



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 31 Desember 2023, Revised: 8 Januari 2024, Publish: 10 Januari 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Atas Jual Beli Tanah yang Mengandung Cacat Kehendak Serta Penerapan Kriteria Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/Pn Wtp)

Fransiska Litania Ea Tawa Ajo¹, Gunawan Djajaputra²

¹ Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: fransiska.205200177@stu.untar.ac.id

² Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: gunawandjayaputra@gmail.com

Corresponding Author: fransiska.205200177@stu.untar.ac.id¹

Abstract: *The purpose of writing this article is to find out the validity of buying and selling land under the hands and also to understand the criteria for buyers in good faith. The basis of this research is Decision Number 18/Pdt.G/2021/PN Wtp. This writing uses normative juridical research methods. Based on the analysis and looking at the court decision, it is known that the sale and purchase carried out is invalid because the land is inherited land that has not been divided, but the seller who is the heir sells the land without the knowledge of the other heirs so that the sale and purchase contains a defect in the will because it is not based on an agreement. together. However, the sale and purchase was also based on deception carried out by the seller against the buyer (Defendant) where the buyer was not aware of any defects in the sale and purchase. Based on this, the buyer should be said to be a buyer in good faith, but even so, the buyer is obliged to objectively examine the ownership of the land.*

Keyword: *Land, Buy and Sell, Validity, The Buyer Has Good Intentions*

Abstrak: Tujuan dari penulisan artikel ini adalah untuk mengetahui keabsahan dari jual beli tanah dibawah tangan dan juga untuk memahami mengenai kriteria dari pembeli beritikad baik. Dasar penelitian ini adalah Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp. Penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normative. Berdasarkan analisis serta melihat dari putusan pengadilan diketahui bahwa jual beli yang dilaksanakan tidak sah karena tanah tersebut merupakan tanah waris yang belum dibagi, namun penjual yang adalah ahli waris menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya sehingga jual beli tersebut mengandung cacat kehendak karena tidak berdasarkan kesepakatan bersama. Akan tetapi, Jual beli tersebut juga didasari dengan tipu muslihat yang dilakukan penjual terhadap pembeli (Tergugat) yang mana pembeli tidak mengetahui adanya cacat cela dalam jual beli itu. Berdasarkan hal itu pembeli seharusnya dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik,

namun meskipun begitu pembeli diwajibkan untuk memeriksa secara objektif mengenai kepemilikan tanah tersebut.

Kata Kunci: Tanah, Jual Beli, Keabsahan, Pembeli Beritikad Baik

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian terpenting dalam kehidupan manusia. Diatas tanah manusia hidup dan menjalankan segala aktivitasnya. Sehingga tanah dianggap sebagai objek yang berharga dan memiliki nilai. Harga dan nilai itulah yang kemudian menjadikan tanah harus diatur pengelolannya agar seimbang dan tidak semena-mena. Dalam Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat pengertian tanah yang menyatakan bahwa tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas. Batas-batas inilah yang mengartikan bahwa tanah haruslah memiliki kepemilikan, baik oleh negara, badan hukum maupun perorangan.

Mengacu pada kepemilikan hak atas dapat dilakukan dengan cara peralihan hak atas tanah. Peralihan hak merupakan proses beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan cara jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli. Pasal 1313 KUHPerdota memberikan penjelasan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹ Selain itu dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.² Dua pengertian di atas mengarah pada makna bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih saling mengikatkan diri dengan membuat kesepakatan dimana pihak yang satu menyerahkan haknya dan pihak yang lain membayar sesuai dengan apa yang telah ada dalam kesepakatan.

Dalam perjanjian jual beli ini, biasanya para pihak yang melaksanakan perjanjian akan menuangkan hal-hal yang diperjanjikan tersebut dalam sebuah Surat Perjanjian Jual Beli. Tujuan dibuatnya Surat Perjanjian Jual Beli tersebut adalah untuk menjamin keamanan Jual Beli tersebut secara hukum. Dengan adanya isi dan keterangan yang jelas dari Surat Perjanjian Jual Beli tersebut dapat melindungi pembeli maupun penjual dari hal-hal yang mungkin dapat merugikan salah satu atau kedua belah pihak.

Surat Perjanjian jual beli disebut juga sebagai akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan merupakan sebuah surat perjanjian yang dibuat hanya oleh pihak Penjual dan Pembeli tanpa ada pejabat yang berwenang seperti Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta dibawah tangan dalam masyarakat dikenal sebagai alat bukti yang mana jika sewaktu-waktu terjadi sengketa atas sebuah Perjanjian, maka akta dibawah tangan dapat diajukan sebagai alat bukti ke Pengadilan. Akta di bawah tangan dapat dibuat sedemikian rupa sesuai keinginan dan kesepakatan para pihak namun kekuatan hukum akta di bawah tangan tetap dilihat sama dengan akta otentik jika sewaktu-waktu terjadi sengketa di pengadilan selagi pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut mengakui adanya proses tersebut.

