

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

Jual beli yang menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli hak milik atas tanah (dalam jaminan)

Dikaji dari data yang diperoleh peneliti berdasarkan wawancara dengan para pihak yang terkait, yaitu antara pihak penjual dengan pihak pembeli maka peneliti akan menguraikan gambaran kasus yang terjadi secara terperinci sebagai berikut.

A. Gambaran Kasus

Pada tahun 2011, Bapak Edy Kiswanto selaku pemilik tanah menjual sebagian bidang tanahnya kepada Ibu Lestariani selaku pihak pembeli seluas 1400 m². Sebidang tanah tersebut terletak di Desa Trisono, Kecamatan Babadan, Kabupaten Ponorogo.

Pihak pemilik tanah, dalam hal ini sebagai pihak penjual menerangkan bahwa bidang tanah yang dijual tersebut belum bersertipikat. Ibu Lestariani selaku pihak pembeli telah menanyakan tentang status tanah tersebut ke kantor desa di tempat objek tersebut berada.

Perangkat desa di kantor desa tersebut menerangkan bahwa benar, sebidang tanah yang dimaksud belum bersertipikat sesuai keterangan yang tertera pada buku milik desa yang berisi tentang data tanah di desa tersebut yang menunjukkan asal-usul kepemilikan tanah. Sesuai dengan buku milik desa tersebut, sebidang tanah milik Bapak Edy Kiswanto masih atas nama Bapak Somo Prayitno, selaku ayah dari Bapak Edy Kiswanto, yang mana sebidang tanah tersebut sudah diberikan kepada Bapak Edy Kiswanto.

Akhirnya antara pemilik tanah, dalam hal ini Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli telah sepakat dan kemudian dibuat surat perjanjian jual beli di bawah tangan diantara para pihak, dengan dibubuhi materai. Dengan demikian, kepemilikan tanah seluas 1400 m² tersebut telah beralih kepada Ibu Lestariani selaku pihak pembeli.

Pada tahun 2015, ada pemberitahuan dari PT.Bank Danamon Indonesia, Tbk. (Danamon Simpan Pinjam Pasar Sleko Madiun) yang menyatakan adanya peringatan pembayaran hutang yang telah jatuh tempo dengan jaminan SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor 764 atas nama Bapak Edy Kiswanto selaku pemilik tanah tersebut. SHM (Sertipikat Hak Milik) yang dijaminan oleh Bapak Edy Kiswanto tersebut mencakup sebidang tanah yang telah dijual kepada Ibu Lestariani selaku pihak pembeli.

Dapat dikatakan bahwa sebidang tanah yang dibeli oleh Ibu Lestariani selaku pihak pembeli dan telah disepakati melalui surat perjanjian di bawah tangan tersebut adalah sebagai objek jaminan dari perjanjian kredit (perjanjian hutang-piutang) di Bank Danamon.

Terkait SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut, ada hal-hal yang tidak dilalui hingga sertipikat tersebut jadi. Hal tersebut diketahui ketika Ibu Lestariani selaku pihak pembeli melakukan koordinasi dengan perangkat desa, bahwa sebidang tanah milik Bapak Edy Kiswanto belum bersertipikat, terbukti dari nama pemilik tanah tersebut masih atas nama Bapak Somo Prayitno selaku ayah dari Bapak Edy Kiswanto. Berhubung pada buku milik desa yang memuat data-data mengenai kepemilikan dan

asal usul tanah tersebut masih belum diubah menjadi SHM (Sertipikat Hak Milik), maka dalam hal ini Bapak Edy Kiswanto harus melakukan koordinasi dengan desa setempat jika akan membuat SHM (Sertipikat Hak Milik) atas tanah tersebut.

Kemudian Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual memberitahukan hal tersebut kepada Ibu Lestariani selaku pihak pembeli. Bapak Edy Kiswanto menjelaskan yang sebenarnya mengenai status objek tanah yang telah dibeli oleh Ibu Lestariani, bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari objek jaminan yang dijaminan atas perjanjian kredit (perjanjian hutang piutang) yang telah diajukan pada tahun 2009.

Perjanjian kredit tersebut diajukan oleh Paris Aswandoko yang merupakan anak dari Bapak Edy Kiswanto selaku pihak debitur dengan Bank Danamon selaku pihak kreditur, dengan objek jaminan SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor 764 atas nama Bapak Edy Kiswanto. Dalam hal ini, perjanjian kredit tersebut diajukan pada Bank Danamon Simpan Pinjam Pasar Sleko Madiun.

Diketahui pula, pada tahun yang sama yaitu pada tahun 2011 sebagian bidang tanah yang lain seluas 700 m² telah dijual kepada Ibu Rekno Susanti selaku pihak pembeli yang lain. Objek tanah tersebut juga termasuk objek tanah yang dijaminan di bank atas perjanjian hutang-piutang yang diajukan oleh Paris Aswandoko. Namun, perjanjian jual beli yang dibuat antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Rekno Susanti selaku pihak pembeli tidak dituangkan dalam bentuk perjanjian, namun hanya melalui kesepakatan secara lisan.

