan yang bersifat Preventif, hal tersebut dikarenakan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Perlindungan Preventif yang berhubungan dengan Jual Beli Tanah dan Bangunan, bagi pihak Pembeli yang melakukan beritikad baik terhadap pihak Penjual yang tidak beritikad baik atau beritikad buruk, dengan memberikan saksi pada dalam setiap Perjanjian, hal tersebut dapat meminimalisir terjadinya resiko. Keterangan saksi yang nantinya akan

dijadikan alata bukti dalam muka persidangan, hal tersebut diatur dalam Pasal 1918 Buku Keempat KUHPerdara, yang menyatakan “Kesaksian adalah kepastian hukum yang diberikan kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil dipersidangan”.

Dalam hal ini, Penggugat mengajukan seorang saksi yang telah memberikan keteranganya dibawah sumpah yaitu saksi Ayat Hidayat. Saksi Ayat Hidayat menerangkan bahwa saksi diajak oleh Rizki (Penggugat) untuk melihat- lihat rumah. Saksi juga menerangkan bahwa pada saat pembayaran saksi tidak menyaksikan sedangkan pada saat pembayaran kedua saksi turut ikut menyaksikan. Dalam kesaksiannya, saksi mengalami semua kejadian karena saksi hampir setiap kejadian diajak oleh Penggugat. Bahwa pada saat Penggugat ditelfon oleh pihak Tergugat I yang menarangkan bahwa rumah yang dibeli oleh Penggugat mendapatkan masalah, Penggugat mengajak saksi Ayat Hidayat untuk menemui pihak developer. Dengan demikian, penulis menyimpulkan bahwa saksi Ayat Hidayat telah melihat, mendengar, dan merasakan semua kondisi dan setiap kejadian yang ada antara Penggugat dan para Tergugat.

Kemudian, untuk menguatkan segala bukti bahwa jual beli yang dilakukan anantara penggugat dengan tergugat adalah sah, maka penggugat mengajukan bukti surat, antara lain sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pemesanan atas nama Rizki Budiyanto untuk pembayaran pemesanan rumah di Montana Village (P-1)
2. Foto copy surat No. 104/PPBB/HS&P/XII/2015 perihal pinjam pakai barang bukti yang di tunjukkan kepada Kepala Kejaksaan Negeri Cirebon, tertanggal 1 Desember 2015. (P-2)
3. Foto copy kwitansi senilai Rp. 173.000.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) tertanggal 24 Maret 2015 (P-4)
4. Foto copy kwitansi senilai Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tertanggal 14 Juli 2015 (P-4)
5. Foto copy slip penyetoran atas nama Dennis Haryadi sebesar RP. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) untuk perlunasan pembayatan rumah atas nama Rizki (P-5)
6. Foto copy sertifikat (Tanda Bukti Hak Guna Bangunan) No. 3260 Kecamatan Harjamukti Cirebon (P-6)
7. Foto copy surat tanda penerimaan No.STP 143/IX/2015/Reskrim tertanggal 15 September 2015 (P-7)

Penggugat telah membuktikan dengan adanya bukti saksi dan surat. Sehingga telah jelas dengan adanya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, dan selama pelaksanaan jual beli Penggugat sebagai pembeli telah melakukan sesuai dengan kewajibanya, sehingga dengan demikian Penggugat dapat dinyatakan pembeli yang beritikad baik.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam jual beli tanah dan bangunan

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, bahwa pembeli yang beritikad baik berhak untuk memperoleh perlindungan hukum dan keadilan. Setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Perjanjian dibuat untuk mengikat pihak-pihak yang memberikan kesepakatannya. Perjanjian membuktikan bahwa adanya hubungan hukum para pihak merupakan sebuah fakta hukum, yang dengan fakta itu kesalahpahaman dalam sengketa sewaktu-waktu dapat diluruskan. Dalam membuat perjanjian perlu adanya ketelitian dari penjual dan pembeli, seperti memeriksa isi di dalam perjanjian tersebut, syarat batal tertentu, dokumen-dokumen dan uraian obyek tanah dan bangunan di dalam perjanjian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kasus ini tunduk kepada Hukum Perjanjian, pada dasarnya pengikatan perjanjian jual beli tunduk pada hukum perikatan, dengan dilakukan pengikatan perjanjian jual beli, hak atas tanah belum berpindah, pembeli dan penjual melakukan kesepakatan di dalam perjanjian pengikatan jual beli untuk melanjutkan ke akta jual beli setelah kesepakatan di dalam perjanjian pengikatan jual beli telah di penuhi, maka berlaku Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan kebebasan dalam berkontrak yang menegaskan

bahwa perjanjian berlaku seperti undang-undang dan mengikat para pihak yang berjanji.⁹

Perjanjian jual beli wajib dilaksanakan berdasarkan asas-asas perjanjian, seperti asas itikad baik dan asas keseimbangan. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak pembeli dan penjual harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas keseimbangan merupakan asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

