

**Analisis Yuridis Pemutusan Hubungan Kerja Karena Efisiensi
(Studi Putusan Nomor 1058 K/Pdt.Sus-PHI/2023)**

**Meilisa Hasibuan¹, Indra Gunawan Purba², Susilawati³
Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara**

[1meilisahasibuan05@gmail.com](mailto:meilisahasibuan05@gmail.com), [2indragunawan.p@fh.uisu.ac.id](mailto:indragunawan.p@fh.uisu.ac.id), [3susilawati@fh.uisu.ac.id](mailto:susilawati@fh.uisu.ac.id)

ABSTRAK

Rekonstruksi dalam tindak pidana pembunuhan sangat lazim dilakukan, untuk memperkuat bukti-bukti telah dilakukannya tindak pidana pembunuhan oleh tersangka. Untuk memperjelas suatu tindak pidana khususnya pembunuhan maka para penyidik perlu melengkapi berkas-berkas berita acara pemeriksaan tersangka dengan mengadakan pembuktian lapangan yaitu dengan cara melakukan rekonstruksi. Meskipun pelaksanaannya membutuhkan waktu yang cukup lama rekonstruksi selama ini dianggap sebagai salah satu cara yang mudah untuk memperoleh gambaran bagaimana tersangka melakukan tindak pidananya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative yaitu melakukan penelitian lapangan (Field Research), dan penelitian kepustakaan (Library Research) dan yuridis empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta yang didapat dari wawancara yang dilakukan melalui pengamatan langsung yang berhubungan dengan penelitian ini. Objek penelitian skripsi ini adalah Rekonstruksi dalam Proses Penyidikan Sebagai Upaya Mengungkap Tindak Pidana Pembunuhan di Wilayah Hukum Kepolisian Sektor Medan Kota. Rekonstruksi diatur didalam SK Kapolri No.Pol.Skep/1205/2000 tentang revisi himpunan juklak dan juknis peroses penyidikan tindak pidana. Dalam proses pelaksanaan rekonstruksi maka terdapat langkah-langkah yang harus dilakukan terlebih dahulu, yakni pencarian bukti, Pengumpulan bukti, Evaluasi Bukti, Hipotesis Pengujian, Rekonstruksi. Disimpulkan Bahwa Pengaturan rekonstruksi tidak diatur didalam KUHAP, KUHAP hanya mengatur ketentuan-ketentuan umum dari penyidikan sehingga penjabaran lebih lanjut dikeluarkan SK Kapolri No.Pol.Skep/1205/2000 tentang revisi himpunan juklak dan juknis peroses penyidikan tindak pidana. saran untuk mengatasi hambatan hendaknya pihak kepolisian memberikan penyuluhan hukum dan sosialisasi mengenai tindak pidana yang terjadi dan maksud diadakannya rekonstruksi sebelum pelaksanaan rekonstruksi tersebut dilakukan.

Kata Kunci: Rekonstruksi, Pembunuhan, Polsek Medan Kota.

ABSTRACT

Reconstruction in the crime of murder is very commonly carried out, to strengthen the evidence that the crime of murder has been committed by the suspect. To clarify a criminal act, especially murder, investigators need to complete the file of the suspect's examination minutes by conducting field evidence, namely by conducting reconstruction. Although the implementation takes a long time, reconstruction so far is considered one of the easy ways to get an idea of how the suspect committed his crime. The method used in this study is normative juridical, which is conducting field research (Field Research), and literature research (Library Research) and empirical juridical, which is a legal research method that uses facts obtained from interviews conducted through direct observation related to this research. The object of this thesis research is Reconstruction in the investigation process as an effort to uncover the crime of murder in the Jurisdiction of the Medan City Sector Police. The reconstruction is regulated in the Decree of the National Police Chief No.Pol.Skep/1205/2000 concerning the revision of the juklak association and the technical process of criminal investigations. In the process of implementing reconstruction, there are steps that must be taken first, namely searching for evidence, collecting evidence, evaluating evidence, hypotheses, testing, and reconstruction. It was concluded that the regulation of reconstruction is not regulated in the Criminal Procedure Code, the Criminal Procedure Code only regulates the general provisions of the investigation so that further elaboration was issued by the Decree of the National Police Chief No.Pol.Skep/1205/2000

concerning the revision of the juklak association and the technical process of criminal investigations. Done.

Keywords: Reconstruction, Murder, Medan City Police.