Terkait permasalahan tersebut, kedua belah pihak dari pihak pembeli yaitu Ibu Lestariani dengan Ibu Rekno Susanti sama-sama mengalami kerugian akibat perbuatan pihak penjual yang telah melakukan wanprestasi (cidera janji), karena tidak menjelaskan keadaan yang sebenarnya mengenai objek yang diperjanjikan yang terdapat di dalam perjanjian jual beli.

Ada beberapa alasan yang mendasari jual beli hak milik atas tanah (dalam jaminan) tersebut dilaksanakan melalui AJB (Akta Jual Beli). Para pihak, yaitu Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual beserta Ibu Lestariani dan Ibu Rekno Susanti selaku kedua pihak pembeli bersepakat untuk membuat AJB (Akta Jual Beli) di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Alasannya adalah sebagai berikut :

1. Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual belum dapat menjamin bahwa Ibu Lestariani selaku pihak pembeli I dan Ibu Rekno Susanti pihak pembeli II tidak akan mengalami suatu kerugian materiil.

Maksudnya adalah dengan adanya surat pemberitahuan dari bank yang menyatakan bahwa telah jatuh temponya waktu pelunasan hutang atas perjanjian kredit yang diajukan oleh pihak penjual tersebut, maka SHM (Sertipikat Hak Milik) yang dimiliki oleh pihak penjual sebagai objek jaminan di bank, yang di dalamnya terdapat bidang tanah pihak pembeli I dan pihak pembeli II, terancam di lelang jika pihak penjual tidak mampu untuk membayar seluruh hutangnya yang telah jatuh tempo.

Setelah adanya surat pemberitahuan dari bank yang menyatakan

bahwa telah jatuh temponya waktu pelunasan hutang tersebut, Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual telah menyatakan bahwa dirinya sudah tidak sanggup untuk melunasi hutang yang telah jatuh tempo tersebut.

Sesuai kesepakatan maka para pihak bersepakat untuk membuat AJB (Akta Jual Beli) di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pihak pembeli I berinisiatif untuk melunasi hutang pihak penjual tersebut dengan syarat, karena setelah pihak pembeli I menawarkan kepada pihak pembeli II untuk melunasi hutang tersebut, pihak pembeli II menolak karena dana yang dimiliki belum cukup.

Sesuai kesepakatan para pihak, pihak pembeli I menyatakan kesanggupan untuk melunasi seluruh hutang pihak penjual yang telah jatuh tempo tersebut, dengan kata lain pihak pembeli I membeli rumah dan sedikit bagian bidang tanah yang tersisa milik pihak penjual yang tercantum pada SHM (Sertipikat Hak Milik) yang sama milik pihak penjual yang dijamin di bank tersebut. Sebelumnya Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut terdiri dari rumah dan tanah. Di sini jelas bahwa pembuatan AJB (Akta Jual Beli) adalah sebagai pengikat telah dilakukannya proses jual beli dan digunakan untuk melindungi para pihak khususnya bagi pihak pembeli.

2. Pihak penjual dan pihak pembeli belum dapat membayarkan pajak peralihan jual beli.

Para pihak diwajibkan untuk membayar BPHTB (Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan) bagi pembeli dan penjual harus membayar PPh (Pajak Penghasilan) sebelum menandatangani Akta Jual Beli di

hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dasar perhitungan pengenaan pajak peralihan adalah dari NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) atau harga jual obyek jual beli. Karena belum adanya kesepakatan antara para pihak mengenai biaya nilai pajak yang harus dibayarkan, maka para pihak belum bisa menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹

Para pihak di dalam jual beli adalah pihak penjual dan pihak pembeli. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.²

Sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 1473 Kitab undang-Undang Hukum Perdata, penjual memiliki kewajiban-kewajiban untuk menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Kewajiban kedua untuk penjual adalah menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan

¹Subekti, **Aneka Perjanjian**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 1.

²*Ibid*, hal 1.

dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.³

Sedangkan kewajiban pembeli diatur di dalam Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar ditempat dan waktu dimana penyerahan (*levering*) barangnya harus dilakukan (Pasal 1514 KUHPerdata).⁴

Dalam perjanjian jual beli terdapat suatu proses *levering* merupakan perbuatan hukum yang ditempuh untuk memperoleh hak milik barang dari penjual kepada pembeli. Apabila barang belum diserahkan maka hak milik barang tersebut belum berpindah dari penjual ke pembeli. Proses *levering* berbeda-beda sesuai dengan klasifikasi barang. KUHPerdata mengenal tiga macam barang, yaitu : barang bergerak, barang tetap dan barang “tak bertubuh” (misalnya piutang).

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan menurut maksud peraturan pemerintah tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akte dimuka pejabat tersebut.⁵

KUHPerdata menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*obligatoir*” saja artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak

³*Ibid*, hal 8.

⁴*Ibid*, hal 20.

⁵*Ibid*, hal 10.

dan kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.⁶

Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdara belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*levering*” atau penyerahan. Dengan demikian dalam sistem KUHPerdara tersebut “*levering*” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik yang caranya ada tiga macam tergantung dari macamnya barang.⁷

Seperti halnya para pihak telah bersepakat untuk membuat AJB (Akta Jual Beli) dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan alasan yang telah dikemukakan tersebut.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

⁶*Ibid*, hal 11.