Penerapan asas itikad baik tidak boleh bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian serta peraturan perundangan-perundangan yang berlaku. Prinsip itikad baik memiliki fungsi yang sangat penting dalam pembuatan kontrak. Itikad baik pelaksanaan kontrak mengacu kepada itikad baik yang obyektif. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar obyektif yang mengacu kepada suatu norma yang obyektif. Ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan obyektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada

⁹ Michael, *Op.Cit*, hlm. 14.

anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut.¹⁰

Bahwa atas dasar uraian diatas tersebut membuktikan bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga penggugat mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana telah sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/ 1958 tertanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”, kemudian didukung pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret Tahun 1982 yang menerangkan “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”. Perlindungan hukum tentang pembeli yang beritikad baik juga diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3201K/PDT/1991 tertanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa “ pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, jual beli yang dilakukan hanya pura- pura (performa) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik”.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn di Pengadilan Negeri Cirebon, para hakim tetap menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli tanah dan rumah tersebut. penjual atau developer selaku para tergugat dinyatakan telah wanprestasi,

¹⁰ *Ibid*

maka sebagai akibat wanprestasi yang dilakukannya para tergugat dihukum untuk¹¹ :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat jual beli tanah dan rumah yang terletak di erumahan MONTANA VILLAGE yang berlokasi Kelurahan Kalijaga, Kota Cirebon, Blok C No.36, Type Rosemary, Luas Tanah 147m², luas bangunan 40 m², kelurahan Kaliaga, Kecamatan Harhamukti, Kota Cirebon, dikenal dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No.3260/Kalijaga atau nama Tergugat I dengan batas-batas ;
 - a) Sebelah utara : rumah milik IYAN
 - b) Sebelah timur : tanah kosong Kapling Blok C No.32
 - c) Sebelah selatan : jalan kompleks perumahan
 - d) Sebelah barat : jalan kompleks perumahan
5. Menandatangani akta jual beli atas objek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila Tergugat I menolak menandatangani Akta Jual Beli, maka para penggugat diberi kuasa khusus untuk dan atas nama Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah dan rumah sengketa, dihadapan Pejabat

¹¹ Lihat Putusan No. 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn

Pembuat Akta Tanah yang berwenang, sebagaimana dalam Pasal 617 KUHPerdara “ tiap – tiap akta dengan nama kebendaan tidak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, dengan ancaman pembatalan.”

6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang sudah dibeli Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;
7. Menghukum Para Tergugat membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap hari jika Para Tergugat lalai atau sengaja tidak memenuhi putusan, terhitung sejak Para Tergugat mendapat teguran untuk memenuhi putusan;
8. Membayar biaya perkara sebesar Rp. 616.000,- (enam ratus enam belas rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

Dikarenakan amar putusan menyebutkan suatu hukuman atau perintah (*condemnatoir*) dan bukan merupakan pembayaran sejumlah uang, maka dalam putusan juga menyatakan bahwa Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*). Mejalis hakim menilai bahwa tujuan penjatuhan uang paksa dimaksudkan agar Para tergugat bersedia melaksanakan isi putusan, namun demikian juga tetap menjaga nilai- nilai keseimbangan dan keadilan dalam penjatuhan uang paksa (*dwangsom*).

Apabila hukum pokok yang dijatuhkan oleh majelis hakim hanya pembayaran sejumlah uang, maka uang paksa atau *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan sebagaimana diatur dalam Pasal 611a RV (*Reglement of de Rechtsvordering*) yang sama rumusan ketentuannya dengan Pasal 606a Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) yang pernah berlaku di Indonesia berbunyi : “..... lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan uang paksa atau eksekusi).” Putusan Mahkamah Agung No.2331K/pdt/2018 tanggal 23 Juli 2009 menyatakan bahwa penghukuman pembayaran sejumlah uang tidak dapat dikenakan uang paksa (*dwangsom*).¹²

Bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn adalah menetapkan pembeli sebagai pihak yang beritikad baik, perjanjian jual beli yang telah dilakukan dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, penjual diwajibkan untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bilamana penjual menolaknya maka pembeli diberi kuasa khusus untuk dan atas nama penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah dan rumah sengketa, penjual diwajibkan mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah sebagai obyek jual beli, serta penjual diwajibkan untuk membayar uang

¹² Harifinn A Tumpa, 2010, *Memahami Eksistensi Uang Paksa Dwangsom dan Implementasinya di Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm. 50

paksa (*dwangsom*) apabila penjual lalai atau sengaja tidak memenuhi putusan yang telah ditetapkan oleh majelis hakim.

Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, karena pihak yang beritikad baik telah memenuhi segala kewajiban terhadap apa yang telah diperjanjikan sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.251 K/Sip/1958 bahwasanya pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah. Sekalipun dalam keadaan bahwa pada kenyataan penjual bukanlah pihak yang berhak untuk itu, pembeli yang beritikad baik tetap mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana terdapat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek tanah jual beli).”