

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK DENGAN
KEDUDUKAN BERKUASA DARI TANAH DAN BANGUNAN WARISAN
YANG BELUM BISA DIKUASAI DIKARENAKAN PERMASALAHAN
INTERNAL PENJUAL
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 786 PK/PDT/2020)**

Adelina Clarisa Harlyne, Alwesius, Fitriani Ahlan Sjarif

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Jurnal ini mengangkat permasalahan yang timbul dari perjanjian yang didasari oleh Akta PPJB yang telah disepakati namun kemudian diupayakan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu ahli waris yang merupakan pihak penjual. Untuk itu penelitian ini akan mengangkat rumusan masalah (1) Bagaimanakah Kedudukan Hukum Pembatalan Secara Sepihak Oleh Salah Satu Penjual Yang Merupakan Salah Satu Ahli Waris Atas Akta Jual Beli Yang Telah Disepakati Bersama Dalam Kasus Putusan Nomor 786 Pk/Pdt/2020 (2) Bagaimanakah Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik Dengan Kedudukan Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Belum Bisa dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual?. Untuk menjawab permasalahan ini, digunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini memberikan penjelasan bahwa (1) pembatalan secara sepihak yang dilakukan oleh salah satu alih waris tidak dapat dilaksanakan karena pembatalan harus disetujui oleh semua pihak dalam perjanjian (2) pentingnya peran pembeli yang dinilai telah beritikad baik dalam perjanjian jual beli sehingga mendapatkan perlindungan hukum. Disarankan bagi notaris/PPAT untuk tidak menjalankan jabatannya sebagai notaris diluar wilayah jabatannya untuk menghindari sanksi-sanksi yang dapat merugikan diri sendiri sebagai notaris seperti diberhentikan sementara dari jabatannya sebagai notaris dan menghindari ter-degradasinya kekuatan pembuktian akta yang telah dibuat. Perlunya itikad baik dari penjual dan pembeli di dalam perjanjian jual-beli untuk memberikan perlindungan hukum. Itikad baik dalam perjanjian jual-beli dapat mengacu pada butir ke-IX Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 dan butir ke-IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016.

Kata kunci: pembatalan perjanjian jual beli, sepihak, pembeli beritikad baik

ABSTRACT

This journal raises problems that arise from the agreement based on the PPJB Deed that has been agreed upon but then attempted to be unilaterally canceled by one of the heirs who is the seller. For this reason, this research will raise the formulation of the problem (1) What is the Legal Position of Unilateral Cancellation by One of the Sellers Who is One of the Heirs of the Sale and Purchase Deed that has been mutually agreed upon in the case of Decision Number 786 Pk/Pdt/2020 (2) How is the protection Law for Buyers with Good Intentions With Powerful Positions of Inherited Land and Buildings That Can't

Be Controlled Due to Internal Problems of the Seller. To answer this problem, a normative juridical method with a qualitative approach is used. The results of this study provide an explanation that (1) unilateral cancellation carried out by one of the heirs cannot be carried out because the cancellation must be approved by all parties in the agreement (2) the importance of the role of the buyer who is considered to have good intentions in the sale and purchase agreement so that he gets protection law. It is recommended for a notary/PPAT not to carry out his position as a notary outside his area of office to avoid sanctions that can harm himself as a notary such as being temporarily dismissed from his position as a notary and avoiding the degradation of the power of proof of the deed that has been made. The need for good faith from the seller and the buyer in the sale and purchase agreement to provide legal protection. Good faith in the sale-purchase agreement can refer to point IX of the Circular Letter of the Supreme Court (SEMA) No. 7 of 2012 and the fourth point of the Circular Letter of the Supreme Court (SEMA) No. 4 of 2016.

Keywords: cancellation of sale and purchase agreement, unilaterally, buyers with good intentions

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, pertanahan berdampak besar bagi perkembangan ekonomi, maka dari itu sejak awal untuk melindungi kepentingan setiap individu dalam masyarakat mengenai Pertanahan telah diatur hak milik atas tanah sejak dahulu sebelum UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku. Terdapat dua golongan besar hak milik atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak milik menurut hukum adat dan hak milik menurut hukum perdata barat yang dinamakan *Eigendom*¹. Hal ini membuktikan bahwa tanah menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dan². Oleh karena kedudukan tanah yang sangat penting dalam kehidupan manusia, maka kepemilikan, pemanfaat, maupun penggunaan tanah memperoleh jaminan perlindungan dan kepastian hukum dari pemerintah.

Salah satu proses pemberian kepastian hukum dari pemerintah adalah mengenai pendaftaran tanah. Dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, menentukan bahwa hak atas tanah Indonesia wajib didaftar berdasarkan hukum tanah Nasional sejak tanggal 24 September 1960. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Penjaminan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah harus dibuktikan dalam suatu bentuk tertulis yang memberikan bukti bahwa telah adanya suatu perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah, kitab undang undang hukum perdata (KUHPperdata) mengatur mengenai suatu alat pembuktian yang bersifat sempurna bagi para pihak yang melakukan peristiwa hukum atau hubungan hukum, atau terjadinya suatu peristiwa hukum di antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 2.

² Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945* LN No. 75 Tahun 1959, BN No. 69 Tahun 1959 dan perubahannya, Alinea ke-3

Alat pembuktian yang seringkali digunakan adalah akta autentik. Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa: “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat nya”³

Dalam Pasal 1867 KUHPerdara disebutkan ada istilah Akta Autentik, dan Pasal 1868 KUHPerdara memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan Akta Autentik yaitu:⁴

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Salah satu pegawai umum yang dimaksud dalam pasal 1868 KUH Perdata adalah Notaris yang menurut pasal 15 angka 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 549 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) didefinisikan sebagai berikut:⁵

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua, semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan-perundang undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau di kecuali kan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang undang .”

Menurut G.H.S Lumban Tobing, notaris adalah suatu jabatan di mana pejabat yang diangkat telah memenuhi syarat dan diangkat langsung oleh pemerintah dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM). Namun meskipun diangkat oleh pemerintah, Notaris merupakan pegawai pemerintah tanpa gaji pemerintah, dipensiunkan oleh pemerintah tanpa mendapat pensiun dari pemerintah⁶. Nilai penting sebagai kesimpulan dari profesi notaris adalah karena hukum notaris diberi kewenangan untuk membuat alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa apa yang ada dalam akta otentik itu benar adanya.⁷

Alat pembuktian yang mutlak seperti akta autentik pada akhirnya dibutuhkan juga dalam aspek Pertanahan. Dibutuhkannya alat pembuktian ini disebabkan karena kebutuhan kehidupan manusia akan tanah yang semakin banyak seiring dengan

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [burgerlijk wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet 37, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), Ps. 1868.

⁴ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 5.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 549.

⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 3, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm. 36.

⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Press, 1982), hlm. 7.

berjalannya waktu, mulai dari kebutuhan manusia akan Pertanahan seperti tempat tinggal, berkembang menjadi Pertanahan untuk sumber mata pencaharian, sehingga tanah ikut serta sebagai sumber perkembangan ekonomi seperti investasi dan bisnis.⁸

Menurut Boedi Harsono, dalam rangka membuat kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat yang merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan⁹.

Dalam prakteknya, hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan dan Pemilikan tanah tidak terlepas dari peran serta notaris/PPAT yang dapat memberikan alat bukti mutlak atas tanah. Seperti yang sudah dijelaskan di bagian awal dari latar belakang ini, ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik diatur oleh UUJN. Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁰

Sedangkan ketentuan untuk PPAT merujuk pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps. 1 Ayat (1), *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016). PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun¹¹. Selanjutnya menurut Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang meliputi :¹²

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
5. Pembagian hak Bersama
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
7. Pemberian hak tanggungan
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

⁸ Wantjik Sale, *Hak Anda Atas Tanah*, Cet 6, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 7.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi Cet 9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 481.

