

## Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi putusan pengadilan negeri surabaya no.746/pdt.G/2021/pn.sby)

Salasokhi Zatulo Ndruru<sup>1</sup>, Tajuddin Noor<sup>2</sup>, Teuku Daudsyah<sup>3</sup>

Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

<sup>1</sup>tndururu347@gmail.com, <sup>2</sup>tajuddin.noor@fh.uisu.ac.id, <sup>3</sup>tengkudaudsyah@fh.uisu.ac.id

### ABSTRAK

Dalam pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam perjanjian jual beli khususnya jual beli tanah diharapkan terciptanya keseimbangan antara kedua belah pihak agar mendapatkan suasana kondusif. Untuk mendapatkan keseimbangan perlu Perlindungan hukum pembeli beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah (studi putusan pengadilan negeri surabaya no.746/pdt.G/2021/PN.sby). Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu "menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Data diperoleh dari putusan no.746/pdt.G/2021/pn.sby. Berdasarkan hasil penelitian putusan Perlindungan hukum pembeli beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah (studi putusan pengadilan negeri surabaya no.746/pdt.G/2021/PN.sby). diperoleh hasil dari putusan pengadilan negeri surabaya nomor 746/Pdt.G/2021/PN.sby tidak tepat dan bertentangan dengan fakta hukum karena majelis hakim tidak mengambil keputusan yang tepat karena turut tergugat telah melakukan tindak pidana dengan pemalsuan surat. Kesimpulan dalam penelitian Perlindungan hukum pembeli beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah (studi putusan pengadilan negeri surabaya no.746/pdt.G/2021/PN.sby). bahwa pertimbangan majelis hakim dalam putusan pengadilan negeri surabaya nomor 746/Pdt.G/2021/PN.sby tidak tepat dan bertentangan dengan fakta hukum karena berdasarkan putusan tersebut perjanjian pengikatan jual beli tanah antara para pihak seharusnya batal demi hukum dan pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby dalam mempertimbangkan pembeli dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik merupakan pertimbangan yang tidak tepat.

**Kata kunci:** *Perlindungan hukum, Pembeli, Beritikad baik, Jual beli tanah*

### ABSTRACT

*Article 1338 paragraph 3 of the Civil Code states that an agreement must be carried out in good faith. In a sale and purchase agreement, especially land sale and purchase, it is hoped that a balance will be created between the two parties in order to obtain a conducive atmosphere. To obtain a balance, it is necessary to provide legal protection for buyers with good intentions in the land sale and purchase agreement (study of Surabaya District Court decision no.746/pdt.G/2021/PN.sby). This research is descriptive in nature, namely "describing a situation or phenomenon related to the problem to be studied. Data obtained from decision no.746/pdt.G/2021/pn.sby. Based on the results of research on the decision on the legal protection of buyers in good faith in land sale and purchase agreements (study of Surabaya District Court decision no.746/pdt.G/2021/PN.sby). The results obtained from the Surabaya District Court decision number 746/Pdt.G/2021/PN.sby were incorrect and contrary to legal facts because the panel of judges did not make the right decision because the defendant had also committed a crime by forging documents. Conclusions in the research: Legal protection of buyers with good intentions in land sale and purchase agreements (study of Surabaya District Court decision no.746/pdt.G/2021/PN.sby). that the consideration of the panel of judges in the decision of the Surabaya district court number 746/Pdt.G/2021/PN.sby is incorrect and contrary to legal facts because based on this decision the land sale and purchase agreement between the parties should be null and void and the considerations of the panel of judges in the Decision Number 746/Pdt.G/2021/PN.Sby in considering the buyer to be declared as a buyer in good faith is an inappropriate consideration.*

**Keywords:** *Legal protection, Buyer, Good faith, Buying and selling land*

#### I. Pendahuluan

masing-masing manusia memiliki perbedaan

#### A. Latar Belakang

antara manusia yang satu dengan manusia

Dalam kehidupan zaman sekarang yang semakin modern membuat kebutuhan manusia semakin meningkat setiap harinya. Kebutuhan

lainnya. Dalam hal kebutuhan tempat tinggal, tanah yang tersedia bersifat tetap dan tidak bisa bertambah akan tetapi jumlah manusia terus

bertambah dalam hal menyebabkan harga tanah semakin naik harganya. Tanah merupakan karunia tuhan yang esa merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik langsung untuk kehidupannya seperti tempat tinggal atau membuat lahan maupun mendirikan tempat bagi yang perdagangan industry, pertamina, perkebunan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah maka sengketa yang berhubungan dengan tanah sering kali dijumpai dimasyarakat umum. Sengketa tanah dapat terjadi setelah adanya perbedaan kepentingan antara manusia yang satu dengan manusia lainnya.

berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdato menentukan Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu, dikarenakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pada putusan nomor 746/pdt.G/2021/pn.sby putusan majelis hakim yang menyatakan layak untuk melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah karena penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian. Akan tetapi majelis hakim tidak mempertimbangkan yang menyatakan bahwa para turut tergugat telah melakukan tidak pidana dengan pemalsuan surat dan tanda tangan.<sup>1</sup>

Berdasarkan kasus tersebut terjadinya suatu pelanggaran asas itikad baik oleh tergugat I dan tergugat II, dikarenakan dua tergugat tersebut tidak memiliki itikad baik dikarenakan mengandung cacat hukum dalam proses penetapan lelang hak tanggungan karena tidak sesuai dengan peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan dan keputusan Dirjen piutang dan lelang Negara no : PER-03.KN/2010 tentang petunjuk teknik pelaksanaan lelang, sehingga perbuatan tergugat I dan tergugat II adalah Melawan hukum. Hal tersebut menunjukkan tidak ada itikad baik dari tergugat I untuk melakukan kesepakatan atau perjanjian dari awal untuk melakukan penjualan beli tanah dengan penggugat sejak dari awal.

Pada putusan nomor.746/pdt.G/2021/pn.sby, terdapat amar dan pertimbangan putusan majelis hakim yang menyatakan penggugat layak pengurusan balik nama sertifikat tanah karena penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian. Berdasarkan kitab undang-undang perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan seperti undang-undang nomor 5 tahun 1960 untuk menentukan dan serta mengukur kriteria itikad baik dari seorang calon pembeli dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah. Bahwa pertimbangan hakim mejelis pengadilan negeri Surabaya nomor 746/pdt.G/2021/pn.Sby penggugat diberikan hak pengurusan balik nama sertifikat tanah, sedangkan para turut tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada proses penandatanganan pengikatan jual beli tanah para pihak seharusnya batal demi hukum dan pertimbangan majelis hakim dalam putusan nomor 746/pdt.G/2021/pn.Sby pembeli dinyatakan sebagai yang beritikad baik karena melakuakn pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian.

<sup>1</sup> Rafael Henokh Alexandro Pohan, Yani Pujiwati, Kilkoda Agus Saleh *Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Tentang Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* volume 2 jurnal penelitian dan pengabdian masyarakat no.09 januari 2023

Namun pembeli tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti terlebih dahulu objek yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, penulis merasa perlu melakukan pengkajian suatu permasalahan hukum terhadap pertimbangan hakim dalam perkara putusan nomor 746/pdt.G/2021/pt.sby perihal penggugat diberikan hak melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah sedangkan para tergugat melakukan tidak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada proses penanda tangan perjanjian pengikat jual beli tanah serta belum adanya.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Akibat Hukumnya Jika Terjadinya Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut UUPA no.5 tahun 1960?
3. Bagaimana pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan no.(746/pdt.G/2021/PN.sby)?

## C. METODE PENELITIAN

### Objek Penelitian

Adapun yang menjadi objek penelitian dalam proposal ini adalah Perlindungan hukum beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah (Studi putusan nomor. 746/pdt.G/2021/pn.sby).

### Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu “menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang

akan diteliti”.<sup>2</sup> Deskriptif analistis akan dikaji peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang telah diidentifikasi. Dalam hal ini penulis akan menggambarkan tentang Perlindungan hukum beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah (Studi putusan nomor 746/pdt.G/2021/pn.sby).

### Metode Pendekatan

Metode dilakukan dengan menggunakan yuridis normatif. Metode yuridis normatif dipergunakan untuk mempelajari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Perlindungan hukum beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah (Studi putusan nomor.746 / pdt.G/2021/pt.sby), sehingga dapat diketahui apakah landasan legalitas yang ada telah memadai untuk melengkapi penelitian. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan untuk mempelajari peraturan perundang-undangan”.

### Teknik Pengumpulan data

#### Sumber data

Sumber data yang dipakai dalam penelitian adalah data primer dan data sekunder. Data primer yaitu sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.<sup>3</sup> Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari keputusan, seperti buku, putusan pengadilan, data statistik dan lain-lain. Data sekunder dalam ini terdiri 3 (tiga) yaitu :

1. Bahan hukum primer Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

<sup>2</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003,

<sup>3</sup> Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, penerbit Alfabeta, Bandung 2018,

- b) Perlindungan hukum beritikad baik dalam perjanjian pengikat jual beli tanah ( Syudi putusan nomor 746/pdt.G/2021/pn.sby).

2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti naskah akademik, rancangan undang-undang, dan hasil penelitian para ahli hukum. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah buku, jurnal ilmiah, penelitian ilmiah dan berbagai karya tulis lain yang relevan dengan judul, tujuan dan manfaat penelitian.
1. Bahan hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan ensiklopedia.

### **Alat Pengumpulan Data**

Bahan hukum dikumpulkan melalui strategi inventarisasi dengan melalui identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat, membuat ulasan bahan-bahan pustaka.