A. Latar Belakang

Kejahatan merupakan suatu perbuatan yang disengaja ataupun tidak disengaja dan dilakukan dengan kesadaran dengan maksud tertentu untuk menguntungkan diri sendiri dan merugikan orang lain atau masyarakat.¹ Kerugian tersebut dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian non materiil, jika hal ini tidak segera ditindak lanjuti dengan seksama, maka tidak menutup kemungkinan akan mengundang keresahan. Berbicara mengenai kejahatan khususnya pembunuhan, dahulu orang membunuh dengan cara yang sederhana sehingga mudah tertangkap oleh aparat kepolisian, namun sekarang terjadi peristiwa pembunuhan dengan cara yang berbeda beda dan cukup sadis, hal ini dilakukan oleh pelaku pembunuhan dengan tujuan untuk mengelabui para petugas ataupun menyamarkan identitas korban sehingga sulit untuk dicari petunjuk ataupun kebenaran peristiwanya, sehingga perlulah peran aparat kepolisian yang berwenang dan berkompeten.

Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Hal tersebut berarti bahwa setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali harus menjunjung tinggi hukum. Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Indonesia adalah negara hukum (*rechstaat*) dalam arti segala sesuatunya harus berdasar atau bersumber pada hukum, dimana setiap tindak pidana yang terjadi seharusnya diproses melalui jalur hukum sehingga hukum dipandang sebagai satu-satunya sarana bagi penyelesaian terhadap suatu tindak pidana. Sejalan dengan ketentuan tersebut maka salah satu prinsip penting negara hukum adalah adanya jaminan kesederajatan bagi setiap orang dihadapan hukum (*equality before the law*).

Kecekatan dan Keahlian penyidik sangat diperlukan baik dalam hal penanganan terhadap diri tersangka agar tidak melarikan diri serta penanganan barang bukti dari tempat kejadian yang digunakan dalam suatu tindak pidana khususnya dalam tindak pidana pembunuhan, karena hal ini sangat penting dalam hal pembuktian tentang benar tidaknya seseorang melakukan suatu tindak pidana.

¹ M. Marwan.&Jimmy P. *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, h.339.

Pelaksanaan rekonstruksi ini merupakan langkah awal atau sebagai pemeriksaan pendahuluan bagi pihak kepolisian, dan inisiatif pelaksanaan rekonstruksi ini dilaksanakan oleh penyidik kepolisian untuk mendapatkan gambaran tentang tindak pidana yang terjadi atau reka ulang. Dalam pelaksanaan rekonstruksi ini aparat kepolisian menyuruh terdakwa untuk melakukan atau memperagakan adegan adegan Kembali tentang peristiwa pidana yang gterjadi dari awal hingga akhir serta dengan cara apa terdakwa melakukan tindak pidana tersebut, hal ini dilakukan untuk mencari atau menemukan kebenaran.

Rekonstruksi diperlukan apabila masih terdapat beberapa permasalahan yang belum jelas pada saat melakukan penyelidikan, oleh karena itu untuk perlu dilakukan atau reka ulang Kembali bagaimana sesungguhnya peristiwa pidana yang terjadi, hal ini seperti yang terjadi di jalan Brigjen Katamso, Medan. Peristiwa ini terjadi lantaran hal sepele yaitu Ketika pelaku Rahmadsyah sedang menonton tv dan kedua korban yaitu anak tirinya meminta uang kepada Rahmadsyah (pelaku) untuk membeli eskrim, kemudian kedua korban terus meminta dan memaksa Rahmadsyah sehingga membuatnya kesal dan kemudian membawa kedua korban ke arah samping gedung bangunan

sekolah. Diduga disitulah Rahmadsyah (pelaku) membunuh kedua korban.

Dilokasi kejadian digelar beberapa adegan rekonstruksi yang diperagakan oleh pelaku Rahmadsyah, dalam rekonstruksi itu, penyidik menghadirkan tersangka utama Rahmadsyah yang terlihat mengenakan baju tahanan warna orange sembari kedua tangan diborgol. tak hanya itu pihak Kejaksaan Negeri Medan turut hadir mengikuti jalannya rekonstruksi, dan sebanyak 17 adegan diperagakan dalam kasus pembunuhan yang dilakukan ayah terhadap anak tirinya. Selama memperagakan aksi kejahadnya saat membunuh kedua anak tirinya Bernama Rafa Anggara(5) dan Iksan Fatilah(10), tersangka terlihat hanya tertunduk lesu.