¹⁰ Indonesia, Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 549 *Tentang Jabatan Notaris* (selanjutnya disebut UUJN), Ps. 1 angka 1.

¹¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No 37 Tahun 1998, Ps. 1 Ayat (1), *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016).

¹² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 25.

Dalam halnya pembuatan akta autentik terkait perjanjian, adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut¹³:

1. Kesepakatan untuk mereka yang saling mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal pokok tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Jika segala syarat untuk pembuatan akta autentik telah terpenuhi maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku menurut pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi¹⁴:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Dalam pemberian jaminan kepastian hukum di bidang Pertanahan memerlukan dua hal yaitu, tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten, serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif¹⁵. Dengan tersedianya dua hal yang disebutkan, maka siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah mendapat jaminan kepastian hukum seperti memperoleh kepastian mengenai status tanahnya, siapa pemegang hak atas tanah tersebut, dan ada atau tidak nya pihak lain di dalam nya. Semuanya ini diperlukan untuk mengamankan jual beli akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Berbagai keterangan yang disebutkan diatas tidak mungkin hanya didapatkan dari perangkat perundang undangan yang tersedia, maka dari itu diperlukannya pendaftaran tanah¹⁶.

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia di atur dalam ayat 1 Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), UU Nomor 5 Tahun 1960: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”¹⁷

Seperangkat peraturan dan kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah lengkap dengan pejabat yang berwenang untuk melaksanakan kebijakan dalam rangka tertib sektor pertanahan diharapkan mampu melindungi kepentingan para pihak dalam bidang pertanahan. Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA menjelaskan bahwa Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan baik perolehan untuk pertama kali maupun peralihan, penghapusan dan pembebanan hak untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi

¹³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Ed.1, Cet. 3 (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 156.

¹⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Ps. 1338.

¹⁵ Wantjik Sale, *Hak Anda Atas Tanah*, hlm. 69.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 71.

¹⁷ Indonesia, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LNRI Nomor 104 Tahun 1960, TLNRI Nomor 2043, Ps. 19 ayat (1).

para pemegang hak¹⁸. Peraturan mengenai peralihan hak atas tanah ini sangat penting untuk memberikan kepastian bagi setiap orang, dengan peraturan ini kita bisa mengetahui siapa yang berhak menguasai tanah tersebut. Sehingga ketika ada peralihan kepada pihak lainnya tidak terjadi sengketa yang ditimbulkan kemudian harinya.

Sebagaimana sudah diuraikan sebelumnya, bahwa Notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik seperti dalam Pasal 1868 KUHPerdara, dasar utama dari suatu profesi notaris ini adalah kepercayaan dan sebagai tergabung dalam komunitas tersebut menanggung amanah yang berat atas kepercayaan yang dibebankan kepadanya.¹⁹ Karena dalam suatu perbuatan hukum yang melibatkan sekurang-kurangnya dua pihak bukan mustahil jika dikemudian hari dapat terjadi konflik. Meskipun akta autentik yang merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan penuh yang diharapkan dapat menjamin kepastian hukum dan menghindari terjadinya sengketa khususnya dalam bidang tanah, tetapi dalam praktiknya, seringkali sengketa timbul sebagai akibat keberadaan sebuah akta sama seperti halnya dalam Putusan PK Mahkamah Agung No. 786 Pk/Pdt/2020. Di dalam kasus tersebut salah penggugat yang merupakan salah satu ahli waris dari pewaris yang mewarisi sebidang tanah dan bangunan ingin membatalkan Akta Pengikat Jual Beli dan Akta Jual Beli yang sah menurut hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan. Penggugat meyakini bahwa Akta tersebut adalah cacat hukum yang membuat penggugat tidak juga mengosongkan objek tanah dan bangunan.

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas konsensualisme tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal tersebut sehingga bukan pada detik sebelumnya maupun sesudahnya. Namun penggugat berdalil bahwa Akta yang telah dibuat cacat hukum dan tidak dapat ditindaklanjuti sebagai peralihan hak dan meminta Hakim untuk membatalkannya karena tidak merasa menjual tanah warisan tersebut. Padahal pada kenyataannya tanah tersebut bahkan sudah balik nama menjadi milik pembeli dikarenakan perjanjian jual beli dianggap tetap berlanjut.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Kedudukan Hukum Pembatalan Secara Sepihak oleh Salah Satu Penjual yang Merupakan Salah Satu Ahli Waris atas Akta Jual Beli yang Telah Disepakati Bersama dalam Kasus Putusan Nomor 786 Pk/Pdt/2020?
2. Bagaimanakah Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dengan Kedudukan Berkuasa dari Tanah dan Bangunan Warisan yang Belum Bisa Dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual?

¹⁸ *Ibid*, Ps. 23 ayat (1) dan (2).

¹⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan, Prespektif Hukum dan Etika, Indonesia*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009), hlm. 1.

2. Pembahasan

2.1. Kedudukan Hukum Pembatalan Secara Sepihak oleh Salah Satu Penjual yang Merupakan Salah Satu Ahli Waris atas Akta Jual Beli yang Telah Disepakati Bersama dalam Kasus Putusan Nomor 786 Pk/Pdt/2020

Pembatalan dalam perjanjian dapat terjadi apabila terjadinya pelanggaran atau cacat pada syarat sah nya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yang terbagi menjadi empat syarat:²⁰

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

Pembatalan menurut pasal 1320 KUHPerdara ini terbagi menjadi dua, yaitu dapat dimintakannya pembatalan dikarenakan terjadinya pelanggaran atau cacat pada poin 1 dan 2 dari pasal tersebut dan batal demi hukum yang disebabkan karena pelanggaran atau cacat pada poin 3 dan 4.

Pembatalan terbagi menjadi dua cara, yaitu pembatalan melalui musyawarah dan pembatalan yang terjadi dengan proses pengadilan²¹. Pembatalan musyawarah terjadi apabila memang kedua belah pihak setuju ingin adanya pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian yang dimaksudkan bahwa jika suatu perjanjian dibatalkan maka dianggap perjanjian tersebut tidak pernah terjadi. Pandangan ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Hoge Raad yang berpendapat bahwa di dalam praktik diterima pandangan bahwa apabila para pihak memperjanjikan pembatalan tanpa perlu adanya perantara putusan hakim dalam hal telah terjadinya Wanprestasi, perjanjian akan batal demi hukum tanpa adanya perantara putusan hakim.²²

Mengenai para pihak memperjanjikan untuk adanya pembatalan telah diupayakan di dalam kasus yang menjadi objek penelitian penulis, di dalam kasus posisi dari Putusan Pengadilan Negeri Bekasi nomor 337/Pdt.G/2016/PN.Bks tercatat bahwa pada tanggal 31 Mei 2013 pertemuan diadakan di kantor Tergugat III di Gedung BNI Kota Lantai 3 Jl. Lada No. 1 Jakarta dimana para pihak yang menghadiri pertemuan tersebut menyampaikan pendapat yang pada pokoknya sebagai berikut²³:

1. Penggugat yang didampingi suami berpendapat untuk menyatakan batal jual beli dan bersedia mengembalikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan pembeli seperti propisi/administrasi, PBB/IMB, Hak waris dan pajaknya, akta notaris, biaya bunga kredit yang akan ditentukan pada tanggal 7 juni 2013. Dimana semua biaya tersebut akan diselesaikan apabila tidak ada tuntutan lainnya dari pihak pembeli dan siap menerima konsekuensi hukum apabila tidak ada kata sepakat.
2. Tergugat I selaku debitur yang hadir didampingi oleh ibunya menyatakan bersedia membatalkan apabila seluruh kewajiban dikembalikan sesuai haknya ditambah beban moril yang ada dan nilai biaya keseluruhan yang akan dikembalikan

²⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Ps. 1320.

²¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 199-200.

²² *Ibid.*

²³ Pengadilan Negeri Bekasi Putusan Nomor 337/Pdt.G/2016/PN.Bks, Poin 10, hlm. 5-6.

menunggu pertemuan selanjutnya pada tanggal 7 Juni 2013 dan apabila seluruh biaya tidak dapat dipenuhi maka akan melanjutkan fasilitas kredit

3. Tergugat V sebagai salah satu ahli waris menyatakan akan melanjutkan proses jual beli tersebut dan apabila tidak ada kata sepakat maka akan menempuh jalur hukum.

Dapat disimpulkan dengan jelas bahwa penggugat telah diberikan kesempatan untuk bermusyawarah jika memang ingin diadakannya pembatalan dari perjanjian jual-beli tersebut dengan diadakannya pertemuan pada tanggal 31 Mei 2013 tersebut. Namun, setelah melalui kurang lebih 3 tahun sejak penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 8 Januari 2013 hingga Akta Jual Beli No. 07/2016 tanggal 1 Februari 2016 tidak melaksanakan upaya hukum formal meskipun secara nyata pembeli telah melakukan kewajibannya dengan memberikan uang muka sebesar Rp 177.000.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 8 Januari 2013. Maka dari itu pada akhirnya perjanjian dianggap tetap berjalan, karena kedua ahli waris lainnya yang tetap menyatakan bahwa kesepakatan tetap terjadi. Sebagai hasil dari tetap dijalankannya perjanjian jual beli maka tahap penandatanganan Akta Jual Beli No. 7 Tahun 2016 tanggal 1 Februari 2016.

Mengenai pembatalan dengan cara musyawarah, jika pada saat diberikan kesempatan bermusyawarah lalu perjanjian dibatalkan dengan kesepakatan untuk pembatalan maka untuk membatalkan perjanjian tersebut bukanlah merupakan suatu permasalahan yang membutuhkan putusan hakim, berbeda lagi jika suatu pembatalan harus melalui proses pengadilan. Jika suatu pembatalan melalui proses mengajukan gugatan ke pengadilan, maka dapat diartikan juga bahwa berarti hanya salah satu pihak yang ingin membatalkan perjanjian karena penyelesaian melalui musyawarah tidak berhasil²⁴. Selain itu terdapat upaya Majelis Hakim yaitu menunjuk dan menetapkan seorang mediator sebagai bentuk upaya menyelesaikan perkara secara damai melalui prosedur mediasi namun usaha ini juga tidak berhasil maka peradilan tetap dilanjutkan. Apabila seseorang mengajukan gugatan ke pengadilan maka gugatan tersebut akan terus diproses dan hanya akan berakhir apabila sudah ada putusan pengadilan, perdamaian antara pihak, atau penggugat menarik gugatannya.

Hal ini selaras dengan yang tertulis pada pasal 1266 KUHPerdara, bahwa²⁵:

“syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

²⁴ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 98.

²⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps. 1266.

Setelah adanya putusan pembatalan oleh hakim terhadap perjanjian tersebut, maka perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat dan segala sesuatu kembali kepada keadaan semula (*met terugwerkende kracht*)²⁶. Ketentuan pada pasal diatas juga menyebutkan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian yang bersifat timbal-balik, jadi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, perjanjian tetap dianggap terpenuhi yang dalam hal ini pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Pasal ini mengacu kepada kepatutan karena dianggap akan bertentangan dengan keadilan dan kesusilaan jika pihak yang satu memperoleh prestasi tanpa memenuhi kembali prestasinya kepada pihak yang telah memenuhi prestasi. Hal ini selaras dengan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yang menerangkan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali, terkecuali dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang menurut undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Mengenai klausula pembatalan dimana tertulis bahwa pembatalan dengan alasan yang menurut undang-undang dinyatakan cukup, syarat batalnya suatu perjanjian bisa juga dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak ataupun keadaan di luar kekuasaan atau (*overmacht*). Pembatalan yang disebabkan karena tidak terlaksananya prestasi karena keadaan diluar kekuasaan atau *overmacht* juga membutuhkan putusan hakim untuk menentukan keadaan di luar kekuasaan tersebut. Salah satu contoh keadaan di luar kekuasaan yang dapat menyebabkan batalnya suatu perjanjian jual beli adalah musnahnya objek tukar-menukar (Pasal 1545 KUHPerdara).²⁷

Pembatalan perjanjian jual-beli yang terjadi jika karena adanya wanprestasi memberikan kewenangan pada salah satu pihak agar berhak menuntut pemenuhan prestasi dan jika tidak dilakukannya pemenuhan prestasi tersebut, tidak tepat atau tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan tanpa ada alasan keadaan diluar kekuasaan (*overmacht*), maka pihak tersebut atas dasar wanprestasi dapat memilih apakah akan memaksa pihak lainnya untuk memenuhi persetujuan ataukah ia akan menuntut pembatalan disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.²⁸

Mengenai pembatalan perjanjian jual-beli pada kasus putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung RI Nomor 786Pk/Pdt/2020 dapat kita kaji lebih dalam mengapa penggugat yang tiada henti untuk mencoba memohon pembatalan namun hakim tetap memutuskan untuk menolak gugatannya. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam menolak gugatan penggugat menimbang bahwa dalil penggugat tidak memenuhi kriteria untuk dapat membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 Tanggal 8 Januari 2013. Dalil dan pertimbangan didalam kasus ini berupa:

1. Bahwa adanya pengosongan harga pada Akta Pengikatan Jual Beli.

Pada dalil ini, penggugat tidak dapat membuktikan kepada hakim bahwa telah terjadi pengosongan harga, malah sebagai bentuk dari tindak lanjut perjanjian pengikat jual beli, pada tanggal 29 Januari 2016 menurut kasus posisi adanya pembayaran kepada Tergugat V yaitu sebesar Rp. 2.3 M (dua milyar tiga ratus juta rupiah) sesuai Kwitansi tanggal 29 Januari 2016 dari Tergugat III yaitu berupa transfer dari Tergugat I kepada Tergugat V.

2. Bahwa akta tidak dibacakan.

²⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan: Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 111.

²⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, hlm. 198.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 198-199.

Pada dalil ini, menurut hakim dalam putusannya menjelaskan bahwa dibacakan atau tidaknya akta secara menyeluruh suatu Akta bukan berarti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 08 Januari 2013 yang telah ditandatangani oleh penggugat menjadi batal atau tidak sah karena penggugat sendiri telah menandatangani akta tersebut maka dianggap penggugat telah menyetujui dan mengakui isi dari akta tersebut.

3. Bahwa Akta tidak ditandatangani di wilayah kerja Notaris/PPAT

Pada dalil ini hakim menegaskan bahwa dalil ini tidak cukup untuk membatalkan suatu perjanjian yang pada awalnya telah disetujui dan bersifat mengikat pada kepada para pihak. Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang telah ditandatangani di dalam kasus ini merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kondisi lunas. Kondisi lunas ini mengartikan bahwa di dalam perjanjian ini tercantum kapan akta jual beli akan dilaksanakan beserta persyaratannya dan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli sehingga di kemudian hari penandatanganan akta jual beli tidak memerlukan kehadiran penjual. Perjanjian menyatakan jual beli yang lunas ini umum dilakukan untuk transaksi atas obyek jual beli yang berada di luar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan dan bisa dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada²⁹. Pada kasus ini, walaupun objek jual beli dan notaris dalam wilayah yang sama yaitu Bekasi, namun tempat penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli ditandatangani dan dibuat benar diluar wilayah jabatan notaris yaitu Jakarta tempat kantor pihak Bank yang mem-fasilitasi kredit pembeli. Meskipun penandatanganan akta PPJB dilakukan diluar wilayah namun, tetap perjanjian tetap dilaksanakan karena akibat dari notaris yang menjalankan diluar jabatannya adalah akta tersebut ter-degradasi menjadi akta dengan kekuatan pembuktian dibawah tangan³⁰ dan tidak berarti akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dibatalkan seolah-olah tidak terjadi karena para pihak telah bersepakat dan menandatangani perjanjian tersebut yang sekali lagi dapat diartikan bahwa perjanjian tersebut tetap sah dan mengikat.