⁷*Ibid*, hal 11

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) tersebut, maka Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tersebut merupakan suatu pembuktian adanya jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli. Namun kenyataannya, akta jual beli tersebut belum bisa diproses karena SHM (Sertipikat Hak Milik) atas tanah tersebut masih berada di bank sebagai objek jaminan dari perjanjian hutang-piutang. Penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang baru dapat dilaksanakan setelah persyaratan jual beli bisa dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak.

AJB (Akta Jual Beli) itu sendiri bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak pembeli yang telah menyerahkan uang pembayaran kepada pihak penjual, atau ada kewajiban lain yang belum bisa dipenuhi oleh para pihak misalnya mengenai pelunasan pajak maupun biaya balik nama di Kantor Notaris dan PPAT.

A. Jual beli yang menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli hak milik atas tanah (dalam jaminan)

1. Pemenuhan asas keadilan

Penulis melakukan kajian keadilan berdasarkan teori dari **Thomas Hobbes** dimana suatu tindakan dikatakan adil apabila perjanjian yang sudah dibuat, ditaati dan ketidakadilan adalah ketiadaan pelaksanaan (pelanggaran) dari perjanjian yang telah dibuat.⁸

Sebagaimana yang tercantum di dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual

⁸ C.S.T Kansil, **Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia**, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hal.35

dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli yang memuat mengenai pernyataan penyerahan kepemilikan hak milik atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Terkait substansi Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal tersebut berarti bahwa segala hal yang disepakati di dalam perjanjian jual beli antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli berlaku sebagai undang-undang dan mengikat para pihak, serta harus ditaati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.

Sebagaimana yang tercantum di dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan tersebut, memuat hak dan kewajiban para pihak. Hak yang dimiliki oleh Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual adalah menerima uang pembayaran dari Ibu Lestariani selaku pihak pembeli sedangkan kewajiban Bapak Edy Kiswanto adalah menyerahkan peralihan kepemilikan hak milik atas tanah kepada Ibu Lestariani. Sedangkan hak yang dimiliki oleh Ibu Lestariani adalah menerima peralihan kepemilikan hak milik atas tanah dari Bapak Edy Kiswanto dan kewajiban Ibu Lestariani adalah menyerahkan uang pembayaran yang telah disepakati kepada Bapak Edy Kiswanto. Dengan demikian hal tersebut dapat dikatakan adil (suatu keadilan dapat terlaksana).

Sebaliknya suatu ketidakadilan terjadi ketika ketiadaan pelaksanaan atau adanya pelanggaran dari perjanjian yang telah dibuat.

Terkait hal tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli, ada suatu klausula yang dilanggar. Klausula yang tercantum di dalam perjanjian jual beli tersebut adalah pernyataan (keterangan) yang diberikan oleh Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual sesuai dengan kenyataan, bahwa Bapak Edy Kiswanto telah mengalihkan kepemilikan hak milik atas tanah miliknya kepada Ibu Lestariani. Sedangkan pernyataan yang diberikan oleh Bapak Edy Kiswanto tersebut bukanlah pernyataan (keterangan) yang sebenarnya. Sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam gambaran kasus bahwa Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual tidak memberikan keterangan yang sebenarnya bahwa objek tanah yang dijualnya tersebut dijadikan objek jaminan pada perjanjian hutang piutang di bank. Hal tersebutlah yang menimbulkan suatu ketidakadilan.

Jual beli itu sendiri telah diatur di dalam Pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian pasal 1457 tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli serta kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Terkait perjanjian jual beli antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli, masing-masing pihak telah melaksanakan kewajibannya dengan baik. Sehingga pemenuhan asas keadilan dalam hal ini dapat tercapai.

Sebagaimana asas-asas dalam hukum perjanjian yang menganut sistem terbuka, yang artinya adalah memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja. Pembatasan kebebasan dalam membuat perjanjian adalah suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

Terkait dengan hal tersebut, dalam suatu perjanjian terdapat 5 asas yang fundamental, yaitu :

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini bisa terjadi apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1458 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Terkait asas ini, para pihak yaitu antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli telah menyatakan sepakat terhadap perjanjian jual beli tersebut. Kata sepakat

tersebut diucapkan secara lisan, kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak.

b. Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini menyatakan bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dan kesepakatan tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Terkait asas ini, segala hal yang disepakati di dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Bapak Edy Kiswanto selaku penjual dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang harus ditaati dan dilaksanakan.

c. Asas Kebebasan Berkontrak (Asas Keterbukaan)

Asas ini menyatakan bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk mengadakan perjanjian menurut pihaknya. Hal ini berarti bahwa setiap orang bebas sesuai dengan kehendaknya mengadakan perjanjian dengan siapa, bebas untuk menetapkan isi perjanjian, bebas untuk menetapkan syarat-syarat sesuai kehendaknya, serta bebas untuk memilih ketentuan Undang-Undang mana yang ingin diberlakukan.

Asas kebebasan berkontrak tersebut harus didasarkan pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPdata.

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif, karena terkait subyeknya atau orang-orangnya yang mengadakan perjanjian. Jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka mengakibatkan dapat dimintakan pembatalan yang diminta oleh salah satu pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut, dan jika tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tetap berlaku. Sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena terkait perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Bila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan, dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut di depan pengadilan.

