



PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI PERJANJIAN

JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM

(Studi Putusan Mahkamah Agung No : 3435

K/PDT/2017/PN.MKD)

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

Zabar Husaini

NIM : 14.0201.0044

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG

2019

HALAMAN JUDUL

**PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG
CACAT HUKUM
(Studi Putusan Mahkamah Agung No : 3435 K/PDT/2017/PN.MKD)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Dan Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S – 1)
Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Magelang



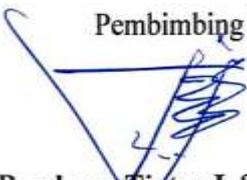
**PROGAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG
2019**

PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul “PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM (Studi Putusan Mahkamah Agung No : 3435 K/PDT/2017/PN.MKD)” disusun oleh ZABAR HUSAINI (14.0201.0044) telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang , pada : Hari Sabtu, tanggal 02 Februari 2019.

Menyetujui

Pembimbing I


Bambang Tjatur I, S.H, M.H
NIDN. 0607056001

Pembimbing II


Heniyatun, S.H, M.Hum
NIDN. 0613035901



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah
Magelang


Basri, S.H, M.hum
NIK 966906114.

PENGESAHAN
PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
YANG CACAT HUKUM
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO 3435
K/PDT/2017/PN.MKD)

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji Pada Ujian Skripsi yang Telah di
Selenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang
Pada Tanggal, 02 Februari 2019

Magelang, 02 Februari 2019

Tim Penguji :

1. Puji Sulistyaningsih, S.H.,M.H
NIK. 876205019

2. Bambang Tjatur I, S.H.,M.H
NIDN. 0607056001

3. Heniyatun, S.H.,M.Hum
NIDN. 0613035901

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Magelang


BASRI, S.H., M.HUM

NIK. 966906114

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Jenjang Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang yang saat ini mengikuti Ujian Skripsi:

Nama : Zabbar Husaini
Tempat, tanggal lahir : Purworejo, 27 Agustus 1996
NIM : 14.0201.0044
Alamat : Jl. Majapahit 44 Kelurahan Doplang,
Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo.

Menyatakan hasil penulisan yang berupa skripsi dengan judul :
“PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM (Studi Putusan Mahkamah Agung No : 3435 K/PDT/2017/PN.MKD)” merupakan hasil karya sendiri dan tidak menjiplak, apabila saya terbukti menjiplak dari hasil karya orang lain, maka skripsi saya tersebut beserta hasilnya dan sekaligus gelar kesarjanaan saya dapat dibatalkan.

Magelang, 02 Februari 2019

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang


BASRI, S.H. M.Hum.
NIK. 966906114

Yang Membuat Pernyataan



ZABAR HUSAINI
NIM. 14.0201.0044

MOTTO

“Setiap 1 hari yang kau buang. Itu adalah 1 hari yang kau pinjam dimasa depan”.

(Zabar Husaini)

Rumus Fisika : $S = W/F$

S = Perpindahan

W = Usaha

F = Gaya

“Jika hidup ingin ada perubahan, maka jangan banyak gaya. Tapi
perbesar usaha”.

“Usaha memang tidak mengkhianati hasil, tapi kamulah yang mengkhianati usaha
alias untkang-untkang wae ning jaluk sugih”

HALAMAN PERSEMBAHAN



Dengan Rahmat Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya karya yang sederhana ini dapat terselesaikan.

Dengan ini saya persembahkan karya ini untuk orang yang sangat saya sayangi. Kedua orang tua saya Bapak Supriyanto dan Ibu Supari. sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terimakasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya ini untuk ibu dan bapak yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan yang tiada terhingga yang tidak mungkin saya balas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata persembahan ini. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat bapak dan ibu bahagia karena saya sadar, selama ini belum bisa berbuat yang lebih. Untuk ibu dan bapak yang selalu menyayangiku, mendoakanku dan selalu menasehatiku menjadi lebih baik.