Mengenai Akta Jual Beli no 7 Tahun 2016 menurut keterangan pihak Bank, dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli antara tergugat 1 atau pembeli dengan tergugat V dan tergugat VI dihadapan tergugat II selaku Pejabat Notaris/PPAT diwilayah Bekasi³¹ maka tidak melanggar dan membuktikan bahwa Akta Jual Beli tersebut adalah sah.

Maka dari itu Majelis Halim berpendapat bahwa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang diperkarakan untuk dibatalkan adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum dan oleh karena itu proses penerbitan Akta Jual Beli Nomor 7 Tahun 2016 tanggal 1 Februari 2016 oleh Notaris/PPAT adalah juga sah sehingga penggugat tetap tidak dapat membatalkan secara sepihak perjanjian yang telah terlaksanakan.

4. Bahwa Penandatanganan Akta Jual Beli No. 7 Tahun 2016 tanggal 1 Februari 2016 dilaksanakan tanpa kehadiran Penggugat

²⁹ Dewi Kurnia Putri, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 (Desember 2017): 625.

³⁰ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, hlm. 103-104.

³¹ Pengadilan Negeri Bekasi Putusan Nomor 337/Pdt.G/2016/PN.Bks, Poin 3.13, hlm. 49.

5. Pada dalil ini, sudah jelas bahwa sedari awal dengan adanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 8 Januari 2013 yang merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berkondisi Lunas, maka sudah seharusnya Di dalam perjanjian ini tercantum kapan akta jual beli akan dilaksanakan beserta persyaratannya dan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli sehingga di kemudian hari penandatanganan akta jual beli tidak memerlukan kehadiran penjual³². Serta PPJB juga harus segera ditindaklanjuti oleh akta jual beli pada saat pelunasan. Ini merupakan dasar mengapa sah nya Akta Jual Beli tersebut meskipun tanpa kehadiran penggugat dari kasus yang merupakan objek dari penelitian ini.

Salah satu poin penting lainnya dalam kasus ini, selain dalil penggugat seperti yang dijelaskan di atas, fakta bahwa penggugat dengan ahli waris lainnya selaku “penjual” telah bersepakat dari awal untuk menjual obyek perjanjian tersebut dengan tergugat selaku “pembeli”, yang mana kesepakatan perjanjian ini dapat dibuktikan karena tertuang di dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 08 Januari 2013 yang mengatur mengenai penjual dan pembeli dalam jual beli, nilai harga jual beli, kuasa dalam jual beli dan biaya pembayaran pajak³³. Ini berarti terlepas dari dalil gugatan penggugat, pada awalnya telah terjadi kesepakatan yang nyata karena penggugat secara nyata setuju serta mengetahui dan bahkan ikut menandatangani Akta tersebut sebagai bukti dari persetujuannya.

Pada akhirnya Putusan Hakim menyatakan bahwa dalil penggugat tidak memenuhi kriteria pembatalan karena perjanjian yang dilaksanakan dalam kasus yang menjadi obyek penelitian ini telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memang tidak ditemukannya ketidaksesuaian karena tidak melanggar syarat sah nya suatu perjanjian yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdata, maka sudah sewajarnya jika permohonan gugatan penggugat ditolak oleh hakim. Putusan ini juga tetap dipertahankan mulai dari Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 337/Pdt.G/2016/PN tanggal 10 April 2017, lalu pengajuan banding kepada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan yang menyatakan untuk memperkuat putusan pengadilan Negeri dengan putusan nomor 68/Pdt/2018/PT BDG tanggal 29 Maret 2018, ditindaklanjuti dengan permohonan Kasasi kepada Mahkamah Agung RI dengan putusan No. 3475 K/Pdt/2019 tanggal 18 Desember 2018 hingga pada akhirnya permohonan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung No. 786 PK/Pdt /2020 tanggal 19 Oktober 2020 yang mana semua tetap mempertahankan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 337/Pdt.G/2016/PN tanggal 10 April 2017 yang menyatakan bahwa³⁴:

1. Perbuatan penggugat adalah perbuatan melawan hukum
2. Menyatakan sah dan berlakunya Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 8 Januari 2013
3. Menyatakan sah dan berlakunya Akta Jual Beli No. 7/2016 tanggal 1 Februari 2016
4. Menyatakan sah dan berlakunya Akta Pengosongan No. 06 tanggal 8 Januari 2013

³² *Ibid*, hlm. 625.

³³ Pengadilan Negeri Bekasi Putusan Nomor 337/Pdt.G/2016/PN.Bks, Poin 5, hlm. 17.

³⁴ Pengadilan Negeri Bekasi Putusan Nomor 337/Pdt.G/2016/PN.Bks, hlm. 128-131.

5. Menyatakan tergugat V dan tergugat VI serta Tergugat I merupakan penjual dan pembeli yang beritikad baik.

Fakta lainnya yang tidak dapat dikesampingkan dalam kasus ini adalah fakta dimana telah diubahnya kepemilikan atau telah dilaksanakannya peralihan hak dengan mengubah atas nama kepemilikan pada Sertipikat Hak Milik yang melekat pada objek jual-beli tersebut. Semulanya, pada objek yang diperjualbelikan beridentitaskan sertipikat hak milik (SHM) atas nama pewaris yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 7149/Jakasampurna tercatat atas nama MW menjadi atas nama AD (Pembeli/Tergugat I) pada tanggal 2 Maret 2016. Terkait fakta ini dapat kita kaitkan dengan ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT yang dimuat dalam pasal 45 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa kepala kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika perbuatan hukum pendaftaran tanah dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan³⁵. Dalam hal ini, dengan kata lain apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah di daftar di kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain (misalnya putusan pengadilan) yang dalam hal ini penggugat tidak memilikinya karena penggugat pun sedang berusaha untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli dari tanah yang sudah diubah nama sertipikat hak miliknya menjadi atas nama tergugat/pembeli. Penggugat yang bukan pemilik dari objek tersebut dan tidak seharusnya masih menguasai objek tersebut tidak berhak untuk mengajukan pembatalan karena telah terlaksanakan perjanjian tersebut.

Kedudukan atas upaya pembatalan secara sepihak yang diajukan oleh pihak penggugat dalam kasus putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung Nomor 786Pk/Pdt/2020 tidak dibahas secara jelas dan menyeluruh oleh Hakim dalam putusannya. Pada kasus ini, penggugat yang merupakan salah satu ahli waris dari objek tanah yang diperjual-belikan merubah pikiran dan ingin membatalkan perjanjian bahkan hingga menggugat pihak pembeli dan ahli waris lainnya. Jika kita tinjau dari pasal 1266 KUHPerdara terdapat klausula bahwa manakala jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, jika disinkronisasikan dengan pihak penggugat yang merupakan hanya salah satu dari tiga ahli waris, penggugat dalam kasus ini tidak cukup untuk mewakili klausula “salah satu pihak” karena hanya penggugat yang ingin membatalkan tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Pihak penjual pada kasus ini merupakan ketiga ahli waris yang sebelum penandatanganan akta pengikatan jual beli tersebut dalam kasus posisi, telah mencapai kata sepakat untuk menjual objek tersebut kepada pembeli karena sedari awal sudah adanya kesepakatan untuk menjual, paling tidak jika ingin meminta hakim untuk membatalkan perjanjian maka sudah seharusnya untuk adanya terlebih dahulu kata sepakat diantara para ahli waris sebagai pihak penjual untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut, barulah pembatalan akan ditinjau dari syarat pembatalan perjanjian apakah sudah memenuhi alasan yang cukup untuk pembatalan menurut undang-undang yang berlaku.