Terkait asas ini, para pihak yaitu antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian, baik untuk menentukan isi perjanjian maupun menentukan syarat-syarat yang diperjanjikan sesuai dengan batas-batas persyaratannya yaitu tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, serta kesusilaan.

d. Asas Itikad Baik

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, semua perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini merupakan hal terpenting dalam suatu perjanjian, yang artinya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Berdasarkan kasus yang terjadi dalam perjanjian jual beli tersebut, Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual tidak memenuhi asas itikad baik yang merupakan hal terpenting dalam suatu perjanjian. Hal ini melanggar hak-hak dari Ibu Lestariani dan Ibu Rekno Susanti selaku pihak pembeli yang seharusnya objek dalam suatu perjanjian jual beli harus bebas dari sengketa apapun. Dengan demikian pihak pembeli mengalami suatu kerugian materiil sehingga terciptanya suatu ketidakadilan bagi pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tersebut.

e. Asas Kepribadian (Personality)

Menurut asas ini, perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Terkait asas ini, perjanjian hanya mengikat bagi Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli.

Setelah menguraikan pemenuhan keadilan berdasarkan asas-asas dalam hukum perjanjian dikaitkan dengan kasus tersebut, penulis akan menguraikan ulasan singkat mengenai jenis-jenis perjanjian. Menurut **Mariam Darus Badruzaman (dkk)** dalam bukunya *Kompilasi Hukum Perikatan*, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :⁹

1. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik ini disebut juga perbuatan hukum bersegi dua, oleh karena akibat-akibat hukum yang timbul dalam perbuatan dipandang sebagai kehendak kedua belah pihak. Contoh : jual-beli

2. Perjanjian cuma-cuma

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, sering disebut sebagai perjanjian bersegi satu yaitu suatu perjanjian yang menimbulkan suatu hak di satu pihak tanpa kewajiban di pihak lain. Contoh : perjanjian hibah.

3. Perjanjian atas beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain dan di antara kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

4. Perjanjian bernama

⁹ Mariam Darus Badruzaman, dkk, (1), **Kompilasi Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hal.66-69

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya ialah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V s/d bab VIII KUH Perdata yaitu:

- a. Bab V tentang Jual-Beli (Pasal 1457-1540)
 - b. Bab VI tentang Tukar-Menukar (Pasal 1541-1546)
 - c. Bab VII tentang Sewa-Menyewa (Pasal 1548-1617)
 - d. Bab VIII tentang Persekutuan (Pasal 1618-1652)
5. Perjanjian tidak bernama

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, lahirnya perjanjian ini berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang berlaku dalam hukum perjanjian. Contohnya perjanjian sewa beli.

6. Perjanjian obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Menurut KUH Perdata, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan).

7. Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain yang membebankan kewajiban (*oblige*) kepada pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering*). Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

8. Perjanjian konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana di antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata, perjanjian ini sudah memiliki kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata).

9. Perjanjian riil

Perjanjian riil adalah perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata) dan pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata).

10. Perjanjian liberatoir

Perjanjian liberatoir adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang (Pasal 1384 KUH Perdata).

11. Perjanjian pembuktian

Perjanjian pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.

12. Perjanjian untung-untungan

Perjanjian untung-untungan adalah perjanjian yang obyeknya ditentukan kemudian, misalnya perjanjian asuransi (Pasal 1774 KUH Perdata).

13. Perjanjian publik

Perjanjian publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah dan pihak lainnya adalah pihak swasta. Di antara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (*subordinated*) jadi tidak berada dalam kedudukan yang sama (*coordinated*), misalnya perjanjian ikatan dinas, perjanjian pengadaan barang pemerintah.

14. Perjanjian campuran (*contractus sui generis*)

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa-menyewa) tetapi juga menyajikan makanan (jual-beli), dan juga memberikan pelayanan.

Setelah menguraikan mengenai jenis-jenis perjanjian tersebut, penulis akan menguraikan mengenai pemenuhan asas keadilan berdasarkan apa yang tertuang di dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di bawah tangan yang di buat oleh para pihak.

Sebagaimana yang tertuang di dalam PPJB (Perjanjian Jual Beli) tersebut, ada hal yang kurang tepat terkait judul “surat pernyataan” dan terkait “kata sepakat” karena ketidaktahuan para pihak. Judul dalam bentuk kesepakatan tersebut adalah surat pernyataan, yang mana

seharusnya adalah PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). PPJB tersebut berisi pernyataan menjual dari Bapak Edy Kiswanto. Di dalam PPJB tersebut, tidak tertulis sepakat tentang jual beli, namun kata sepakat tersebut hanya diucapkan secara lisan bahwa sudah ada kesepakatan di antara para pihak untuk melakukan proses jual beli, sepakat dari pihak penjual juga sepakat dari pihak pembeli. Walaupun demikian, perikatan jual beli sudah terjadi karena sudah sepakat. Bentuk PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) seperti itulah yang dipahami oleh para pihak sebagai suatu bentuk kesepakatan tersebut, yaitu di dalam surat pernyataan tertanggal 29 Desember 2011. Berdasarkan pemahaman para pihak, surat pernyataan tersebut sudah menjadi legitimasi (alas) dasar hak atas terjadinya proses jual beli.