Pengaturan mengenai dilakukannya rekonstruksi ini memang tidak pernah dicantumkan secara jelas didalam Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) maupun peraturan- peraturan lainnya. Sehingga banyak yang tidak mengetahui untuk apa sebenarnya rekonstruksi ini dilakukan. Masyarakat kadang menjadikan rekonstruksi sebagai tontonan dan ajang untu membalas perbuatan tersangka dan bukan tidak mungkin proses rekonstruksi menjadi kacau karena masyarakat tidak dapat menerima perbuatan tersangka. Untuk itulah perlu adanya sosialisasi agar Masyarakat dapat membantu pihak

kepolisian dalam mengungkap suatu tindak pidana dengan bersikap tenang tidak emosional saat rekonstruksi dilakukan. Disamping itu rekonstruksi berfungsi sebagai sebagai salah alat bukti tambahan yang merupakan bagian dari alat bukti petunjuk, di dalam prakteknya ternyata rekonstruksi ini sangat membantu jaksa dalam melakukan penuntutan di pengadilan dan hasil rekonstruksi inipun dapat mendukung alat bukti yang lain.

Berdasarkan hal demikian diatas, sehingga penulis tertarik untuk memberikan judul pada skripsi yang berjudul: **“REKONSTRUKSI DALAM PEROSSES PENYIDIKAN SEBAGAI UPAYA MENGUNGKAP TINDAK PIDANA PEMBUNUHAN DI WILAYAH HUKUM KEPOLISIAN SEKTOR MEDAN KOTA (Studi Kasus di Kepolisian Sektor Medan Kota)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaturan rekonstruksi dalam proses penyidikan sebagai upaya dalam mengungkap tindak pidana pembunuhan?
2. Bagaimana pelaksanaan rekonstruksi dalam proses penyidikan untuk mengungkap tindak pidana pembunuhan di Wilayah Hukum Kepolisian Sektor Medan Kota?

3. Bagaimana hambatan dan upaya Polisi Sektor Medan Kota dalam pelaksanaan rekonstruksi untuk mengungkap tindak pidana pembunuhan?

C. METODE PENELITIAN

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yuridis empiris, Penelitian yuridis yaitu penelitian yang menitik beratkan pada peraturan per-undang-undangan yang baku. Sedangkan penelitian empiris adalah penelitian yang mengambil data primer,yaitu observasi lapangan atau langsung ketempat peneliti serta wawancara dengan pihak-pihak terkait dengan fokus penelitian mengenai permasalahan.

1. Teknik Pengumpulan Data

1) Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

- a. Data Primer adalah suatu data yang telah diperoleh secara langsung yang dari sumber pertama atau sumber asal dari lapangan atau data yang diperoleh secara langsung yang melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yaitu:

- 1) Bahan hukum primer yaitu Kitab Undang – Undang Hukum Acara Pidana, Kitab Undang – Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia, dan Undang – Undang yang berhubungan dengan pokok masalah yang diteliti.
- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang diperoleh dari buku – buku sebagai pelengkap bahan hukum primer. Sumber bahan hukum sekunder meliputi buku – buku referensi dan karya ilmiah, baik jurnal atau kripsi.
- 3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang meliputi Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Internet.

2) Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian dapat dilakukan dengan cara:

- a. Studi Lapangan (*Field Research*)
Melakukan penelitian lapangan yaitu wawancara dalam artian adalah alat pengumpulan data berupa tanya jawab antara peneliti kepada pihak narasumber atau yang dapat memberikan keterangan atau informasi mengenai objek yang diteliti dengan cara lisan.
- b. Studi Kepustakaan (*Library Research*)
adalah pengambilan informasi yang relevan dan sesuai dengan topik atau

masalah yang menjadi objek penelitian. Informasi tersebut dapat diambil dari buku - buku yang terdapat di perpustakaan maupun dilakukan secara online seperti mencari di internet.

2. Analisis Data

Penganalisisan data adalah kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.² Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dikarenakan mendapat data lsgung dari lapangan. Analisis kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data – data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya

II. HASIL PENELITIAN

A. Pengaturan Rekonstruksi dalam Proses Penyidikan Sebagai Upaya dalam Mengungkap Tindak Pidana Pembunuhan

1. Rekonstruksi Perkara Pidana menurut Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

Rekonstruksi perkara pidana sebagai suatu tehnik pemeriksaan dalam proses penyidikan yang dilaksanakan pada tahap pemeriksaan pendahuluan berasal dari praktek yang dijalankan oleh pihak kepolisian.

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, h. 252.