Terlepas dari fakta bahwa penggugat hanyalah salah satu dari tiga ahli waris, pembatalan secara sepihak tetap tidak dapat dilakukan karena pembatalan yang didasari

³⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Perpres No. 24 Tahun 1997, Ps. 45 ayat (1) huruf g.

oleh adanya wanprestasi tetap saja membutuhkan putusan hakim dan hakim dalam memberikan putusan tentunya akan meninjau kembali apakah alasan-alasan pembatalan perjanjian tersebut telah dinyatakan cukup oleh undang-undang. Proses peradilan yang dilalui untuk mendapatkan putusan hakim tentu pasti diketahui oleh kedua belah pihak, sehingga hal ini tidak dapat dikatakan sebagai pembatalan secara sepihak.

Pembatalan secara sepihak atas suatu perjanjian timbal-balik dapat diartikan sebagai keadaan dimana salah satu pihak tidak bersedia untuk memenuhi prestasinya yang telah disepakati kedua belah pihak di dalam perjanjian sedari awal. Pada saat ini, biasanya pihak yang lain tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan tetap menghendaki untuk memperoleh prestasi dari pihak lainnya sementara pihak yang tidak bersedia tetap mempertahankan untuk tidak melakukan prestasinya³⁶. Sementara dalam kasus yang menjadi obyek penelitian, pembeli atau sebagai “pihak lain selain penjual” tidak terbukti sebagai pembeli yang wanprestasi ataupun beritikad buruk.

Suatu perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena perjanjian tersebut mengikat kepada pihak-pihak nya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak hingga menjadi seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi, apalagi jika salah satu pihak telah melaksanakan prestasinya. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan suatu perjanjian tersebut maka harus adanya persetujuan oleh masing-masing pihak untuk membatalkannya. Namun, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

Pembatalan secara sepihak tidak dapat dilakukan terlebih pada kasus ini karena penggugat dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait tindakannya yang tidak mau mengosongkan objek dan masih menguasai objek yang sudah bukan miliknya lagi. Hal ini didukung dengan teori dimana tertulis bahwa jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, pihak lawan mempunyai hak untuk minta agar perjanjian dibatalkan. Namun, pihak lawan tersebut tidak berhak untuk mengajukan pembatalan jika ia sendiri telah wanprestasi. Hilangnya hak untuk mengajukan pembatalan ini dikenal sebagai *exception non adimpleti contractus*, dimana suatu eksepsi dapat diajukan di muka hukum atau di hadapan pengadilan perdata asalkan yang bersangkutan sendiri telah melakukan prestasinya³⁷. Maka disimpulkan juga bahwa seharusnya, penggugat sebagai salah satu ahli waris justriu tidak dapat membatalkan perjanjian secara sepihak karena dirinya sendiri telah terbukti melawan hukum dengan tidak mengosongkan tanah dan bangunan yang bukan merupakan miliknya lagi. Sebaliknya, seharusnya pembeli yang memohon gugatan kepada penggugat karena pembeli tidak dapat menikmati hak miliknya.

2.2. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dengan Kedudukan Berkuasa dari Tanah dan Bangunan Warisan yang Belum Bisa Dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual

Permasalahan hukum yang sering terjadi pada perjanjian jual-beli yang bersifat timbal-balik salah satunya adalah ketika pihak pembeli seringkali tidak mendapatkan prestasi yang seharusnya ia dapatkan setelah dilaksanakannya jual-beli. Keadaan di mana salah satu pihak dalam hukum disebut berprestasi jika ia memenuhi perikatan, Namun ia

³⁶ Gerry R. Weydekamp, “Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum”, *Lex Privatum* Vol. 1 No. 4 (Oktober 2013): 151.

³⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, hlm. 203.

akan disebut sebagai wanprestasi jika ia tidak memenuhi perikatan tersebut³⁸. Padahal setelah dilaksanakannya jual-beli, seharusnya obyek yang diperjanjikan tersebut bukan lagi hak milik dari penjual. Maka sehubungan dengan hal ini, kita perlu memperhatikan kembali ketentuan dalam pasal 529 dan pasal 530 KUHPerdara.

Pasal 529 KUHPerdara memberikan ketentuan bahwa kedudukan berkuasa adalah kedudukan seseorang yang menguasai atau menikmati benda yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi. Selanjutnya, pada pasal 530 KUHPerdara membedakan bahwa kedudukan berkuasa tersebut terbagi menjadi dua sifat, yaitu kedudukan berkuasa yang beritikad baik dan beritikad buruk.

Menindaklanjuti ketentuan mengenai itikad baik dan itikad buruk, pasal 531 dan pasal 532 KUHPerdara memberikan sebagian contoh gambaran mengenai kedua sifat dalam kedudukan berkuasa tersebut, pada pasal 531 KUHPerdara memberikan ketentuan bahwa kedudukan berkuasa yang ber itikad baik terjadi apabila pemegang kedudukan berkuasa memperoleh hak milik tanpa mengetahui cacat cela di dalamnya. Dan pada akhirnya, dapat kita simpulkan bahwa salah satu bentuk kewajiban para pihak dalam bernegosiasi dan menyusun kontrak atau perjanjian adalah para pihak harus berperilaku dengan itikad baik. Dalam artian negosiasi dan proses penyusunan kontrak atau perjanjian tidak boleh dilakukan dengan itikad buruk. Jika memang terbukti bahwa salah satu pihak dalam perjanjian beritikad buruk, maka pasal 533 KUHPerdara menegaskan bahwa tuduhan itikad buruk tersebut harus dapat dibuktikan.

Itikad baik menurut hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak, yaitu³⁹:

1. Para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya
2. Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan Tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak
3. Para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang yang terhormat dan jujur walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak menggunakan perspektif itikad baik yang obyektif mengacu pada norma yang obyektif. Maksud dari itikad baik obyektif disini adalah ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi normah hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma ini dikatakan sebagai obyektif karena tidak didasarkan kepada anggapan para pihak saja namun harus sesuai dengan anggapan umum mengenai itikad baik tersebut⁴⁰. Maka, jika tidak terpenuhinya syarat subyektif ataupun syarat obyektif dari sah nya suatu perjanjian akan mengakibatkan pelanggaran atas asas itikad baik dalam perjanjian. Syarat subyektif dan obyektif dari sah nya suatu perjanjian yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dari perjanjian agar suatu perjanjian dapat dianggap sah diatur menurut pasal 1320 KUHPerdara:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

³⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve, 2013), hlm. 369.

³⁹Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kontrak DI Berbagai Sistem Hukum*, (Yogyakarta : FH UII Press, 2017), hlm. 130.

⁴⁰ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam KontraK* , hlm. 191.