¹ Indonesia., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Pasal 1313 mengenai *Perjanjian*

² Indonesia., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Pasal 1457 mengenai *Jual Beli*

Keabsahan mengenai akta dibawah tangan sejatinya kembali lagi kepada pihak yang membuatnya. Para pihak yang membuat sebuah perjanjian harus benar-benar mematuhi apa yang menjadi kesepakatan mereka dalam perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang ada dalam Perjanjian tersebut, maka pihak yang satunya dapat menuntut untuk memperoleh keadilan baginya. Mengenai sah atau tidaknya Perjanjian Jual Beli tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang sudah diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pemenuhan atas syarat ini merupakan langkah awal terjaminnya kepastian hukum pelaksanaan Perjanjian Jual Beli tersebut.

Dalam hal membuat perjanjian maka yang paling diutamakan dan harus terpenuhi adalah mengenai syarat sahnya sebuah Perjanjian seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPdata. Tidak terpenuhinya syarat sahnya Perjanjian akan berujung pada Pembatalan Perjanjian. Pembatalan Perjanjian dibagi menjadi 2 berdasarkan kategori syarat sahnya Perjanjian. Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subjektif yang mana jika tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat 3 dan 4 merupakan syarat objektif yang mana jika tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum yang artinya Perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Seerti yang diketahui bersama bahwa permasalahan mengenai sengketa tanah sudah terjadi dalam waktu yang cukup lama.³ Jenis sengketa yang sering terjadi adalah sengketa mengenai jual beli tanah. Sering kali beberapa orang tidak memeriksa secara faktual mengenai objek tanah yang akan mereka beli. Sehingga pada akhirnya mereka mendapat kerugian jika ternyata tanah tersebut merupakan tanah waris ataupun tanah yang sedang dalam objek sengketa.⁴ Hal ini terjadi juga seperti pada kasus yang akan penulis teliti dimana pada kasus ini ternyata objek yang diperjualbelikan tersebut merupakan harta waris yang belum dibagi. Harta warisan merupakan harta peninggalan yang diberikan kepada ahli waris atau keluarga yang bersangkutan ketika seseorang meninggal. Djaja S. Maliala menerangkan bahwa⁵ dalam pasal 913 KUHPdata *Legitieme Portie* merupakan bagian dari harta warisan yang harus diberikan kepada ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, dan pada bagian ini si pewaris tidak boleh menetapkan sesuatu baik sebagai hibah maupun wasiat.

Zaman sekarang, tidak jarang para ahli waris saling memperebutkan harta warisan pewaris, banyak ahli waris yang mengklaim telah berjasa membantu kebutuhan pewaris sehingga dengan sengaja menguasai bahkan menjual harta waris yang pada dasarnya masih menjadi harta waris bersama. Dalam kehidupan Masyarakat pedesaan sudah menjadi pengetahuan yang umum bahwa harta warisan yang belum dibagi merupakan harta milik bersama (*Boedel*) dan jika ditelusuri dasar hukumnya maka akan berkaitan dengan *Legitieme Portie* (bagian-bagian mutlak) yang mana baik dalam sistem kewarisan menurut KUHPdata maupun sistem kewarisan menurut Hukum Islam sama-sama mengajarkan mengenai apa yang disebut dengan hak mutlak dari ahli waris yang tidak dapat disimpangi oleh pewaris dengan pemberian wasiat, yang disebut dengan hak *Legitieme Portie*.

Dalam kasus ini salah satu ahli waris menjual tanah waris yang belum dibagi kepada Tergugat (Haling). Jual Beli tersebut bahkan ditandai dengan adanya Surat Perjanjian

³Luthfiah Rahma, Tami Rusli dan Intan Nurina Seftiniara, Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor: 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl), Universitas Semarang, Volume 13 No. 1 Mei 2023 Halaman 77-104

⁴CIMB Niaga, <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/fakta-harta-warisan-syarat-ketentuan-dan-cara-pembagian#:~:text=Dalam%20hal%20ini%2C%20harta%20warisan,yang%20bersangkutan%20ketika%20seseorang%20meninggal.>, diakses pada 28 Desember 2023

⁵Djaja S. Maliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2008) hal.164

Jual Beli yang dibuatkan dihadapan Kepala Desa sebagai saksi pada waktu itu. Pada saat Penjual (Almh Neni) meninggal dunia, ahli waris lainnya akhirnya melayangkan gugatan terhadap Tergugat (Haling) dengan tujuan untuk mendapatkan keadilan atas apa yang harusnya menjadi haknya. Perjanjian yang dibuat antara almarhumah Penjual (Neni) dengan Tergugat Haling pada dasarnya tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. Objek yang diperjualbelikan dalam perjanjian tersebut merupakan harta waris yang belum dibagi. Sehingga tentulah bahwa jual beli harta waris tersebut harus berdasarkan kesepakatan ahli waris seluruhnya. Jika salah satu ahli waris saja tidak menyetujuinya, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah secara hukum.