### **Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif, yakni suatu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan mengenai peraturan-peraturan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan kenyataan sehingga dapat memperoleh kesimpulan dan permasalahan yang akan dilakukan penelitian.

## **II. HASIL PENELITIAN**

### **A. Akibat Hukumnya Jika Terjadinya Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.**

Sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota yaitu perjanjian yang harus dilaksanakan dengan itikad baik maka sebuah perjanjian harus berdasarkan pada itikad baik sehingga dalam pelaksanaannya akan mencerminkan kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Untuk keabsahan perjanjian ditentukan oleh syarat sah perjanjian yang telah ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdota yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Namun perjanjian juga dapat dibatalkan apabila:

1. terdapat wanperstasi dalam pelaksanaan perjanjian (pasal 1266 KUHPerdota)
2. apa bila perjanjian dibuat oleh mereka yang tidak cakap (pasal 1330 KUHPerdota)
3. terdapat cacat kehendak pada perjanjian yaitu dibuat karena kehilafan, paksaan atau penipuan (pasal 1321 KUHPerdota)
4. perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan (pasal 1337 KUHPerdota)

Menurut Subekti yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Setiap orang memiliki kebebasan dalam membuat perjanjian sesuai yang dikehendaki, hal ini berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam ketentuan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selain asas bebas berkontrak dalam membuat perjanjian juga harus didasarkan dengan asas itikad baik sebagaimana ketentuan dalam pasal 1338 ayat

3 KUHPerdata yang menetapkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal tersebut untuk menghindari terjadinya suatu keadaan yang dapat menyebabkan kerugian salah satu pihak.

Dalam pembuatan perjanjian, apabila syarat sahnya telah terpenuhi maka perjanjian tersebut secara otomatis akan menjadi undang-undang yang mengikat para pihak secara sah. Perjanjian yang telah dibuat hanya dapat ditarik dan dibatalkan atas kesepakatan kedua pihak karena alasan yang dinyatakan oleh undang-undang. Salah satunya berdasarkan pada pasal 1321 KUHPerdata pembatalan perjanjian dapat dilakukan karena adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*).

Ada 3 (tiga) alasan untuk pembatalan perjanjian karena cacat kehendak yaitu:

1. kehilafan/kesehatan diuraikan di pasal 1322 KUHPerdata.
2. paksaan pasal 1323-1327 KUHPerdata.
3. penipuan pasal 1328 KUHPerdata.

Subekti menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian baik syarat subjektif dan objektif. Tidak dipenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan yang dapat diajukan oleh para pihak yang tidak cakap, atau pihak yang merasa tidak bebas dalam membuat kesepakatan.

Apabila adanya cacat kehendak baik itu kehilafan, paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan dari salah satu pihak ketika membuat perjanjian maka dapat dijadikan sebagai alasan untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak karena suatu perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdata bisa berakibat batalnya perjanjian.

Jika tidak dimintakan pembatalannya dan selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan salah satu pihak yang berhak meminta pembatalan perjanjian, perjanjian akan tetap dianggap berlaku dan mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian. Maka pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian untuk mendapatkan haknya harus secara aktif melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan pedata ke pengadilan negeri setempat untuk membatalkan perjanjian tersebut sehingga diharapkan nantinya mendapatkan putusan yang seadil-adilnya.

Pembatalan perjanjian bertujuan membawah kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan artinya akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah kebalikan pada posisi semula sebelum perjanjian itu dibuat aturan mengenai akibat pembatalan perjanjian terdapat dalam pasal 1451 dan 1452 KUHPerdata.

Akibat pembatalan perjanjian dapat dilihat dari dua aspek:

1. pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat subjektif sahnya perjanjian sehingga perjanjian dapat dibatalkan.

Akibat hukumnya perjanjian yang melanggar syarat subjektif salah satu pihak perjanjian dapat meminta pembatalan perjanjian, timbul hak pemulihan sebagaimana keadaan semula sebelum terjadinya perjanjian menganti biaya kerugian dan bunga jika ada alasan untuk itu.

2. pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat objektif perjanjian yang batal demi hukum. akibat hukum perjanjian yang melanggar syarat objektif dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi. Pihak yang telah menerima prestasi wajib mengembalikan apa bila tidak melakukan atau melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk

melaksanakan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi.<sup>4</sup>

Dengan kepastian hukum maka pembentuk Undang-Undang telah menentukan unsur-unsur pertanggungjawaban sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Berikut rumusan ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta yaitu; "Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang yang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian" Dalam pasal tersebut dapat disimpulkan adanya unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melawan hukum
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian yang di timbulkan.

Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta, tidak dijelaskan secara tegas mengenai definisi perbuatan melawan hukum itu sendiri. Sehingga menurut paham yang luas, suatu perilaku dapat dikatakan melawan hukum apabila:

- a) Melanggar hak orang lain

Hal ini dimaksud dengan melanggar hak subyektif orang lain yang telah diatur dalam Undang-Undang. Hak subyektif adalah suatu kewenangan yang didasarkan atas hukum obyektif. Menurut Scholten sebagaimana dikutip oleh Satrio, menjelaskan bahwa *recht* pada subyektif *recht* berarti kewenangan tidak dapat dipisahkan dari hukum obyektif.

- b) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku

Dikatakan perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang. Hukum umum yang bersifat mengikat yang

dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang. Tindakan yang bertentangan dengan hak atau kewajiban yang diatur dalam Undang-Undang adalah *onrechtmatig*, baik dalam arti formil maupun materiil. Artinya semua perilaku yang bertentangan dengan Undang-Undang adalah *onrechtmatig* karena ada kewajiban hukum bagi setiap orang untuk mematuhi.

- c) Bertentangan dengan kesusilaan  
Bertentangan dengan kesusilaan

berarti melanggar kaidah-kaidah moral yang berlaku di dalam masyarakat sebagai kaidah hukum yang tidak tertulis. Sehingga norma yang dilanggar harus disesuaikan berdasarkan ketentuan dan pendapat umum mengenai moral, hal-hal apa yang patut dan harus dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat.

- d) Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup (*maatschapelijke betamelijkheid*)

Suatu perbuatan dikatakan bertentangan dengan kepatutan, apabila seseorang dalam melakukan suatu perbuatan, mengabaikan kepentingan orang lain dan membiarkan kepentingan orang lain menjadi terganggu. Hal tersebut merupakan perbuatan tidak patut (*onbetamelijk*) dan oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig*).

## **B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut UUPA no.5 tahun 1960.**

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

<sup>4</sup> <https://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntaxliterate/article/view/9751/5764>

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

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

pelaksanaan suatu perjanjian, itikad baik pada saat mulai berlakunya suatu perjanjian lazimnya berupa perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan. Pembayaran dari harga suatu barang yang diperjualbelikan itu harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan. Jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran itu yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi di tempat dimana barang itu berada sewaktu persetujuan dibuat.

Pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya; Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa "pembeli yang beritikad baik" seharusnya ditafsirkan sebagai: "pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli".

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik, R. Subekti merumuskan bahwa pembeli

yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.

Sedangkan, menurut Ridwan Khairandy merumuskan pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Makna "pembeli beritikad baik" sebagaimana diidentifikasi sebagai berikut:

1. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.
2. Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.
3. Dalam perkara lelang, putusan-putusan hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang, kecuali ketika pembeli menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait ternyata telah dihapuskan.
4. Meskipun terdapat ketentuan yang membatasi bahwa keberatan atau gugatan atas hak atas tanah terdaftar

hanya dapat diajukan dalam jangka waktu lima tahun, namun jangka waktu ini pada praktiknya tidak mengikat. Karena, ketentuan daluwarsa ini tidak berdiri sendiri, melainkan mempersyaratkan adanya itikad baik pemegang sertifikat yang harus ditetapkan oleh hakim (lihat poin 2 di atas), di samping sertifikat harus diterbitkan secara sah dan tanah dikuasai secara nyata oleh pemegang sertifikat.

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subjektifnya saja. Itikad baik dalam pengertian Objektif disebutkan dalam pasal 1338 ayat 3 BW "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Itikad baik yang dimaksud merupakan itikad baik dalam arti objektif, yaitu itikad baik pada waktu pelaksanaan perjanjian. *Munir Fuadi* merumuskan bahwa itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada pembuatan suatu kontrak. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya Pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Ukuran kepatutan tersebut, dalam hal ini kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli, akan diuraikan lebih lanjut pada poin selanjutnya. Menurut KUH Perdata, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara bezit (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan bezit (kedudukan berkuasa) beritikad

buruk. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: "Bезit dalam itikad baik terjadi bila pemegang bezit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: "Bезit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila Bемegang Bеsit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan."

perjanjian adalah sangat penting kedudukannya dalam merangkai hubungan hukum dalam bentuk hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pelaku bisnis (para pihak) yang harus ditaati dan dilaksanakan dengan penuh itikad baik demi untuk mengamankan transaksi bisnisnya.<sup>19</sup> Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang mendefinisikan sebuah perjanjian sebagai berikut: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" Terjadinya pengikatan diri terhadap satu orang lain atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut.

Sama halnya dalam perjanjian jual beli, harus dilakukan 2 (dua) pihak ataupun lebih yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak penjual dan pembeli. Pengikatan diri satu sama lain antara penjual dan pembeli akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari penjual untuk menyerahkan objek (benda) yang menjadi objek

jual beli kepada pembeli. Pembeli juga berkewajiban untuk membayar objek yang telah dibelinya sesuai dengan kesepakatan dengan penjual. Bahwa dalam perjanjian jual beli tidak hanya berupa pengikatan jual beli antara kedua belah pihak, namun juga harus memperhatikan syarat-syarat sah suatu perjanjian agar tidak terjadi perjanjian yang batal demi hukum ataupun yang dapat dibatalkan.