Sebagaimana pembedaan perjanjian menurut **Mariam Darus Badruzaman** tersebut di atas, PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) atas objek berupa tanah, perjanjiannya bukan perjanjian konsensual melainkan perjanjian formil. Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dalam bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Misalnya pada jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT.

Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

2. Ketidakadilan yang terjadi dalam jual beli hak milik atas tanah (dalam jaminan)

Sebelum membahas mengenai ketidakadilan yang terjadi dalam jual beli hak milik atas tanah (dalam jaminan), penulis akan menguraikan terlebih dahulu mengenai itikad baik.

Menurut **Subekti**, itikad baik berarti kejujuran. Orang yang bertikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.

Ketentuan tentang itikad baik diatur di dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.¹⁰

Para pihak memiliki kewajiban itikad baik yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan (*medeleelingsplicht*). Pihak pembeli wajib meneliti terkait

¹⁰Yurisprudensi Mahkamah Agung, tahun 1958

objek yang diperjanjikan. Di sisi lain, pihak penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang diketahuinya penting bagi pihak pembeli.¹¹

Berkenaan dengan perjanjian yang disepakati oleh para pihak dalam gambaran kasus tersebut di atas, kesepakatan tersebut mengandung cacat kehendak atau cacat kesepakatan dimana salah satu pihak yaitu pihak penjual tidak menjelaskan keadaan yang sebenarnya terkait obyek yang diperjanjikan. Hal tersebut bisa dikategorikan sebagai penipuan, karena salah satu pihak tersebut yaitu Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual tidak menjelaskan mengenai keadaan yang sebenarnya terkait objek yang diperjanjikan.

Pada kenyataannya obyek yang dijual kepada Ibu Lestariani dan Ibu Rekno Susanti selaku pihak pembeli telah bersertipikat dan dipakai sebagai objek jaminan atas perjanjian kredit (perjanjian hutang piutang) yang diajukan atas nama Paris Aswandoko menggunakan objek jaminan SHM (Sertipikat Hak Milik) atas nama Bapak Edy Kiswanto selaku pihak pemilik tanah di Bank Danamon Pasar Sleko Madiun.

Sedangkan dilihat dari sudut pandang tindakannya, di mana Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual mengaku bahwa obyek tanah tersebut belum bersertipikat. Secara jelas hal tersebut menimbulkan kesesatan atau kekhilafan yang merupakan penyebab cacat kehendak.

Hal tersebut diatur di dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut :

¹¹ Ahmad Miru, **Hukum Kontrak Perancangan Kontrak**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 5

Pasal 1321 :

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Pasal 1449 :

“Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.”

Selain itu, kewajiban pihak penjual diatur dalam Pasal 1473 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, serta memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*) bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.

Terkait pelaksanaan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan dalam permasalahan tersebut, tidak hanya diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tetapi juga tercantum di dalam perjanjian jual beli yang telah dibuat dan disepakati antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani dan Ibu Rekno Susanti selaku pihak pembeli.

Segala sesuatu yang disepakati oleh para pihak di dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) berlaku mengikat sebagaimana undang-undang bagi para pihak. Segala hal yang disepakati tersebut memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya bagi pihak pembeli yang beritikad baik, ketika pihak penjual melakukan wanprestasi (cidera janji)

terhadap sesuatu yang telah diperjanjikan di dalam perjanjian jual beli tersebut.

Ada beberapa hal yang peneliti peroleh dari hasil wawancara dengan para pihak, yaitu sebagai berikut :

Tabel 2 : Hambatan Yang Terjadi Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Dalam Jaminan)

No.	Kasus	Hambatan
1.	Kasus yang dialami oleh Pihak Pembeli I Ibu Lestariani (yang kemudian diatasnamakan anaknya, Elva Ria Rimawati) dan Pihak Pembeli II Ibu Rekno Susanti	1. Pada awalnya belum adanya kesepakatan di antara para pihak mengenai biaya pemecahan dan balik nama sertipikat sehingga AJB (Akta Jual Beli) belum dapat diproses. 2. Adanya perbedaan pendapat mengenai letak objek tanah tersebut, terkait biaya pemecahan dan balik nama sertipikat tersebut yang sebelumnya tergabung menjadi satu SHM (Sertipikat Hak Milik).

Sumber : Data Primer, diolah, Maret 2016

Kasus yang terjadi adalah perjanjian jual beli tanah yang terjadi antara Ibu Lestariani sebagai pihak pembeli I dan Ibu Rekno Susanti sebagai pihak pembeli II dengan pihak penjual yang sama yaitu Bapak Edy Kiswanto. Sebidang tanah yang menjadi objek jual beli tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.764 atas nama Edy Kiswanto. Objek tanah tersebut terletak di Desa Trisono Kecamatan Babadan, Kabupaten Ponorogo.

Jual beli antara pihak penjual Edy Kiswanto dengan pihak pembeli I Ibu Lestariani (yang kemudian diatasnamakan anaknya, Elva Ria

Rimawati) dalam kasus ini dituangkan ke dalam Akta Jual Beli tanggal 23 Desember 2015 dengan nomor akta 1488/2015 yang dibuat oleh/atau di hadapan Notaris&PPAT Hartati Hadiwijaya.