Untuk kakakku Sindhi Lupita, Sukho Baskoro, dan adikku Ahfuan Jordi tersayang, tiada yang paling mengharukan saat berkumpul bersama kalian, terimakasih atas doa dan bantuan kalian selama ini, hanya karya kecil inilah yang dapat saya persembahkan untuk kalian. Aku akan selalu berusaha untuk menjadi yang terbaik dan bisa dibanggakan untuk kalian.

Semoga Allah SWT selalu melindungi orang-orang yang saya sayangi dan memberikan kemudahan dalam segala hal. Amin.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr,Wb.

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Shalawat beriring salam penulis persembahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa Nikmat Islam kepada kita semua.

Skripsi penulis ini berjudul **Pembeli Beritikad Baik Dari Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung No : 3435 K/Pdt/2017/Pn.Mkd)**. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana (S 1) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Ir. Eko Muh Widodo, M.T. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Magelang.
2. Bapak Basri, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
3. Ibu Puji Sulistyarningsih, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.

4. Bapak Bambang Tjatur Irfanto, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Heniyatun, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pendidikan kepada penulis selama studi di Universitas Muhammadiyah Magelang.
7. Seluruh staf tata usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang (Mas Iwan, Mas Bayu, Bu Supijati) atas bantuan yang selalu diberikan.
8. Rekan-rekan Fakultas Hukum angkatan 2014 dan masih banyak lagi tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang selalu mengingatkan, menasihati, menyemangati dan saling mendoakan untuk selesainya skripsi penulis.

Akhirnya saya sampaikan terima kasih kepada semua pihak, yang telah membantu penulisan skripsi ini melalui support dan dukungannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Magelang, 02 Februari 2019

Penulis



Zabbar Husaini

NPM. 14.0201.0044

ABSTRAK

Perjanjian jual beli agar tidak menimbulkan cacat hukum maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Namun suatu perjanjian jual beli tanah, tidak menutup kemungkinan terjadi tuntutan dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Hal tersebut dapat menimbulkan sengketa, sebagai contohnya sengketa jual beli tanah karena ada cacat hukum yang dilakukan oleh penjual yang bukan pemilik asal menjual sebidang tanah kepada pembeli yang beritikad baik. Kemudian muncul putusan yang menyatakan pembeli adalah beritikad baik. Secara teoritis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal, melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara doktrin “nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet” (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan pemilik asal, berhadapan dengan asas “bona fides” (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik. Sengketa jual beli tanah tersebut apabila dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota maka perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak memenuhi syarat subyektif, yaitu penjual tidak berkedudukan sebagai penjual, karena adanya cacat kehendak (Wilsgebrek), yang berupa kekhilafan dari pembeli yaitu mengenai syarat kesepakatan tidak terpenuhi karena adanya pemalsuan identitas pemilik. Berdasarkan hal tersebut maka dalam penelitian ini akan mengkaji putusan Mahkamah Agung No 3435 K/PDT/2017/PN.MKD, yang meliputi rumusan masalah sebagai berikut : Apakah perjanjian jual beli tanah yang cacat hukum pembeli dapat dianggap beritikad baik. Apa akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang cacat hukum bagi pembeli, dan Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli yang cacat hukum kemudian di pasang hak tanggungan oleh pembeli. Penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode pendekatan yang dilakukan dengan cara menggunakan data primer yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dan data sekunder yang diperoleh dari bahan kepustakaan. Kedua data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif yang akan menghasilkan data deskriptif analisis.