Selain itu dalam kasus ini diketahui juga bahwa berdasarkan pertimbangan Hakim, Jual Beli tersebut dilakukan oleh penjual dengan jalan tipu muslihat yaitu bertindak seolah-olah mewakili ahli waris lainnya untuk menjual tanah waris tersebut. Sehingga pertimbangan hakim ini merujuk pada kenyataan bahwa tergugat atau pembeli sama sekali tidak mengetahui adanya cacat cela dalam jual beli yang dilakukan. Oleh sebab itu, penelitian ini juga difokuskan untuk mencari tahu apakah tergugat dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik dikarenakan tidak mengetahui bahwa jual beli yang terjadi antara tergugat dan penjual didasari oleh tipu muslihat. Berdasarkan Pasal 531 KUHPerdara menyatakan bahwa Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.⁶ Namun meskipun tergugat tidak mengetahui adanya cacat cela dalam Jual Beli tersebut, bukan berarti tergugat dapat langsung dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik. Dalam hal ini perlu pengetahuan mengenai pemaknaan dari Pembeli Beritikad Baik itu sendiri. Jika Pembeli memang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam jual beli tersebut, namun pembeli juga tidak memeriksa secara faktual mengenai objek yang akan dibeli maka pembeli tidak dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik. Pada Tahun 2016 Mahkamah Agung melakukan rapat pleno dan menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 yang memberikan rumusan mengenai kriteria pembeli beritikad baik. Oleh demikian, peneliti mengkaji dengan melihat berdasarkan kriteria pembeli beritikad baik dalam SEMA serta dihubungkan dengan fakta-fakta hukum dalam putusan untuk menentukan apakah Tergugat dapat dikatakan sebagai Pembeli beritikad baik atau tidak.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian Yuridis Normatif. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara melakukan penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan, dan literatur- literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Adapun jenis data sekunder itu dibagi menjadi 3 yaitu:

Bahan Hukum Primer berupa:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. SEMA Nomor 04 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e. Putusan Pengadilan

⁶Indonesia., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Pasal 531 mengenai *Besit Itikad Baik*

Bahan Hukum Sekunder berupa: bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer berupa buku-buku, jurnal, majalah, teori-teori para ahli, serta situs-situs internet yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

Bahan Hukum Tersier berupa: bahan hukum yang memberikan petunjuk dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang mana berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagaimana Keabsahan akta dibawah tangan atas jual beli tanah yang mengandung cacat kehendak dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp?

Dalam hukum acara perdata alat bukti tulisan/surat sudah diatur dalam Pasal 138, 165, 167 HIR/Pasal 164, 285, 305 Rbg dan Pasal 1867-1894 KUHPerduta, yang mana dalam kasus perdata alat bukti yang berbentuk tulisan merupakan alat bukti yang paling utama. Dalam kasus ini, Tergugat atas nama Haling menyerahkan alat bukti tulisan berupa Surat Perjanjian Jual beli yang dibuat bersama Penjual (Almh Neni) yang menandakan telah terjadinya Transaksi antara Tergugat dan almh Penjual atas sebuah objek Tanah. Surat Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat dan Penjual dapat dikatakan sebagai akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat para pihak tanpa perantara pejabat umum yang berwenang. Akta dibawah tangan harus ditandatangani dan dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Almarhumah Penjual dan Tergugat (Haling) membuat surat perjanjian tersebut di hadapan Kepala Desa dan dihadiri oleh beberapa saksi. Sehingga hingga sejauh ini Surat Perjanjian Jual Beli tersebut dapat dikatakan sah karena dibuat atas persetujuan dari para pihak.

Namun diketahui bahwa Tanah yang menjadi objek Jual Beli tersebut merupakan tanah waris yang belum dibagi (*Boedel*), dan ternyata jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dan Penjual (Almh Neni) tidak diketahui oleh para ahli waris lainnya. Sehingga munculah gugatan yang dilayangkan oleh salah satu ahli waris bernama Jafar kepada Haling. Jafar meyakini bahwa ia dan ahli waris lainnya tidak pernah menyetujui adanya jual beli tanah waris yang merupakan milik ayahnya tersebut dan menilai bahwa haling telah melakukan penguasaan atas tanah yang bukan merupakan haknya. Jafar (Penggugat) juga meminta kepada hakim untuk menyatakan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tersebut tidak sah karena tidak berdasarkan seluruh kesepakatan ahli waris.

Sebelum masuk lebih jauh, diperlukan pemahaman mengenai syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang isinya:⁷

- a) Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b) Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c) Adanya objek tertentu
- d) Adanya sebab-sebab yang halal

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.⁸

Adanya Kesepakatan

Kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya.

⁷Indonesia., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1321 mengenai Syarat Sahnya Perjanjian

⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang* (Jakarta: RajaGrafindo Perkasa, 2005), hlm. 53

Sebelum suatu perjanjian dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan suatu bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya. Isi dari penawaran tersebut adalah kehendak salah satu pihak yang disampaikan kepada lawan pihaknya guna disetujui oleh lawan pihak tersebut. Apabila pihak lawan menerima penawaran itu, maka tercapailah kata sepakat antara para pihak tersebut. Dalam hal pihak lawan tidak menyetujui penawaran tersebut, maka pihak yang mengajukan penawaran tadi dapat mengajukan penawaran lagi yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya.⁹ Lahirnya kesepakatan harus didasari dengan adanya kebebasan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan bahwa suatu kesepakatan itu sah apabila diberikan tidak karena kekhilafan, atau tidak dengan paksaan, ataupun tidak karena penipuan.¹⁰