3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Syarat pada poin pertama dan poin kedua dari pasal 1320 KUHPerdara diatas merupakan syarat sah yang bersifat subyektif karena poin poin ini mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan apabila kedua syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian yang telah dilakukan dapat dibatalkan artinya selama dan sepanjang para pihak tidak melakukan pembatalan atas perjanjian melalui pengadilan maka perjanjian masih tetap berlaku. Sedangkan poin ketiga dan poin ke empat dari pasal 1320 KUHPerdara merupakan syarat sah suatu perjanjian yang bersifat objektif karena mengandung tentang perjanjian itu sendiri atau topik dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila kedua poin ini tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum artinya sejak semula tidak pernah ada perjanjian tersebut. Dan jika terbukti dikemudian hari bahwa tidak terpenuhinya syarat-syarat sah tersebut, maka suatu perjanjian haruslah dinyatakan tidak mengikat dan batal demi hukum.

Dikarenakan tidak adanya makna pasti dalam perundang-undangan Indonesia mengenai itikad baik guna sebagai tolak ukur untuk membuktikan apakah salah satu pihak dalam perjanjian telah beritikad buruk, akibatnya makna dan tolak ukur serta fungsi itikad baik lebih banyak di sandarkan pada sikap atau pandangan hakim yang ditentukan secara kasus per kasus⁴¹. Dalam sistem peradilan, Hakim dapat menggunakan itikad baik untuk dua tujuan:⁴²

1. Untuk mengetahui apakah kontrak mengikat atau tidak
2. Untuk mengetahui apa yang menjadi kewajiban para pihak dan apakah mereka telah memenuhi kewajiban tersebut.

Dalam transaksi jual beli, itikad baik sangatlah penting karena apabila pembeli telah memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian maka ia akan dilindungi oleh hukum. Dengan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik maka otomatis transaksi jual beli nya adalah sah. Hal ini tercantum dalam butir ke IX Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 yang merumuskan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.

Pada Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 786Pk/Pdt/2020 penggugat yang merupakan salah satu dari pihak penjual menggugat untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli dan Akta Jual Beli dari tingkatan Pengadilan Negeri hingga pada tingkatan peninjauan kembali pada Mahkamah Agung. Pada kasus ini, pihak penggugat merupakan pihak yang tidak melakukan prestasinya dan ingin membatalkan perjanjian yang telah ditandatanganinya. Maksud dari penggugat untuk membatalkan didasari karena menurut penggugat, ia memiliki hak untuk membatalkan karena tidak setuju dengan isi perjanjian yang sudah ia tandatanganya sedari awal kesepakatan pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 8 Januari 2013. Namun, alhasil dari putusan hakim, alih-alih dapat mempertahankan objek yang diperjanjikan, ia justru kehilangan objek tersebut dengan dimintanya ia untuk mengosongkan tanah oleh hakim atas dasar pertimbangan pada Akta Perjanjian Pengosongan No. 5 tanggal 8 Januari 2013 karena

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 126.

⁴² *Ibid.*, hlm. 143.

menurut hakim, ia telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena masih menguasai objek sengketa yang sudah bukan miliknya lagi. Dengan dinyatakan penggugat telah melakukan perbuatan hukum maka dinilai bahwa ia telah beritikad buruk dalam perjanjian jual-beli karena tidak memenuhi prestasinya.

Atas dasar telah beritikad buruknya penggugat, maka berlaku pula *argumentum a contrario* atau pengungkapan secara berlawanan bagi pembeli karena tidak diaturnya tolak ukur dalam beritikad baik, dalam kasus ini, pembeli pun dinilai telah beritikad baik karena salah satu pihak penjual dinilai telah beritikad buruk. Pengungkapan secara berlawanan ini didasari atas adanya berlawanan pengertian antara soal yang dihadapi dengan soal yang diatur dalam suatu peraturan, pengungkapan ini bertujuan untuk lebih bisa mempertegas adanya kepastian hukum sehingga tidak menimbulkan suatu keraguan⁴³.

Pada permohonan gugatan tingkat Pengadilan Negeri terdapat gugatan balik atau reconvensi yang mana berisikan gugatannya untuk memohon kepada hakim untuk:

1. Menyatakan perbuatan tergugat reconvensi atau penggugat konvensi adalah perbuatan melawan hukum dan tidak beritikad baik.
2. Menyatakan sah nya dan berkekuatan hukum tetap Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 8 Januari 2013
3. Menyatakan sah nya dan berkekuatan hukum tetap Akta Perjanjian Pengosongan No. 5 tanggal 8 Januari 2013
4. Menyatakan sah nya dan berkekuatan hukum tetap Akta Jual Beli No. 7 Tahun 2016 tanggal 1 Februari 2016
5. Memerintahkan tergugat reconvensi atau penggugat konvensi untuk keluar atau pergi dari tanah dan bangunan yang diperjual belikan yang telah melekat di Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7149/Jakasampurna atas nama AD (Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi) pada tanggal 2 Maret 2016 dan telah dilekatkan hak tanggungan atas nama PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada tanggal 23 Maret 2016.

Pada putusan ini, Hakim memutuskan untuk tidak mengabulkan permohonan gugatan penggugat konvensi dan mengabulkan gugatan balik ini dan meminta pihak penjual yang merupakan penggugat konvensi pada kasus ini untuk segera mengosongkan objek jual-beli tersebut. Menurut pertimbangan hakim, pengosongan sudah sewajarnya terjadi karena adanya Akta Pengosongan yang ditanda tangan bersamaan dengan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 337/Pdt.G/2016/PN tanggal 10 April 2017 yang menyatakan bahwa⁴⁴:

1. Perbuatan penggugat adalah perbuatan melawan hukum
2. Menyatakan sah dan berlakunya Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 8 Januari 2013
3. Menyatakan sah dan berlakunya Akta Jual Beli No. 7/2016 tanggal 1 februari 2016
4. Menyatakan sah dan berlakunya Akta Pengosongan No. 06 tanggal 8 Januari 2013
5. Menyatakan tergugat V dan tergugat VI serta Tergugat I merupakan penjual dan pembeli yang beritikad baik.

⁴³ R.Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 10, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 115.

⁴⁴ Pengadillan Negeri Bekasi Putusan Nomor 337/Pdt.G/2016/PN.Bks, hlm. 128-131.

Hasil dari putusan pengadilan Negeri diatas membuktikan bahwa pembeli yang dinilai telah beritikad baik dilindungi oleh hukum oleh karena itu sebagai akibatnya, perjanjian jual-beli yang diperkarakan dinyatakan sebagai perjanjian yang sah dan berlaku.

Merasa tidak puas dengan putusan pengadilan negeri maka penggugat mengajukan untuk banding Namun dalam tingkat banding pun putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan Nomor 68/Pdt/2018/PT BDG tanggal 29 Maret 2018.

Setelah permohonan bandingnya ditolak, permohonan kasasi dari penggugat pun kembali ditolak dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 3475 K/Pdt/2019 tanggal 18 Desember 2018. Pada tahap Peninjauan Kembali ini lah, penggugat konvensi tetap terbukti tidak memenuhi apa yang telah disepakati dari awal dan tidak menggosongkan obyek sengketa sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Pengosongan No. 5 Tahun 8 Januari 2013. Maka berdasarkan fakta ini, penggugat konvensi atau tergugat rekonvensi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum karena masih menguasai objek sengketa yang sudah bukan miliknya lagi karena Sertipikat Hak Milik (SHM) yang melekat pada objek tersebut bukanlah atas nama pewaris lagi, namun telah berubah menjadi atas nama tergugat I konvensi/penggugat rekonvensi sehingga dapat disimpulkan bahwa penggugat disini telah beritikad buruk dalam menjadi penjual.

Dikabulkannya permohonan gugatan rekonvensi pada putusan ini tidak hanya dikarenakan adanya Akta pengosongan, namun adanya unsur itikad baik dari pembeli yang telah memenuhi kriteria sebagai pembeli beritikad baik sedari awal perjanjian jual-beli dilaksanakan dengan salah satu contohnya yaitu sudah tetap terus menerus mengangsur hingga pembelian lunas.