Hambatan yang pertama terjadi pada saat para pihak pembeli yaitu antara pihak pembeli I dan pihak pembeli II ingin mengajukan permohonan pemecahan sertipikat serta proses balik nama. Yaitu adanya perbedaan pendapat/pemikiran di antara keduanya. Terutama mengenai letak objek tanahnya karena tanah yang dimiliki oleh kedua pihak pembeli tersebut letaknya terpisah. Hal tersebut mempengaruhi terkait biaya yang dibutuhkan untuk proses pemecahan sertipikat dan sekaligus balik nama.

Selain kedua hambatan tersebut di atas, terdapat satu hambatan lagi terkait jual beli hak milik atas tanah (dalam jaminan). Yaitu mengenai perjanjian kredit antara Paris Aswandoko selaku debitur dengan Bank Danamon Cabang Pasar Sleko Madiun selaku kreditur. Dari berkas perjanjian kredit tersebut peneliti dapat menganalisis mengenai klausula-klausula yang tertera di dalamnya terkait sebagai bahan untuk melaksanakan penelitian.

Berkas perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur tersebut tidak bisa didapatkan oleh peneliti, dikarenakan Paris Aswandoko selaku debitur sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak bisa diwawancarai. Selain itu Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Sleko Madiun tempat diajukannya permohonan pengajuan kredit tersebut tidak dapat memberikan berkas perjanjian kredit tersebut kepada peneliti,

dikarenakan berkas tersebut terkait data-data bank yang harus dijaga kerahasiaannya.

Pihak manager Bank Danamon tersebut hanya bersedia memberikan kutipan nomor dari berkas perjanjian kredit antara Paris Aswandoko selaku pihak debitur dengan Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Sleko Madiun selaku pihak kreditur. Yaitu Perjanjian Kredit No.0000387/PK/02340/2300/1112, tanggal 7 November 2012 yang telah dibuat oleh dan antara PT.Bank Danamon Indonesia, Tbk – Unit DSP Pasar Sleko Madiun yang berkedudukan di Madiun dengan Paris Aswandoko yang beralamat di Dsn Tampo II RT 039 RW 013 Desa Trisono Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo.¹²

Terkait keterangan dari pihak manager Bank Danamon Unit Pasar Sleko Madiun tersebut, maka peneliti akan melaksanakan penelitian dengan menganalisis data-data dari perjanjian jual beli yang telah dibuat oleh para pihak.

Dikaji dari gambaran kasus tersebut, jelas terlihat adanya ketidakadilan yang terjadi dalam proses jual beli antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani dan Ibu Rekno Susanti selaku pihak pembeli. Prestasi (kewajiban) yang tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak kepada pihak lain sehingga menimbulkan wanprestasi yakni Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual tidak menjelaskan keadaan yang sebenarnya mengenai objek yang diperjanjikan di dalam perjanjian jual beli, bahwa objek jual beli tersebut

¹²Hasil Wawancara dengan Bapak Hisyam Prasetyo selaku Unit Manager PT.Bank Danamon Indonesia, Tbk. (Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Sleko Madiun) pada tanggal 7 Februari 2016 pukul 10.00 WIB.

merupakan objek jaminan atas suatu perjanjian kredit di bank. Seharusnya suatu objek dalam perjanjian jual beli harus bebas dari sengketa, salah satunya tidak sebagai objek jaminan.

Pada perjanjian yang pertama, yaitu perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli, Bapak Edy Kiswanto menyatakan bahwa telah menyetujui adanya kesepakatan untuk menjual objek miliknya berupa tanah kepada Ibu Lestariani selaku pihak pembeli. Sehingga kepemilikan objek tersebut telah beralih kepada Ibu Lestariani dan menjadi hak milik secara penuh bagi Ibu Lestariani selaku pihak pembeli. Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual menyatakan bahwa bersedia (sanggup) dituntut sesuai peraturan hukum yang berlaku apabila di kemudian hari pernyataan yang diberikan mengenai objek jual beli tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Hal tersebut telah disepakati oleh para pihak berdasarkan apa yang tertulis di dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan tersebut. Namun pada kenyataannya Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual telah melanggar kesepakatan tersebut, bahwa pada kenyataannya objek jual beli tersebut merupakan objek jaminan atas perjanjian kredit di bank.

Pada perjanjian kedua yaitu perjanjian yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT, berisi mengenai kesepakatan para pihak terhadap AJB (Akta Jual Beli) yang telah dibuat. Di dalam AJB tersebut berisi mengenai kesepakatan jual beli antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani dan Ibu Rekno Susanti selaku pihak pembeli. AJB

tersebut dibuat setelah Ibu Lestariani mengetahui bahwa objek jual beli tersebut merupakan objek jaminan, serta setelah adanya surat kesepakatan antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani selaku pihak pembeli mengenai pemberian hak untuk melunasi hutang yang menggunakan jaminan SHM (Sertipikat Hak Milik) atas tanah milik Bapak Edy Kiswanto, serta pernyataan pemberian jaminan bahwa setelah Ibu Lestariani melunasi hutang tersebut, maka SHM milik Bapak Edy Kiswanto menjadi milik Ibu Lestariani. Sebagian tertentu objek tanah tersebut adalah milik Ibu Rekno Susanti yang juga sebagai pihak pembeli.