Selanjutnya untuk membuat suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikata
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.<sup>5</sup>

Jual beli tidak tunduk pada hukum perdata tetapi tunduk pada hukum adat yang terdapat dalam Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam kehidupan manusia, tanah sangatlah penting karena terdapat hubungan langsung antar manusia dengan tanah, karena tanah merupakan modal utama dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu Hukum Tanah diatur dalam Pasal 19 ayat 1,2,3, dan 4 UUPA. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang melakukan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta pembebanan hak atas tanah diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu dapat dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris sebagai akta otentik dan bisa juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu dapat dibuat melalui akta dibawah tangan. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Disamping itu, akta dibawah tangan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut hanya dibuat oleh pembeli dan penjual di bawah tangan, tanpa melibatkan notaries atau pejabat berwenang lainnya, dan harus melibatkan dua orang saksi orang dewasa. Saksi tersebut bertujuan untuk dapat menjadi keterangan lebih jika kelak terjadi sengketa.

Untuk mengatasi timbulnya masalah pertanahan yang berkepanjangan dan akibat-akibat hukum yang timbul, maka diperlukan adanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan suatu jaminan atas hak-hak atas tanah tersebut. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada di dalam suatu negara. Dengan demikian, tidak boleh ada konsentrasi penguasaan tanah di mana sekelompok kecil orang menguasai sebagian besar tanah yang membuat sebagian besar hanya menguasai tanah yang sempit. Penataan hak-hak atas tanah selain berupaya untuk menciptakan keadilan, juga perlu untuk memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Selama ini, ketidakpastian hak-hak atas tanah telah pula menjadi sumber konflik dan sengketa pertanahan yang tidak berkesudahan.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya

---

<sup>5</sup> Ashar Sinilele *Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah Ashar Sinilele Menurut KUH. Perdata* penelitian Volume 2 Nomor 2 Desember 2020

melalui jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan yang dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diatur dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tanah nantinya hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, pada Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pendaftaran tanah tersebut selain untuk membuktikan kepemilikan, untuk semua peralihannya, hapusnya dan pembebanannya harus didaftarkan sehingga dapat menjadi alat bukti yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan haknya. Hal ini juga sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan hak-hak lain yang terdaftar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Bertujuan pula untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Perlindungan yang dapat dilakukan pembeli beritikad baik dalam pelaksanaan perjanjian jual

beli adalah memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Pembeli berdasar pada Pasal 1491 KUHPerdara dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.

Dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikannya melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan cara:

1. Musyawarah, merupakan upaya perundingan permasalahan dimana kedua belah pihak dipertemukan di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan yang "win-win solution". Musyawarah umumnya dilakukan dengan disaksikan dan dipimpin oleh tokoh masyarakat atau orang yang dihormati keputusannya oleh masyarakat setempat yang bersifat netral dimana sengketa terjadi
2. Proses pengadilan melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah pengadilan umum yang berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memiliki wewenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun sebelum diadakannya persidangan, dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dinyatakan bahwa mediasi wajib dilakukan oleh para pihak yang berperkara secara perdata dipengadilan yang dilakukan pada hari sidang pertama. Mediasi dilakukan agar para

pihak dapat menyelesaikan sengketa secara damai

3. Arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara, yaitu melalui arbitrase atau alternative penyelesaian sengketa. Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase merupakan suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.<sup>6</sup>

### **C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan no.(746/pdt.G/2021/PN.sby).**

Majelis hakim pada perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN. Sby hanya mempertimbangkan bahwa Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah karena telah menunjukkan niat baik dan itikad baik dalam melakukan pembayaran jual beli tanah.

pertimbangan hakim dalam perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby perihal Penggugat diberikan hak melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah sedangkan Para Turut Tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan

surat dan tanda tangan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.

Majelis hakim pada perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby mempertimbangkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Penggugat yang bertindak sebagai pembeli dengan Tergugat, dan Turut Tergugat yang bertindak sebagai penjualnya merupakan perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum.