Adanya Kecakapan

Cakap dalam hukum perdata yaitu pada pasal 330 KUHPerdata menyatakan bahwa mereka yang telah dewasa berumur 21 tahun atau telah menikah. Setiap orang yang sudah dewasa dan memiliki pemikiran yang sehat berarti telah cakap menurut hukum. Orang yang sudah menikah namun belum berumur 21 tahun tetap dianggap orang dewasa. Dengan dewasanya seseorang maka ia dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum seperti perjanjian, wasiat dan lain-lain. Pasal 1329 KUH-Perdata dikatakan, bahwa “setiap orang adalah cakap” (bevoegd) untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.¹¹ Pasal 1330 KUH-Perdata telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu : 1) orang-orang yang belum dewasa; 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; 3) orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perjanjian tertentu.¹² Sejatinnya pihak-pihak yang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum pada dasarnya berkaitan dengan masalah kehendak. Yang mana para pihak menyatakan kehendaknya namun tidak menyadari sepenuhnya jika ternyata kehendak tidak sesuai maka akan menimbulkan akibat hukum. Atas tindakan hukum pihak-pihak yang tidak cakap tersebut maka tidak dapat mengakibatkan akibat hukum sebagaimana mestinya. Dengan perkataan lain, dalam hal adanya ketidakcakapan berbeda dengan adanya paksaan atau penipuan yang mengakibatkan seseorang untuk melakukan perjanjian. Pihak-pihak yang dipaksa atau ditipu merupakan orang-orang yang memang cakap untuk melakukan tindakan hukum dan mengerti akibat hukum dari pernyataan kehendak tersebut sedangkan orang-orang yang tidak cakap adalah orang-orang yang tidak mengerti mengenai akibat hukum dari pernyataan kehendak mereka sendiri.

Mengenai Suatu Hal Tertentu

Dalam sebuah perjanjian harus dicantumkan secara jelas dan pasti mengenai apa yang menjadi objek perjanjian. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1333 KUHPerdata yang berbunyi” Suatu perjanjian harus mempunyai sesuatu sebagai pokok perjanjian berupa kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Berdasarkan rumusan Pasal 1333 KUHPerdata tersebut di atas menjelaskan bahwa semua jenis perjanjian pasti melibatkan keberadaan dari suatu

⁹Roni Fauzi, <file:///C:/Users/HP/Downloads/file.pdf>, FH UI,2010

¹⁰I. G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Bekasi: Megapoin, 2004), hlm. 47

¹¹J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II*, cet. 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.

¹²Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata* (Suatu Pengantar), (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2005), hal.142

kebendaan tertentu. Pada perikatan untuk memberikan sesuatu, maka benda yang diserahkan tersebut harus dapat ditentukan secara pasti. Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang wajib dilakukan oleh satu pihak dalam perikatan tersebut (debitor) pastilah juga berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud.¹³ Apabila ditinjau dari Pasal 1332 KUHPerdata, maka benda yang dapat menjadi pokok perjanjian adalah benda-benda yang dapat diperdagangkan atau kebendaan yang masuk dalam lapangan hukum harta kekayaan. Adapun bunyi Pasal 1332 KUHPerdata tersebut adalah sebagai berikut “Hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian”.

Benda-benda yang berada di luar lapangan hukum harta kekayaan, terutama dalam Buku II KUH-Perdata tentang Kebendaan, tidak dapat menjadi pokok perjanjian. Hal tersebut disebabkan benda-benda itu tidak termasuk dalam rumusan Pasal 1131 KUH-Perdata, oleh karena itu tidak dapat dijadikan jaminan pelunasan suatu perikatan.

Suatu Sebab yang Halal

Dalam sebuah perjanjian selain ketiga syarat diatas maka syarat terakhir yang harus dipenuhi adalah memuat sebab yang halal untuk menjawab mengenai mengapa perjanjian itu dibuat. Mengenai sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1335 hingga 1337 KUH-Perdata. Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa: “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Selanjutnya mengenai pengertian sebab tersebut tidak dijelaskan lebih terperinci dalam KUH-Perdata. Akan tetapi Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa sebab yang halal itu adalah:

- a) Bukan tanpa sebab
- b) Bukan sebab yang palsu
- c) Bukan sebab yang terlarang

Pada dasarnya hukum hanya memperhatikan apa yang tertulis dalam suatu perjanjian, mengenai segala sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dengan kata lain, hukum tidak memperhatikan apa alasan dari subyek hukum untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Pasal 1336 KUH Perdata menyatakan lebih lanjut bahwa suatu perjanjian yang dibuat para pihak adalah sah jika tidak bertentangan dengan sebab yang dilarang. Selanjutnya Pasal 1337 KUH-Perdata menyatakan sebab yang halal maksudnya adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang di sini adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.¹⁴

Syarat pertama dan kedua sahnya perjanjian merupakan syarat subjektif yang mana menyangkut subjek yang membuat perjanjian. Akibat hukum jika syarat ini tidak terpenuhi adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sehingga jika para pihak tidak keberatan dengan pelanggaran ini maka perjanjian tersebut tetap sah. Namun jika salah satu pihak merasa dirugikan maka ia dapat mengajukan pembatalan perjanjian ke pengadilan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yang mana jika tidak terpenuhi syarat tersebut, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau disebut batal demi hukum. Akibat

¹³Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 156.