Dikarenakan tidak adanya ketentuan tetap mengenai tolak ukur dari itikad baik, kita dapat menentukannya dengan meninjau dari teori itikad buruk dalam suatu negosiasi dan penyusunan kontrak atau perjanjian yang dikemukakan oleh Robert S. Summer bahwa yang dimaksud dengan itikad buruk, yaitu:

1. Negosiasi tanpa maksud yang serius untuk mengadakan kontrak
2. Penyalahgunaan *the privilege* untuk menggagalkan negosiasi
3. Mengadakan kontrak tanpa memiliki maksud untuk melaksanakannya
4. Tidak menjelaskan fakta material
5. Mengambil keuntungan dari lemahnya posisi tawar pihak lain dalam kontrak

Pedoman Mahkamah Agung mengenai itikad baik dalam kaitannya dengan jual beli tanah diatur pada butir ke-IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 mengenai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum, tertulis sebagaimana berikut.⁴⁵

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- c. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

⁴⁵ Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016.

- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - 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.
- d. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

Menurut butir ke-IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 singkatnya terdapat dua poin penting agar seorang pembeli dapat dilindungi karena beritikad baik yaitu:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

Menurut ketentuan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa adanya suatu kewajiban bagi pihak pembeli untuk memeriksa terlebih dahulu segala hal terkait dengan tanah atau obyek yang hendak dibelinya serta tentang kepemilikan asal-muasal dari obyek tersebut. Pembeli memiliki kewajiban untuk melihat dan menilai apakah tanah yang dibeli berstatus tidak dalam sita dan tidak sedang dijamin. Selain itu pembeli juga harus memperhatikan apakah penjualan merupakan pemilik yang sah dari tanah sesuai dengan yang tercatat dalam sertifikat. Apabila semuanya telah terbukti bebas dari cacat maka jual beli dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku yaitu dilakukannya dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Setelah itu barulah pembeli dapat dikatakan memiliki itikad baik sesuai dengan butir ke-IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 mengenai itikad baik.

Penerapan standar itikad baik dalam studi kasus putusan permohonan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 786 PK/Pdt /2020 tanggal 19 Oktober 2020 merupakan penerapan standar itikad baik yang berdasarkan oleh kepatutan dimana pembeli tetap melaksanakan perjanjian yang tertuang mulai dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 8 Januari 2013.

Sebagai bukti keseriusan dan itikad baik untuk melanjutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut pembeli melaksanakan kewajibannya membayarkan uang muka sebesar Rp 177.000.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam

Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 8 Januari 2013 hingga tanah dan bangunan yang awalnya beridentitas sertifikat hak milik (SHM) atas nama pewaris yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 7149/Jakasampurna tercatat atas nama Moearsono Wongsorejo dapat menjadi atas nama AD (Pembeli/Tergugat I) pada tanggal 2 Maret 2016. Dalam hal ini, gugatan balik juga dilaksanakan oleh Tergugat I atau selaku pihak pembeli yang berkepentingan untuk mewujudkan kejelasan status hukum sebidang tanah dan bangunan yang dibelinya. Gugatan balik ini dinilai sebagai langkah pembeli selaku pembeli yang ber-itikad baik. Oleh karena itu dalam kasus seperti ini, pembeli yang jujur dan beritikad baik harus dilindungi, karena sudah menjadi tujuan kehidupan manusia untuk mencari kebenaran dan kejujuran dan pembeli yang beritikad baik wajib mendapatkan perlindungan hukum.

Selain itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada kasus ini mengacu kepada hukum perjanjian. Pada dasarnya, pengikatan perjanjian jual beli pada hukum perikatan karena dengan dilakukannya pengikatan perjanjian jual beli maka hak atas tanah belum berpindah karena perjanjian pengikatan jual beli bersifat sebagai perjanjian pra-kontrak. Dalam hal ini, maka berlaku pasal 1338 KUHPerdara yang mengandung Asas kebebasan berkontrak di mana menegaskan bahwa perjanjian berlaku seperti undang-undang dan bersifat mengikat para pihak yang dalam perjanjian. Di dalam perjanjian pengikatan jual beli, pembeli dan penjual melakukan kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli untuk melanjutkan tahap peralihan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli setelah semua kesepakatan di dalam perjanjian pengikatan jual beli telah terpenuhi. Jadi bisa dilihat bahwa penentuan sah nya suatu perjanjian sudah dimulai dari perjanjian pengikatan jual beli karena jika tidak terlaksananya dengan baik perjanjian ini, maka tidak mungkin tahap perjanjian untuk dilanjutkan menjadi perjanjian dengan Akta Jual Beli. Dengan diperhatikannya sedari awal apakah suatu syarat sah perjanjian dilanggar atau tidak, maka sedari awal perjanjian pula para pihak telah dituntut untuk melakukan perjanjian didasari dengan asas itikad baik.

Menurut pasal 1339 KUHPerdara, tertulis bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang dan jika diikuti dengan ketentuan pada pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa "*suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*" maka dapat disimpulkan bahwa penerapan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang dalam suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik.

Menurut Herlien Budiono, kepatutan dan kelayakan dengan itikad baik juga merupakan sumber hukum apabila adanya kekosongan yang tidak dapat ditutup oleh undang-undang dan kebiasaan. Oleh karena itu, asas itikad baik harus diterapkan pada sepanjang dilaksanakannya perjanjian dan saat ditutupnya perjanjian⁴⁶.

Berikut analisis mengenai apakah perjanjian jual beli yang dilakukan antara penggugat dan tergugat telah memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian untuk melihat apakah asas itikad baik terkandung dan telah terlaksana di dalam perjanjian tersebut:

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk

⁴⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*, hlm. 152-153.

dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa harus melaksanakan. Dalam kasus ini, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 8 Januari 201 tanah yang dibuat oleh PPAT telah menunjukkan dengan jelas bahwa para pihak telah menyepakati untuk menjual tanah dan bangunan tersebut. Akt ini juga menjelaskan bahwa Penggugat bertindak sebagai pembeli tanah dan Tergugat bertindak sebagai penjual tanah. Mengenai kesepakatan para pihak dituangkan ke dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dengan tujuan pembuatan pengikatan jual beli adalah untuk sebagai perjanjian perantara yang berisi hak dan kewajiban para pihak sebelum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

2. Kecakapan untuk Membuat suatu perikatan

Kecakapan dan kemampuan dalam bertindak untuk menentukan sah nya suatu perjanjian adalah syarat dimana para pihak wajib cakap menurut hukum. Pihak yang membuat perjanjian harus sudah dewasa, tidak dibawah pengampunan/mempunyai pikiran yang sehat. Di dalam kasus posisi tidak ditemukan adanya ketidakcakapan para pihak selain ketentuan dimana Tergugat VI yaitu Ny. T yang bertindak selaku ibu kandung dari anak-anaknya yang masih dibawah umur yaitu DN, FD, dan NA yang merupakan ahli waris pengganti dari ayahnya yang sudah meninggal dunia yaitu almarhum KD yang merupakan salah satu ahli waris pewaris yaitu almarhum MW. Maka dapat disimpulkan bahwa didalam kasus ini para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah ini merupakan subjek hukum orang yang telah dewasa dan tidak dibawah pengampunan sehingga secara hukum Penggugat maupun tergugat dapat dinyatakan sebagai subyek hukum yang cakap dalam membuat perjanjian dan memenuhi syarat ini untuk sah nya suatu perjanjian.

3. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata memberikan penjelasan mengenai klausula “*suatu hal tertentu*” ini dengan yang menyatakan bahwa:

”Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Menegaskan bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, semua jenis perikatan itu pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan tertentu. Dalam kasus ini, yang menjadi obyek yang diperjualbelikan dan diperkarakan antara penggugat dan tergugat adalah sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 900 M² (Sembilan ratus meter persegi) terletak di Wilayah Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Barat, Kelurahan Jakasampurna RT 006/ RW 006 yang dikenal sebagai Jl. Gaharu II No. 17 beridentitaskan Sertipikat Hak Milik yang semula nya bernomor 7149/Jakasampurna tercatat atas nama MW menjadi atas nama AD (Pembeli/Tergugat I) pada tanggal 2 Maret 2016. Pembayaran kepada Tergugat V yaitu sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) sesuai Kwitansi tanggal 29 Januari 2016 dari Tergugat III yaitu berupa transfer dari Tergugat I kepada Tergugat V.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab atau klausa dari suatu perjanjian adalah isi atau maksud dari perjanjian apakah perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku atau tidak. Dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa yang disebut sebab yang halal adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu, dan bukan sebab yang terlarang. Lebih jelasnya, maksud dari sebab yang halal yaitu sebab di mana perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang tidak benar atau dilarang membuat perjanjian tersebut menjadi tidak sah.

Pada kasus ini perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian maka tidak seharusnya perjanjian ini dapat dibatalkan karena tidak terbukti melanggar syarat sahnya perjanjian dan juga perjanjian ini mengandung itikad baik karena tidak melanggar norma dan kepatutan. Pada putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 337/Pdt.G/2016/PN tanggal 10 April 2017 hakim memutuskan bahwa penggugat yang merupakan salah satu ahli waris yang masih menguasai tanah dan bangunan yang diperkarakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus segera mengosongkan tanah dan bangunan yang sudah bukan miliknya lagi. Dalam putusannya, hakim juga menilai bahwa pembeli merupakan pembeli yang beritikad baik oleh karena itu secara tidak langsung hakim telah menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik ini patut untuk dilindungi oleh hukum sesuai dengan Pedoman Mahkamah Agung mengenai itikad baik dalam kaitannya dengan jual beli tanah yang diatur pada butir ke-IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 mengenai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum. Bentuk perlindungan hukum yang didapatkan oleh pembeli sebagai pembeli yang beritikad baik adalah dengan dikabulkannya permohonan gugatan balik pembeli selaku tergugat I agar penggugat mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan Dengan demikian perlindungan hukum yang dapat diperoleh bagi pembeli yang ber itikad baik adalah transaksi jual beli nya dianggap sah dan oleh karenanya pembeli (tergugat I) tetap dilindungi sebagai pemilik tanah yang telah dibeli nya tersebut.

3. Penutup

3.1. Simpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

1. Pembatalan suatu perjanjian jual beli tidak dapat dilakukan secara sepihak saja karena untuk membatalkan sehingga seolah-olah perjanjian tidak pernah terjadi butuh persetujuan dari pihak pembeli maupun semua pihak penjual dalam perjanjian atau dengan putusan hakim yang membuktikan bahwa perjanjian tersebut tidak sah atau menurut perundang-undangan dapat dibatalkan. Dalam hal ini para pihak harus menyetujui pembatalan secara menyeluruh, sedangkan pengugat yang hanya merupakan salah satu dari tiga ahli waris tidak cukup untuk mewakili keseluruhan pihak penjuak untuk membatalkan perjanjian. Selain itu pembatalan secara sepihak ini juga tidak dapat dilakukan karena telah dilaksanakannya peralihan hak dengan telah diubahnya atas nama kepemilikan pada Sertipikat Hak Milik yang melekat pada objek jual-beli tersebut yang menandakan perjanjian jual beli telah terlaksanakan dan objek sudah bukan lagi hak milik penjual yang mengakibatkan penggugat dinyatakan

telah beritikad buruk karena masih menguasai objek yang bukan lagi hak miliknya dan tidak melakukan prestasinya.

2. Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 786Pk/Pdt/2020, hakim memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dengan menyatakan sah dan berlaku Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 8 Januari 2013, Akta Perjanjian Pengosongan No. 5 tanggal 8 Januari 2013 dan Akta Jual Beli No. 7 Tahun 2016 tanggal 1 Februari 2016 yang mengartikan bahwa perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian yang sah dan penggugat harus mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek perjanjian tersebut. Putusan ini dikabulkan Majelis Hakim atas dasar bahwa pembeli dan ahli waris lainnya dinyatakan sebagai pembeli dan penjual yang beritikad baik sehingga syarat sah nya perjanjian tidak terlanggar. Ini membuktikan bahwa itikad baik sangatlah penting dalam perjanjian bersifat timbal-balik seperti perjanjian jual beli karena pembeli yang beritikad baik patut untuk dilindungi oleh hukum sesuai dengan Pedoman Mahkamah Agung mengenai itikad baik dalam kaitannya dengan jual beli tanah yang diatur pada butir ke-IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 mengenai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

3.2. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka penulis menyertakan saran-saran yang diharapkan dapat menjadi masukan yang relevan bagi permasalahan yang serupa dengan studi kasus yang diangkat oleh penulis sebagai berikut:

1. Disarankan bagi notaris/PPAT untuk tidak menjalankan jabatannya sebagai notaris diluar wilayah jabatannya untuk menghindari sanksi-sanksi yang dapat merugikan diri sendiri sebagai notaris seperti diberhentikan sementara dari jabatannya sebagai notaris dan tetap menjaga profesionalisme dalam menjalankan kewajiban tanpa melanggar aturan yang berlaku untuk menghindari ter-degradasi nya kekuatan pembuktian akta yang telah dibuat mengingat ketentuan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik.

Perlu diperhatikan pentingnya peran itikad baik atas dasar kepatutan di dalam perjanjian jual-beli, pada pihak pembeli maupun penjual karena dapat memberikan perlindungan hukum. Pihak penggugat dalam kasus secara tidak langsung telah beritikad buruk dengan tidak mengosongkan obyek yang diperjanjikan, maka ia kehilangan obyek tersebut sementara pembeli dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik sedari pra-perjanjian hingga akhir perjanjian maka ia patut dilindungi oleh hukum. Walaupun tidak ada tolak ukur pasti mengenai itikad baik dalam perjanjian namun itikad baik itu sendiri dapat kita lakukan atas dasar kepatutan dan norma-norma masyarakat sehingga tidak dapat dibuktikan bahwa kita telah beritikad buruk.

DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*. LN No. 75 Tahun 1959, BN No. 69 Tahun 1959 dan perubahannya.

_____. *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960. LNRI Nomor 104 Tahun 1960, TLNRI Nomor 2043.

_____. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 549.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No 37 Tahun 1998. jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016).

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. Perpres No. 24 Tahun 1997.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [burgerlijk wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet 37, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006).

BUKU

Adjie, Habib. *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama, 2011.

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan, Prespektif Hukum dan Etika, Indonesia*. Yogyakarta: UII Pres, 2009.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019.

_____. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan: Buku Kesatu*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Ed. Revisi, Cet 9. Jakarta: Djambatan, 2003.

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Ed.1, Cet. 3. Jakarta: Kencana, 2013.

Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik Dalam Kontrak DI Berbagai Sistem Hukum*. Yogyakarta : FH UII Press, 2017.

_____. *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UII Press, 2016.

Kie, Tan Thong. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2013.

Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 3. Jakarta: Erlangga, 1996.

Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali Press, 1982.

Sale, Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*, Cet 6. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 10. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

JURNAL

Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas". *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 (Desember 2017). Hlm. 625.

Weydekamp, Gerry R. "Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum". *Lex Privatum* Vol. 1 No. 4 (Oktober 2013). Hlm. 151.

PUTUSAN

Pengadilan Negeri Bekasi Putusan Nomor 337/Pdt.G/2016/PN.Bks.