Inisiatif pemeriksa dalam hal ini penyidik kepolisian untuk melakukan reka ulang suatu tindak pidana dengan jalan memperagakan kembali gerak serta cara dan alat yang digunakan dalam suatu tindak pidana yang dilakukan langsung oleh tersangka, berdasarkan keterangan yang diberikan olehnya dan juga keterangan saksi pada saat kejadian berlangsung merupakan suatu upaya pihak penyidik dalam rangka memenuhi tujuan hukum acara pidana yakni mencari dan menemukan kebenaran materiil artinya kebenaran yang sesungguhnya dari suatu tindak pidana.

Rekonstruksi perkara pidana sebagai suatu teknik yang digunakan pihak aparat dalam proses penyidikan memang tidak diatur secara eksplisit atau secara terang- tarangan di dalam KUHAP, proses penyidikan di dalam KUHAP hanya mengatur hal- hal umum yang meliputi kewenangan penyidik seperti pada Pasal 7 huruf e yang menyatakan bahwa penyidik dapat melakukan pemeriksaan. Mengenai pemeriksaan yang dilakukan oleh penyidik. maka dalam Pasal 112 KUHAP memberikan wewenang kepada penyidik untuk dapat memanggil tersangka juga saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan mengeluarkan surat panggilan yang sah terlebih dahulu. Lebih lanjut Pasal 117 KUHAP menyatakan bahwa keterangan tersangka atau saksi kepada penyidik diberikan tanpa tekanan dari siapa pun atau dalam bentuk apapun, namun mengenai tindakan apa saja yang dilakukan penyidik selama proses pemeriksaan

berlangsung memang tidak ada diatur secara terperinci di dalam KUHAP, termasuk teknik pemeriksaan yang dilakukan oleh pihak penyidik.³

2. Rekonstruksi perkara pidana menurut SK Kapolri No.Pol.Skep/1205/IX/2000 tentang revisi himpunan juklak dan juknis proses penyidikan tindak pidana

Kewenangan yang diberikan kepada polisi seperti pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2002 tentang Kepolisian dan KUHAP memang tidak menyebutkan kewenangan untuk melaksanakan rekonstruksi perkara pidana dalam proses penyidikan, hal tersebut karena pada undang-undang Kepolisian dan KUHAP hanya mengatur wewenang penyidik secara umum dan garis besarnya saja. Untuk itulah sebagai teknik pemeriksaan dalam penyidikan, rekonstruksi memerlukan pengaturan dalam hukum acara pidana. Hal inilah yang dijadikan sebagai salah satu alasan MABES POLRI untuk mengeluarkan kebijaksanaan dalam bentuk juklak dan juknis proses penyidikan tindak pidana yang didalamnya mengatur lebih rinci mengenai proses rekonstruksi perkara pidana. Kebijakan yang telah dikeluarkan oleh MABES POLRI tersebut tidaklah bertentangan dengan KUHAP maupun undang-undang kepolisian selagi masih dalam kadar mencari kebenaran materiil. Terlebih juklak dan juknis tersebut dikeluarkan oleh Direktorat Reserse Mabes Polri sebagai bentuk penjabaran Pasal 75 KUHAP yang mengatur tentang Berita Acara Pemeriksaan.⁴

³ Hasil wawancara dengan Penyidik Reskrim Polsek Medan Kota AIPDA YANSEN MALAU, Pada Polsek Medan Kota Rabu/24 April, Pukul 14.05 Wib.

⁴ Hasil wawancara dengan Penyidik Reskrim Polsek Medan Kota AIPDA YANSEN MALAU, Pada Polsek Medan Kota Rabu/24 April, Pukul 14.25 Wib.

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.

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 Pemegang Bezit 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.¹⁹ 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.⁵

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

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

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 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 pengadilan 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.⁶

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

C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 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 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 KUHPerdata 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 BeachPalm 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 JualBeli 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 sebaga 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 m² (dua ratus empat meter persegi), luas bangunan \pm 201 m² (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 pembayaran 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 Soepiyan 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, dan Penggugat 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 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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/sIK7ojKCUAaDwpa8Ghttps://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax_literate/article/view/9751/5764
- https://www.researchgate.net/publication/372459071_Analisis_Putusan_Pengadila

n_Negeri_Surabaya_No_746PdtG2021P
nSby_Tentang_Pelanggaran_Asas_Itikad
Baik_Dalam_Perjanjian_Pengikatan_Ju
al_Beli_Tanah_di_Kota_Surabaya_Dikait
kan_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, 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
- Ashar Sinilele *Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah Ashar Sinilele Menurut KUH. Perdata* penelitian Volume 2 Nomor 2 Desember 2020