Majelis hakim dalam memutuskan perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby tidak mempertimbangkan bahwa turut tergugat telah melakukan pemalsuan surat. terkaitnya dengan kasus yang diangkat oleh Penulis sebab pada dasarnya saat pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Turut Tergugat tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Isi dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Untuk sahnya suatu perjanjian" diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

### **Pertimbangan hukumnya**

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat relas panggilan melalui media massa / harian Memorandum terbit tanggal 28 September 2021 halaman 5, panggilan kedua melalui media massa / harian Memorandum terbit tanggal 1 Desember 2021 halaman 4, dan melalui panggilan umum melalui Pemerintah Kota Surabaya, sebagaimana relaas panggilan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 5 Januari 2022, sebagai panggilan umum, namun Tergugat dan

<sup>6</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti, Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam perjanjian jual beli tanah, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Juni 2020.h.146-149

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya;

Menimbang, bahwa Pasal 125 ayat (1) HIR menyatakan bahwa Jika Tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya meskipun dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tak hadir (*verstek*), kecuali kalau nyata kepada Pengadilan Negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara patut berdasarkan surat relas panggilan sebagaimana tersebut diatas, namun para Tergugat tersebut tidak pernah hadir di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain datang atas namanya, maka perkara ini diperiksa dengan tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau secara *verstek*;

Menimbang, bahwa gugatan pokok Penggugat adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan Tergugat;

Menimbang, bahwa wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata sebagai berikut: "siberhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa siberhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Menimbang, bahwa selanjutnya wanprestasi juga diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan "penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau

dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1238, 1243 KUH Perdata dan pengertian wanprestasi tersebut di atas dihubungkan dengan konstataasi peristiwa hukum yang pada pokoknya para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat apakah dapat dibuktikan oleh Penggugat atau tidak, sehingga Gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan atau dinyatakan tidak dapat diterima atau harus ditolak, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa: bukti surat P-1 sampai dengan P-17 dan 2 (dua) orang saksi yaitu David Arianto Soepian dan Muhammad Arief Budiman, SH, di mana berdasarkan bukti-bukti tersebut apakah Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga dinyatakan dapat dikabulkan atau dinyatakan tidak dapat diterima atau harus ditolak, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-1 yaitu berupa Fotokopi dari legalisir Notaris Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2012 Kel Kejawan Putih Tambak, letak tanah Jl. KP. Palem Indah VII/F7-66 Surabaya, bahwa bukti ini adalah sesuai dengan dalil Penggugat yang mengatakan bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara a quo adalah Tanah dan Bangunan yang terletak di Malibu Beach Palm Beach, No. Kav. Tanah F 07-66, Perum. Pakuwon City, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, demikian juga bukti P-2 yaitu berupa Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 234/BRT-KJB/II/2017 tanggal 13 Pebruari 2017, dimana dalam bukti ini disebutkan bahwa bahwa Penggugat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Turut Tergugat I yang mewakili Tergugat terhadap Rumah yang terletak di Malibu Beach-Palm Beach, No. Kav. Tanah F 07-

66, Perum. Pakuwon City, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya, dan bukti P-3 adalah berupa Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 1903016909810002 tanggal 11-01-2018 atas nama Siauw Cen (Turut Tergugat I) sebagai pihak yang mewakili Tergugat yaitu sebagai Direktur dari PT. Sunlight International (Tergugat), bahwa ketiga bukti ini saling bersesuaian dengan keterangan saksi David Arianto Soepiyan dan Muhammad Arief Budiman, SH yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh suami Penggugat untuk mencari keberadaan alamat Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berkaitan dengan pembelian sebuah rumah yang terletak di Pakuwon yaitu I Malibu Beach-Palm Beach, Kav F07/66 Surabaya, dimana setahu saksi bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran pada awalnya sebesar Rp.150.000.000, kemudian dilakukan pembayaran lagi melalui transfer, dan pada saat hendak melakukan pembayaran sisa sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dimana Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak berada ditempat dan sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan keberadaannya, bahwa walaupun bukti P-1 sampai P-3 tersebut hanya merupakan fotocopy yang tidak berdiri sendiri namun bersesuaian dengan keterangan kedua orang saksi tersebut yang saling bersesuaian maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti P-4 yaitu berupa Fotokopi sesuai asli Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 2901/W/III/2017 tanggal 2 Maret 2017 dari Felicia Imantaka, SH, Notaris dan PPAT di Surabaya, dimana didalam bukti ini disebutkan bahwa Turut Tergugat I mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II dengan Penggugat melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli atas 1

(satu) kaveling tanah dan bangunan dengan luas tanah  $\pm$  204 m<sup>2</sup> (dua ratus empat meter persegi), luas bangunan  $\pm$  201 m<sup>2</sup> (dua ratus satu meter persegi), lokasi : Malibu Beach-Palm Beach, Nomor kaveling tanah : F 07-66 yang terletak di Pakuwon City Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, dimana bukti ini adalah membuktikan tentang adanya Perjanjian Jual beli terhadap Objek yang menjadi Objek dalam perkara a quo, maka bukti ini juga dapat diterima sebagai bukti dalam perkara a quo;

Bahwa bukti P-5 yaitu berupa Fotokopi sesuai asli Tanda Terima tanda jadi uang sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 13 Pebruari 2017 antara Penggugat dengan Brighton Tenggilis, dimana didalam bukti ini disebutkan bahwa uang sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) yang diterima oleh Jimmy Chiang tersebut adalah sebagai tanda jadi atau DP, untuk properti yang terletak di Pakuwon City Beach F7-66 Surabaya- dengan Harga Jadi sebesar Rp.3.350.000.000,- (Tiga Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dimana pembayan tersebut adalah mengenai Objek sengketa dalam perkara a quo, maka bukti ini dapat diterima sebagai bukti dalam perkara a quo;