¹⁴Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. 2, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm. 99

batal demi hukumnya perjanjian, maka salah satu pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui Pengadilan untuk meminta pemenuhan prestasi dari pihak lain. Hal tersebut disebabkan perjanjian itu tidak melahirkan hak dan kewajiban yang mempunyai akibat hukum. Dengan demikian, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sehingga pemenuhan akan syarat sahnya perjanjian tersebut sangatlah penting dalam membuat perjanjian.

Pada dasarnya batalnya suatu perjanjian dibedakan menjadi dua yaitu kebatalan mutlak dan kebatalan relative. Kebatalan mutlak artinya perjanjian tersebut dilarang oleh undang-undang serta bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sehingga pembatalannya sudah pasti dan tidak perlu dinyatakan secara tegas, sedangkan pembatalan relatif adalah pembatalan yang dituntut secara tegas oleh salah satu pihak. Kebatalan mutlak menyebabkan perjanjian batal demi hukum dan pembatalan relatif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan perjanjian dalam dibedakan menjadi tiga hal yaitu:

- a) Perjanjian dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan
- b) Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang diisyaratkan dalam undang-undang

Adanya cacat kehendak

Tanah yang menjadi objek sengketa pada kasus diatas merupakan tanah waris. Dalam hukum waris, jika sebuah tanah waris dijual tanpa ada persetujuan atau kesepakatan dari ahli waris lainnya, maka jual beli tersebut tidak sah secara hukum. Kesepakatan merupakan syarat utama dalam melakukan perjanjian. Kasus diatas mengangkat isu mengenai tanah waris. Tanah waris merupakan aset yang diberikan kepada ahli waris untuk dilindungi serta diurus kepemilikannya. Jika sebuah tanah waris belum diurus kepemilikannya yang dalam arti belum dibagi-bagi kepada para ahli waris, maka tanah waris tersebut masih milik seluruh ahli waris karena terdapat hak-hak ahli waris lainnya.

Dalam kasus ini Penjual yang juga adalah salah satu ahli waris menjual tanah tersebut tanpa kesepakatan seluruh ahli waris yang juga memiliki hak atas tanah tersebut. Sehingga tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian mengenai Kesepakatan. Kesepakatan merupakan syarat utama melakukan perjanjian. Jika sebuah perjanjian tidak berdasarkan kesepakatan bersama berarti perjanjian tersebut mengandung cacat kehendak. Cacat kehendak adalah kekurangan dalam kehendak orang atau orang-orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak dari para pihak dalam perjanjian. Dengan adanya cacat kehendak maka kesepakatan antara para pihak juga menjadi tidak ada. Pasal 1321 KUHPPerdata menyebutkan cacat kehendak dalam perjanjian dapat disebabkan karena paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) dan penipuan (bedrog).

Penipuan adalah suatu usaha yang dilakukan secara sengaja, dengan jalan tipu-muslihat, untuk menimbulkan kesesatan kepada pihak lain. Dengan demikian penipuan merupakan perilaku (tindakan atau membiarkan) dengan maksud untuk menyesatkan pihak yang lain. Penipuan dikatakan terjadi tidak saja jika suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, tetapi juga bilamana suatu informasi secara keliru dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lainnya. Dalam kasus ini hakim menilai bahwa Almarhumah penjual (Neni) telah melakukan tipu muslihat. Tipu muslihat merupakan salah satu bentuk cacat kehendak yang dapat membatalkan suatu perjanjian. Almarhumah Penjual (Neni) bertindak seolah-olah mewakili seluruh ahli waris untuk menjual tanah tersebut yang pada kenyataannya seluruh ahli waris tidak mengetahui dan tidak menyetujui adanya jual beli tanah tersebut.

Sehingga dapat terlihat bahwa Almarhumah penjual (Neni) membuat kesepakatan dengan Tergugat (Haling) yang mana ia bertindak seperti mewakili seluruh ahli waris untuk membuat kesepakatan jual beli tersebut. Berdasarkan penjelasan diatas maka ditegaskan kembali bahwa Penggugat (Jafar) dan ahli waris lainnya tidak pernah menyetujui atau membuat kesepakatan jual beli tersebut. Jual beli tersebut terjadi atas tipu muslihat yang dilakukan oleh adik dari Penggugat yaitu Almarhumah Neni. Sehingga dapat dikatakan bahwa jual beli tersebut mengandung cacat kehendak, karena tidak terpenuhinya kesepakatan sebagai syarat utama sahnya sebuah perjanjian. Oleh karena itu Surat Perjanjian antara Almarhumah Neni dan Tergugat (Haling) tertanggal 23 Februari 2007 menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Apakah Tergugat dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik?

Dalam pasal 1338 KUHPerdara memberikan penjelasan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Mengenai siapa yang dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik, peraturan perundang-undangan tidak memberikan petunjuk yang jelas. Berdasarkan pasal 531 KUHPerdara memberikan penjelasan bahwa “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya”.

Beberapa ahli juga memberikan pengertian mengenai pembeli beritikad baik. Menurut Subekti Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. Selain itu menurut Ridwan Khairandy Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ada juga pengertian pembeli beritikad baik menurut Agus Yudha Hernoko, yang menyatakan bahwa pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.