Berdasarkan uraian kasus tersebut, dapat dikatakan bahwa Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual tidak memiliki itikad baik terhadap Ibu Lestariani dan Ibu Rekno Susanti selaku pihak pembeli.

Itikad baik itu sendiri memegang peranan penting dalam suatu perjanjian.¹³ Sedangkan 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 atau diperjanjikan tersebut.¹⁴ Para pihak memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan.

Pihak pembeli wajib meneliti terkait dengan objek yang diperjanjikan. Di sisi lain, penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang diketahuinya. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan

¹³ Ridwan Khairandy, **Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak**, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 217.

¹⁴ Ibid, hal.252

berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik.

Bagi masing-masing calon pihak, dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.¹⁵

Ketentuan tentang itikad baik, khususnya terkait dengan pelaksanaan perjanjian terdapat dalam 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini berarti bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik, dalam hal ini termasuk perjanjian jual beli.

Itikad baik yang ditunjukkan oleh pihak pembeli yaitu dengan membayar harga yang telah disepakati, dan pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar kepada pihak pembeli dalam keadaan tidak sedang dijaminkan ke instansi manapun.

Berdasarkan hal tersebut suatu ketidakadilan muncul, yaitu adanya pelanggaran yang terjadi di dalam perjanjian jual beli tersebut. Hal ini berarti tidak ada asas itikad baik dari pihak penjual, dengan kata lain asas keadilan tidak dipenuhi sehingga menimbulkan suatu ketidakadilan.

B. Upaya penyelesaian jual beli yang menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli hak milik atas tanah (dalam jaminan)

¹⁵ Ahmad Miru, **Hukum Kontrak Perancangan Kontrak**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 5.

1. Upaya Penyelesaian Sengketa

a. Upaya penyelesaian secara non litigasi

Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dan penyelesaian tersebut dapat digolongkan kepada penyelesaian yang berkualitas tinggi, karena sengketa yang diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam. Dengan demikian penyelesaian sengketa secara nonlitigasi adalah penyelesaian masalah hukum secara hukum dan nurani, sehingga hukum dapat dimenangkan dan nurani orang juga tunduk untuk mentaati kesepakatan/perdamaian secara sukarela tanpa ada yang merasa kalah. Penyelesaian sengketa melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win win solution*”, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal procedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini umumnya dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. *Alternative Dispute Relation (ADR)* merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas ketidakpuasan yang muncul di masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem pengadilan mereka. Ketidakpuasan tersebut bersumber pada persoalan waktu yang sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan. Pada intinya *Alternative Dispute*

Resolution (ADR) dikembangkan oleh para praktisi hukum maupun akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.¹⁶

Pasal 6 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 mengatur mengenai pilihan dalam penyelesaian sengketa melalui cara musyawarah para pihak yang bersengketa, di bawah title “Alternatif Penyelesaian Sengketa”, yang merupakan terjemahan dari *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Pengertian *Alternative Dispute Resolution (ADR)* di sini adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Dengan demikian jelaslah yang dimaksud dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)* dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 itu suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

Para pihak yaitu antara Bapak Edy Kiswanto selaku pihak penjual dengan Ibu Lestariani dan Ibu Rekno Susanti selaku pihak pembeli memilih cara musyawarah sebagai upaya penyelesaian. Para pihak berpendapat bahwa penyelesaian melalui proses pengadilan tidak praktis dan efisien, karena relatif lebih lama (lambat) dan membutuhkan biaya lagi. Oleh karena itu para pihak bersepakat untuk menyelesaikan

¹⁶ Mas Achmad Santoso, *Alternative Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*, **Makalah** disampaikan dalam acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan *The Asia Foundation*, Jakarta, 1995, hlm.1

permasalahan tersebut melalui musyawarah, karena keinginan para pihak khususnya bagi pihak pembeli adalah sama yaitu terpenuhinya hak-hak pihak pembeli yang telah beritikad baik. Selain itu para pihak berkeinginan agar permasalahan tersebut tidak berlarut-larut dan dapat segera diselesaikan.¹⁷

Terkait dengan permasalahan jual beli hak milik atas tanah (dalam jaminan) tersebut, para pihak bersepakat untuk memilih penyelesaian sengketa secara non litigasi (di luar pengadilan). Dengan demikian untuk mempermudah dalam memahami penyelesaian hambatan dalam kasus tersebut, penulis akan menjelaskannya dalam bentuk tabel yang akan diuraikan sebagai berikut.