Bahwa bukti P-6 yaitu berupa fotokopi transfer BCA kepada Bambang Cahyono (Brighton) senilai Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dimana bukti ini hanya berupa foto copy tanpa ada bukti asli, namun bukti ini akan dapat diterima sebagai bukti bila bersesuaian dengan bukti lainnya atau bila didukung adanya bukti lainnya;

Menimbang, bahwa bukti P-14 yaitu berupa Surat Perintah Setor Pendaftaran Pencatatan Blokir, Nomor permohonan 56817/2019 dari Badan Pertanahan Nasional II Surabaya tanggal 30 September 2019, dimana dalam bukti ini

disebutkan adanya permohonan dari Paulus Godo Wijoyo, SH untuk melakukan Pemblokiran terhadap Alas Hak Guna Bangunan No. 12.39.22.03.3.02012, bahwa adapun alas Hak yang diminta untuk diblokir tersebut adalah Alas Hak Guna Bangunan yaitu Bukti P-1, maka bukti ini dapat diterima dan dijadikan sebagai bukti dalam perkara aquo;

Bahwa bukti P-15 dan bukti P-16 adalah berupa Surat Nomor 27/06- 21/PG tanggal 28 Juni 2021 perihal Somasi / teguran ke-1 (satu) kepada Direktur PT Sunlight International, beserta bukti pengirimannya dan Surat Nomor 29/07-21/PG tanggal 12 Juli 2021 perihal Somasi / teguran ke-2 (dua) dan terakhir kepada Direktur PT Sunlight International, beserta bukti pengirimannya, dimana kedua bukti ini adalah sebagai bukti bahwa Penggugat yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya telah melakukan Somasi/Teguran sebanyak 2 (dua) kali kepada Direktur PT. Sunlight Internasional, dimana bukti ini dapat diterima sebagai bukti dalam perkara a quo;

Bahwa bukti P-17 yaitu berupa Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Sunlight International Nomor 11 tanggal 30-7-2011 dari Zainal Arifin, SE SH, Notaris dan PPAT di Surabaya, bahwa bukti ini adalah berupa fotocopy tanpa asli dan berdasarkan bukti lain yaitu keterangan saksi dalam persidangan tidak ada yang secara eksplisit mengatakan atau menerangkan tentang struktur kepengurusan dari Akta Pendirian PT. Sunlight International dan apakah struktur atau kepengurusan dalam akta tersebut masih berlaku sampai saat ini tidak ada saksi yang dapat menerangkannya, maka oleh karena itu bukti ini tidak dapat diterima sebagai bukti dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain bukti-bukti surat tersebut diatas demikian juga berdasarkan keterangan saksi David Arianto Soepiyang yang mengatakan bahwa mengetahui

Penggugat mempunyai masalah, yaitu telah membeli rumah, namun sekarang pemilik rumah tersebut hilang / tidak diketahui keberadaannya, dimana Penggugat bermaksud untuk menyelesaikan pembayaran yang sudah dilakukannya atas pembelian rumah di Pakuwon, yaitu di Malibu Beach – Palm Beach, Kav F07/66 Surabaya, namun tidak dapat dilakukan, karena pemiliknya yaitu Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, bahwa setahu saksi, harga rumah tersebut sekitar Rp.3.000.000.000,00 an (tiga milyar rupiah) lebih, danPenggugat sudah beberapa kali melakukan pembayaran, dan sisanya setahu saksi adalah Rp.800.000.000, (delapan ratus juta rupiah, namun pada saat akan dilunasi, tidak dapat dilakukan karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pemilik tidak diketahui lagi keberadaannya, dan setahu saksi bahwa Penggugat melakukan pembayaran-pembayaran atas rumah tersebut adalah melalui Transfer bank, bahwa demikian juga berdasarkan keterangan saksi Muhammad Arief Budiman, SH yang menerangkan bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh suami Penggugat, sehubungan pembelian sebuah rumah yang terletak di Pakuwon, yaitu di Malibu Beach – Palm Beach, Kav F07/66 Surabaya, dimana Penggugat membeli rumah yang tertulis atas nama perusahaan (Tergugat), sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah pemilik perusahaan tersebut (PT Sunlight International), bahwa Penggugat pada awalnya telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), kemudian dilakukan pembayaran pembayaran melalui transfer sejumlah Rp.2.550.000.000,0, dan pada saat pembayaran sisanya yaitu sebesar Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) baik Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sudah tidak diketahui lagi tempat

tinggalnya dan keberadaannya, bahwa oleh karena Penggugat merasa kesulitan, kemudian Penggugat meminta tolong kepada saksi untuk mencarikan alamat dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan ternyata saat dicari ke alamat masing masing, kesemuanya sudah tutup / pindah dan tidak diketahui lagi keberadaannya hingga saat ini;