Jika dilihat sekilas mengenai pengertian pembeli beritikad baik oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pendapat beberapa ahli diatas, dapat kita pahami bahwa Tergugat Haling dalam Perkara Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik. Mengapa demikian? Berdasarkan pertimbangan hakim pada kasus diatas, Jual Beli Tanah yang terjadi antara Almarhum Penjual (Neni) dengan Tergugat (Haling) didasari oleh tipu muslihat yang dilakukan oleh Almarhumah Neni, yang mana Almh. Neni bertindak seolah-olah mewakili seluruh ahli waris untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat (Haling). Pertimbangan Hakim tersebut merujuk pada kenyataan bahwa Tergugat sama sekali tidak mengetahui bahwa Jual Beli yang ia lakukan didasari tipu muslihat yang dilakukan oleh Penjual (Almh Neni).

Namun kriteria pembeli beritikad baik tidak dapat diterapkan pada mereka yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam jual beli. Perlu pemahaman lebih dalam mengenai makna dari pembeli beritikad baik itu sendiri. Makna dari pembeli beritikad baik diidentifikasi sebagai berikut:¹⁵

- a) 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.
- b) 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

¹⁵Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Edisi 1 Cetakan ke-1, (LaksBang Mediatama: Yogyakarta, 2008), Bdk. Jonaedi Efendi, Rekonstruksi Dasar pertimbangan Hakim Berbasis Nilai-nilai Hukum dan Rasa Keadilan yang Hidup dalam Masyarakat. Edisi Pertama. Cetakan ke-1. (Prenadamedia: Jakarta, 2008), hlm. 5.

- 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.
- c) Dalam perkara lelang, putusan-putusan hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang, kecuali ketika pembeli menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait ternyata telah dihapuskan.
 - d) 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.

Pembeli beritikad baik dapat ditafsirkan sebagai pembeli yang jujur, serta tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang akan dibeli. Pemaknaan itikad baik dibagi lagi menjadi dua yaitu itikad baik objektif dan itikad baik subjektif. Itikad baik subjektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak, sedangkan itikad baik objektif diartikan sebagai kepatutan dimana tindakan seseorang juga harus sesuai dengan pandangan umum Masyarakat.¹⁶

Pada dasarnya penerapan prinsip pembeli beritikad baik itu sendiri sudah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata pada huruf a yang mana berisi kriteria pembeli beritikad baik dan wajib dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara adalah sebagai berikut:¹⁷

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - 4) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - 5) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan

¹⁶Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam & Elizabeth Lestari Taruli Lubis "Pembeli beritikad baik: Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Berobyek Tanah" (Jakarta: LeIP,) Hal.17

¹⁷Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, hlm. 7

riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Tergugat Haling dalam kasus ini melakukan jual beli tersebut di hadapan Kepala Desa yang artinya memenuhi point a mengenai jual beli harus dilakukan dengan tata cara/ atau prosedur yang sesuai dengan Undang-Undang. Dua fakta diatas seharusnya sudah dapat menyatakan bahwa tergugat Haling merupakan pembeli beritikad baik. Namun faktanya di Indonesia makna dan penerapan dari pembeli beritikad baik itu sendiri tidak dapat diterapkan secara gamblang.

Pada pembahasan sebelumnya diketahui bahwa ternyata surat perjanjian jual beli tersebut tidak sah karena mengandung cacat kehendak yang artinya memenuhi unsur pembatalan perjanjian. Namun perlu dipahami pula bahwa akibat ketidakabsahan surat perjanjian jual beli tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak tergugat, dikarenakan jika dilihat berdasarkan pertimbangan hakim tadi secara tidak langsung menunjukkan bahwa pembeli atau tergugat sama sekali tidak mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut yang demikian menjadikan keadaan tergugat sesuai dengan pasal 531 KUHPerdara yang menyatakan bahwa besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya. Jika kita mengartikan secara langsung pasal ini, maka bisa dikatakan tergugat Haling dalam kasus ini merupakan pembeli beritikad baik. Namun Pasal 532 KUHPerdara menyatakan Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila Pemegang Besit digugat dimuka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.

Berdasarkan KUHPerdara unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh merupakan unsur utama yang membedakan seseorang beritikad baik atau beritikad buruk. Namun setelah adanya Undang-Undang Pokok Agraria segala hal yang mengatur mengenai objek tanah tidak lagi merujuk pada KUHPerdara.¹⁸ Selain itu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa istilah itikad baik berhubungan dengan penguasaan fisik atas tanah dan juga pemegang sertifikat hak atas tanah. Mengenai penguasaan fisik atas tanah, dalam Pasal 24 ayat 2 huruf a menyatakan bahwa “penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”.¹⁹ Merujuk pada pasal ini jika dikaitkan dengan kasus diatas, tergugat Haling telah menguasai tanah ini dengan menggarap dan membangun rumah diatasnya. Penguasaan ini telah berlangsung selama 15 Tahun terakhir. Artinya selama waktu tersebut tidak pernah ada gugatan dan tanda keberatan dari penggugat yang menunjukkan bahwa hubungan Tergugat dengan Penggugat baik-baik saja, Penggugat meninggal dunia. Sedangkan dalam Pasal 32 ayat 2 menyebutkan bahwa “ dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”²⁰ Tanah yang menjadi objek sengketa pada kasus diatas sebenarnya tidak memiliki Sertifikat tanah, sehingga yang menjadi bukti bahwa tanah tersebut memang milik dari Ayah Penggugat adalah Putusan Mahkamah Agung pada Tahun 1995 yang