Tabel 3 : Upaya penyelesaian yang dilakukan untuk menyelesaikan hambatan dalam jual beli yang menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli hak milik atas tanah (dalam jaminan)

No.	Hambatan	Upaya Penyelesaian
1.	<p>1. Pada awalnya belum adanya kesepakatan di antara para pihak mengenai biaya pemecahan dan balik nama sertipikat sehingga AJB (Akta Jual Beli) belum dapat diproses.</p> <p>2. Adanya perbedaan pendapat mengenai letak objek tanah tersebut, terkait biaya pemecahan dan balik nama sertipikat tersebut yang sebelumnya tergabung menjadi satu SHM (Sertipikat Hak Milik).</p>	<p>1. Para pihak bertemu untuk musyawarah dan akhirnya bersepakat untuk menanggung segala biaya sampai proses balik nama, sesuai dengan bagian masing-masing pihak yang telah disepakati.</p> <p>2. Dengan musyawarah yang dilakukan para pihak, pihak pembeli I Elva Ria Rimawati dengan pihak pembeli II Rekno Susanti bersepakat untuk bertukar tempat obyek bidang tanah sesuai dengan luas yang dibeli, dengan dilakukan pengukuran ulang oleh BPN</p>

¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Edy Kiswanto, Ibu Lestariani, dan Ibu Rekno Susanti pada tanggal 10 Maret 2016 pukul 10.00 WIB

		(Badan Pertanahan Nasional) agar biaya pemecahan dan balik nama SHM (Sertipikat Hak Milik) tidak terlalu besar serta SHM atas obyek tanah yang dimiliki menjadi satu SHM yang utuh bagi masing-masing pihak.
--	--	--

Sumber : Data Primer, diolah, Maret 2016

Hambatan pertama terjadi dikarenakan pada saat pihak pembeli I Elva Ria Rimawati ingin melakukan proses balik nama, belum ada kata sepakat terhadap pihak pembeli II Rekno Susanti yaitu sebagai pihak pemilik lain atas sebidang tanah yang lain yang tergabung menjadi satu dalam SHM (Sertipikat Hak Milik) yang sama. Pihak pembeli II Rekno Susanti menyatakan belum ingin untuk melakukan proses balik nama.

Upaya penyelesaian hambatan yang pertama adalah setelah dilakukan musyawarah antara para pihak, maka pihak pembeli I Elva Ria Rimawati dengan pihak pembeli II Rekno Susanti bersepakat untuk menanggung bersama-sama segala biaya yang diperlukan terkait pemecahan dan proses balik nama SHM (Sertipikat Hak Milik) agar AJB (Akta Jual Beli) di PPAT dapat segera diproses. Sesuai kesepakatan para pihak, pihak pembeli I menanggung 1/3 bagian untuk biaya pemecahan SHM (Sertipikat Hak Milik) hingga proses balik nama selesai. Sedangkan pihak pembeli II menanggung 2/3 bagian untuk biaya pemecahan SHM (Sertipikat Hak Milik) hingga proses balik nama selesai. Adanya perbedaan bagian tersebut dikarenakan pihak pembeli I telah bersedia untuk melunasi hutang pihak penjual yaitu Bapak Edy Kiswanto yang telah jatuh tempo. Sedangkan pihak pembeli II Rekno Susanti telah

menyerahkan segala urusannya kepada pihak pembeli I Elva Ria Rimawati dan telah bersedia untuk menanggung 2/3 bagiannya. Sehingga dicapai kesepakatan terhadap jumlah bagian biaya masing-masing hingga proses balik nama tersebut selesai.

Hambatan kedua yang terjadi adalah ketika adanya perbedaan pendapat atau pemikiran antara pihak pembeli I Elva Ria Rimawati dengan pihak pembeli II Rekno Susanti. Ketika berkonsultasi di kantor notaris&PPAT, notaris&PPAT tersebut menyatakan bahwa SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut harus dilakukan pemecahan menjadi tiga SHM (Sertipikat Hak Milik) karena obyek bidang tanah terletak di tempat yang terpisah. Sehingga SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut harus dilakukan pemecahan menjadi tiga SHM (Sertipikat Hak Milik). Hal tersebut secara langsung berpengaruh terhadap biaya yang harus dikeluarkan.

Upaya penyelesaian hambatan yang kedua adalah para pihak bertemu untuk musyawarah. Pihak pembeli I dengan pihak pembeli II bersepakat untuk bertukar tempat obyek bidang tanah sesuai luas yang dimiliki, dengan dilakukan pengukuran ulang oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) sehingga SHM (Sertipikat Hak Milik) atas tanah yang dimiliki tidak terpisah. Selain itu segala biaya yang dikeluarkan hingga proses balik nama selesai tidak semakin besar.

Berdasarkan uraian penulis tersebut, proses penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) serta proses balik nama dilakukan sebagai upaya penyelesaian secara nonlitigasi.

b. Upaya penyelesaian secara litigasi

Penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Penyelesaian tersebut dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus dilakukan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan.¹⁸Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Pada akhirnya penyelesaian tersebut senantiasa harus memperhatikan/selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku.¹⁹Penyelesaian sengketa secara litigasi ini tidak dipilih oleh para pihak karena berbagai alasan. Diantaranya membutuhkan waktu yang relatif lebih lama serta biaya yang besar.

Berbicara mengenai pelaksanaan kekuasaan hakim di pengadilan, maka kewenangan pengadilan dalam peradilan di Indonesia telah diatur di dalam Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Kewenangan pengadilan terhadap upaya penyelesaian secara litigasi tersebut tercantum di dalam Pasal 25 Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi sebagai berikut :

¹⁸ *Ibid*, hal 27.

¹⁹ *Ibid*, hal 28.

- (1) *Badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara.*
- (2) *Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
- (3) *Peradilan agama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
- (4) *Peradilan militer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tindak pidana militer sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
- (5) *Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*