### III. Penutup

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas maka penulis dapat memberi kesimpulan sebagai berikut :

1. Akibat hukum jika adanya pelanggaran asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yaitu Sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yaitu perjanjian yang harus dilaksanakan dengan itikad baik maka sebuah perjanjian harus berdasarkan pada itikad baik sehingga dalam pelaksanaannya akan mencerminkan kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Untuk keabsahan perjanjian ditentukan oleh syarat sah perjanjian yang telah ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
3. Pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara perdata pada Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby tanggal 29 Maret 2022, perihal Penggugat diberikan hak

melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah sedangkan Para Turut Tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah merupakan pertimbangan yang tidak tepat dan bertentangan dengan fakta..

#### B. Saran

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

1. Bahwa sebelum terjadi jual-beli terutama dalam hal jual-beli tanah, maka sertifikat harus dicek terlebih dahulu di Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian terhadap hak tersebut pemalsuan surat dan tanda tangan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah merupakan pertimbangan yang tidak tepat dan bertentangan dengan fakta, karena dalam Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby majelis hakim tidak mempertimbangkan bahwa terut tergugat telah melakukan tindak pidana dengan pemalsuan surat dan tanda tangan.
2. Pihak yang beritikad baik dan bertindak jujur serta berkepatuhan akan aturan yang berlaku, haruslah mendapat perlakuan dan perlindungan hukum yang seadil-adilnya dengan tidak melupakan akan tujuan dari peraturan.
3. Sebaiknya pemerintah perlu lebih mengiatkan sosialisasi dan pembinaan kepada masyarakat secara umum terkait pentingnya beritikad baik dalam proses jual beli agar hal-hal yang tidak diinginkan dapat dihindarkan. Adapun terhadap masyarakat umum yang dapat berperan sebagai pihak penjual ataupun pihak pembeli dalam proses jual beli didasari oleh itikad baik mulai dari tahap kesepakatan kehendak hingga pelaksanaan

jual beli tersebut dengan memperhatikan dan melaksanakan kewajiban-kewajiban masing-masing pihak, sehingga nantinya akan terlaksana jual beli yang diharapkan dengan terpenuhinya segala yang menjadi hak-hak para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan Keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)*
- Ahmad Riansyah, Roihan, Riski Rahmadhan, M. Willy Pratama, Riski Nopriyanti, Ilmu Hukum Vol. 1 No 2, November 2022
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontak*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003
- Boerdi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djabatan, Jakarta 2003
- Hasanudin Rahman, *Legal Drafting*, Bandung : PT Citra aditya Bakti, 2000
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001
- Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986,
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung : Mandar Maju, 1994
- R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1988
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013
- Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Bagian Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013
- Salim H.S, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004,
- Soedharyo soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)

Sri Redjeki Hartono, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta : PT.Sinar Grafika, 2000.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. Keenam, Alumni, Bandung, 1995

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, penerbit Alfabeta, Bandung 2018

Surojo Wingnjodipuro, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung , Jakarta, 1982

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993

### B. Peraturan undang-undang

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- UU no. 5 tahun 1960

### C. Jurnal

- <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/1508> diakses pada 06 Desember 2023 Pukul 20.00 WIB.
- <https://sg.docworkspace.com/d/slK7ojKCUAaDwpa8Ghttps://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntaxliterate/article/view/9751/5764>
- [https://www.researchgate.net/publication/372459071\\_Analisis\\_Putusan\\_Pengadilan\\_Negeri\\_Surabaya\\_No\\_746PdtG2021PnS\\_by\\_Tentang\\_Pelanggaran\\_Asas\\_Itikad\\_Baik\\_Dalam\\_Perjanjian\\_Pengikatan\\_Jual\\_Beli\\_Tanah\\_di\\_Kota\\_Surabaya\\_Dikaitkan\\_Dengan\\_Kitab\\_Undang-Undang\\_H](https://www.researchgate.net/publication/372459071_Analisis_Putusan_Pengadilan_Negeri_Surabaya_No_746PdtG2021PnS_by_Tentang_Pelanggaran_Asas_Itikad_Baik_Dalam_Perjanjian_Pengikatan_Jual_Beli_Tanah_di_Kota_Surabaya_Dikaitkan_Dengan_Kitab_Undang-Undang_H)

### D. Karya Ilmiah

- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi II, Balai Pustaka, Jakarta, 1995,
- Rafael Henokh Alexandro Pohan, Yani Pujiwati, Kilikoda Agus Saleh *Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Tentang Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata volume 2 jurnal penelitian dan pengabdian masyarakat no.09 januari 2023*

Ashar Sinilele *Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah Ashar Sinilele Menurut KUH. Perdata* penelitian Volume 2 Nomor 2 Desember 2020