¹⁸*Op.Cit., Hal. 17*

¹⁹*Op.Cit., Hal.17*

²⁰*Op.Cit., Hal. 17*

mana pada tahun tersebut Tanah itu diketahui pernah menjadi objek sengketa. Dan dalam kasus ini Pihak Penggugat mengajukan bukti kepemilikan atas tanah berupa Putusan Mahkamah Agung tersebut.

Berdasarkan kriteria pembeli beritikad baik dalam point b menyatakan bahwa pembeli harus melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek yang akan diperjanjikan. Dalam hal ini Tergugat (Haling) seharusnya mencari tahu secara pasti mengenai kepemilikan hak atas tanah tersebut dan mencari tahu apakah penjual merupakan orang yang berhak atas tanah tersebut. Tanah yang menjadi objek sengketa di atas merupakan tanah waris yang belum dibagi. Tanah tersebut juga pernah menjadi objek sengketa di tahun 1997, yang mana tergugat dihadirkan sebagai saksi oleh ayah dari penggugat. Dalam sengketa tersebut ayah dari penggugat dinyatakan menang dan berhak atas tanah tersebut. Kehadiran tergugat pada sengketa di tahun 1997 menandakan bahwa tergugat tau bahwa tanah tersebut akan menjadi tanah waris apabila ayah dari penggugat meninggal dunia. Oleh karena itu perlu menjadi tanda tanya mengapa tergugat tetap melaksanakan jual beli tanah waris tersebut. Sehingga kembali lagi pada pertimbangan hakim mengenai jual beli tersebut dilaksanakan atas dasar tipu muslihat Almarhumah penjual, yang mana artinya Almarhumah penjual pada waktu itu dapat meyakinkan tergugat bahwa tanah waris tersebut merupakan haknya dikarenakan sengketa yang terjadi pada tahun 1997 dimenangkan oleh ayah penggugat dengan bantuan Almarhumah penjual yang juga adalah anaknya dan ayah penggugat pernah menyatakan bahwa siapa saja yang dapat memenangkan kasus ini maka ia memiliki hak atas tanah tersebut. Sehingga tergugat semakin yakin bahwa tanah tersebut merupakan hak atas Almarhumah penjual.

Namun kenyataannya tanah tersebut merupakan tanah waris yang belum dibagi, sehingga secara hukum pernyataan dari tergugat tidak dapat dibenarkan sepenuhnya. Harus ada bukti kuat yang menyatakan bahwa tanah tersebut memang merupakan milik dari Almarhumah penjual. Dalam kasus ini tergugat tidak memiliki bukti bahwa tanah tersebut merupakan milik dari Almarhumah penjual. Fakta tersebut menunjukkan bahwa tergugat tidak melakukan kehati-hatian dengan memeriksa secara objektif mengenai tanah yang akan diperjualbelikan tersebut. Sehingga tergugat tidak memenuhi kriteria pembeli beritikad baik pada point b.

Melihat penjelasan diatas, sejatinya konsep itikad baik itu sendiri masih tumpang tindih yang mana sama sekali tidak menjelaskan mengenai apa yang dapat dianggap sebagai itikad baik. Sehingga pengertian itikad baik itu sendiri telah bergeser dari makna aslinya. Hal ini juga sejalan dengan Putusan-Putusan pengadilan mengenai penafsiran dari itikad baik itu sendiri.

Beberapa Putusan MARI menekankan bahwa pembeli juga semestinya bertindak responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu keabsahan jual beli tanah, sebelum dan pada saat jual beli dilakukan. Menurut Hakim, Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik – sehingga tidak mendapatkan perlindungan, jika pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status (para) penjual tanah objek sengketa.²¹ Dalam perkembangannya, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli, MARI menguji apakah Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk mencari tahu. Pembeli tanah yang menemukan adanya ketidakselarasan keterangan dalam perjanjian jual beli, namun tidak menelitinya lebih lanjut tidak dapat dianggap sebagai pembeli Beritikad Baik.²² Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah (1) melakukan jual beli

²¹Putusan MA RI No. 1816 K/Pdt/1989 dan No. 4340 K/Pdt/1986

²²Putusan MA RI No. 4340 K/Pdt/1986.

berdasarkan peraturan perundang-undangan dan; (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan.²³ Kedua syarat tersebut semestinya dibaca sebagai suatu syarat kumulatif. Kriteria obyektif ini telah diterapkan pula oleh pengadilan di tingkat bawah. Dalam sebuah putusan Pengadilan Negeri baru-baru ini, Hakim menilai bahwa Pembeli yang telah sepatutnya mengetahui membeli tanah warisan, namun membelinya tanpa sepengetahuan Ahli Waris, tidak dapat dianggap beritikad baik.²⁴

Tergugat dalam kasus diatas pada dasarnya tidak mengetahui bahwa jual beli yang ia lakukan mengandung cacat kehendak dikarenakan penjual pada waktu itu melakukan tipu muslihat dengan seolah-olah mewakili seluruh ahli waris untuk melaksanakan jual beli tersebut. Selain itu pada tahun 1997 tanah waris tersebut pernah menjadi objek sengketa dan Penjual (Almh Neni) merupakan satu-satunya ahli waris yang memberikan bantuan kepada pewaris yang adalah ayahnya guna memenangkan sengketa tersebut. Dengan kenyataan tersebut, menunjukkan bahwa Penjual (Almh Neni) merasa telah memiliki hak atas tanah tersebut. Sehingga membuatnya berani untuk melaksanakan Jual Beli tersebut. Namun pada kenyataannya Almarhumah Neni tidak memiliki *Legal Standing* untuk melaksanakan Jual Beli tersebut karena sekali lagi objek tersebut merupakan harta waris yang belum pernah di bagi- bagi.

Oleh karena itu, sudah seharusnya tergugat Haling memeriksa secara objektif mengenai kepemilikan tanah tersebut mulai dari data-data yuridis, karena tergugat juga tau bahwa tanah tersebut merupakan tanah waris yang artinya perlu kesepakatan dan persetujuan yang mana berupa bukti tertulis dari para ahli waris lainnya untuk menjual tanah tersebut. Sehingga dalam kasus ini tergugat haling dianggap tidak melakukan kehati-hatian dalam proses jual beli tersebut. Akibatnya tergugat Haling tidak dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik.

KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan diatas maka peneliti menarik beberapa kesimpulan yaitu:

- 1) Sebuah Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian merupakan unsur utama dalam membuat Perjanjian. Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subjektif perjanjian, yang mana jika syarat ini tidak terpenuhi maka menyebabkan perjanjian tersebut dapat di batalkan. Syarat 3 dan 4 merupakan syarat objektif, yang mana bila jika syarat ini tidak terpenuhi maka akan menyebabkan perjanjian ini batal demi hukum.
- 2) Kriteria pembeli beritikad baik tidak dapat diterapkan kepada semua orang. Perlu pemahaman dan pemaknaan lebih mengenai siapa yang dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik. Apabila ia melakukan jual beli tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya maka ia dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik. Namun meskipun ia tidak mengetahui cacat cela tersebut, namun dari awal ia tidak memeriksa secara pasti mengenai objek tanah tersebut sehingga pada akhirnya terjadi sengketa maka ia tidak dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik.

Saran yang dapat peneliti berikan adalah sebagai berikut:

- 1) Penerapan pembeli beritikad baik sejatinya masih jauh dari kata sempurna. Penerapannya seringkali menyimpang dari pemaknaan pembeli beritikad baik itu sendiri. Sehingga diperlukan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara pasti mengenai bagaimana dan siapa yang dapat dikatakan sebagai pembeli

²³ Disarikan dari Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 5/2014 tanggal 1 Desember 2014.

²⁴ Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013/PN.KUBAR

beritikad baik.

- 2) Dalam melaksanakan Jual Beli sangatlah diharapkan ketelitian baik dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli. Peneliti berharap agar Masyarakat diluar sana lebih berhati-hati dalam melaksanakan Jual Beli. Masyarakat harus selalu memeriksa secara objektif mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Jual Beli tersebut. Agar nantinya di kemudian hari Perjanjian Jual Beli tersebut tidak merugikan baik terhadap pihak-pihak yang membuat perjanjian maupun terhadap pihak-pihak tertentu.

REFERENSI

- Mahdi, S. S., Sjarif, S. A., & Cahyono, A. B. (2005). *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: CV. Gitama Jaya.
- Malia, D. S. (2008). *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2005). *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Putro, W. D., Zuhairi, A., & Lubis, E. L. (n.d.). *Pembeli Beritikad Baik; Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Berobjek Tanah*. Jakarta: LeIP.
- Rusli, H. (1996). *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Satrio, J. (1995). *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Widjaya, I. G. (2004). *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin.
- Luthfiah Rahma, Tami Rusli dan Intan Nurina Seftiniara, *Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor: 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl)*, Universitas Semarang, Volume 13 No. 1 Mei 2023 Halaman 77-104
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi 1 Cetakan ke-1, (LaksBang Mediatama: Yogyakarta, 2008), Bdk. Junaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar pertimbangan Hukum Hakim Berbasis Nilai-nilai Hukum dan Rasa Keadilan yang Hidup dalam Masyarakat*. Edisi Pertama. Cetakan ke-1. (Prenadamedia: Jakarta, 2008), hlm. 5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, hal.7
- Putusan Pengadilan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp
- Rudi Fauzi, <file:///C:/Users/HP/Downloads/file.pdf> , diakses pada 20 November 2023
- CIMB Niaga, <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/fakta-harta-warisan-syarat-ketentuan-dan-cara-pembagian#:~:text=Dalam%20hal%20ini%2C%20harta%20warisan,yang%20bersa%20ngkutan%20ketika%20seseorang%20meninggal.>, diakses pada 28 Desember 2023