Hasil penelitian yang diperoleh bahwa, apabila perjanjian jual beli tanah tersebut cacat hukum berupa pemalsuan identitas oleh penjual, pembeli dapat dianggap beritikad baik apabila pembeli tidak mengetahui bahwa penjual penjual bukanlah orang yang berwenang menjual tanah. Maka perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subyektif Pasal 1320 KUHPerdota, akibat hukumnya perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan. Akibat hukum bagi pembeli adalah objek tanah yang sudah beralih ke pembeli tidak sah dan dapat dibatalkan. Kemudian tanah tersebut kembali ke status semula (tanah waris). Pembeli yang dianggap beritikad baik dapat menuntut ganti kerugian kepada pihak penjual. Akibat hukum hak tanggungan dari perjanjian jual beli tanah yang cacat hukum yaitu hak tanggungan tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan. Karena perjanjian pokok tidak sah dan dapat dibatalkan, maka perjanjian accecoir berupa hak tanggungan juga tidak sah dan dapat dibatalkan. Kemudian tanah kembali ke status semula kepada ahli waris. Apabila hak tanggungan tidak sah dan dapat dibatalkan, maka tidak membatalkan perjanjian hutang-piutang antara kreditur dan debitur. Namun hutang-piutang antara kreditur dan debitur menjadi tidak ada jaminannya.

Kata kunci : Perjanjian jual beli tanah yang cacat hukum.

ABSTRACT

The sale and purchase agreement so as not to cause legal defects must meet the legal requirements of the agreement stipulated in Article 1320 of the Civil Code. However, a land purchase agreement does not rule out the possibility of a claim from a third party stating that the land belongs to him. This can lead to disputes, for example the dispute over land purchase because there is a legal defect made by the seller who is not the original owner of selling a plot of land to buyers with good intentions. Then a decision appeared stating the buyer was in good faith. Theoretically, the dispute over the sale and purchase of land between the original owner, against the buyer in good faith, can be assumed as a dispute between the doctrine of "nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet" (someone cannot transfer more than what he has) the claim of the original owner, dealing with the principle of "bona fides" (good faith) which protects buyers in good faith. The land sale dispute when connected with the legal terms of the agreement stipulated in Article 1320 of the Civil Code, the agreement can be said to not meet the subjective requirements, namely the seller is not a seller, due to a disability (Wilsgebrek), in the form of an oversight of the buyer the agreement is not fulfilled because of the owner's identity forgery. Based on this, in this study we will examine the ruling of the Supreme Court No. 3435 K/PDT/2017/PN.MKD, which includes the formulation of the problem as follows: Is the sale and purchase agreement that is legally flawed the buyer can be considered good faith. What are the legal consequences of the sale and purchase agreement that is legally flawed for the buyer, and what are the legal consequences of the sale and purchase agreement that is legally flawed and then the buyer is given the right to cover it. The study uses a normative juridical approach, namely a method of approach that is carried out by using primary data obtained from the results of field research and secondary data obtained from library materials. Both data are then analyzed qualitatively which will produce descriptive analysis data.

The research results obtained that, if the land sale and purchase agreement is a legal defect in the form of falsification of identity by the seller, the buyer can be considered a good will if the buyer does not know that the seller of the seller is not the person authorized to sell the land. Then the agreement does not fulfill the subjective element of Article 1320 of the Civil Code, as a result of the law the sale and purchase agreement can be canceled. The legal effect for the buyer is the object of land that has been transferred to an invalid buyer and can be canceled. Then the land returns to its original status (inheritance). Buyers who are considered to have good intentions can claim compensation to the seller. The legal consequences of mortgages from the sale and purchase agreement of a legally flawed land are that the liability is invalid and can be canceled. Because the principal agreement is invalid and can be canceled, the accessory agreement in the form of mortgages is also invalid and can be canceled. Then the land returns to its original status to the heirs. If the mortgage is invalid and can be canceled, then it does not cancel the debt agreement between the creditor and the debtor. However, the debts between the creditor and the debtor have no guarantee.

Keywords: Agreement for sale and purchase of land with legal defects.

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | ii |
| PERSETUJUAN | iii |
| MOTTO | vi |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| ABSTRAK | x |
| DAFTAR ISI..... | xii |
| BAB I..... | 1 |
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. LATAR BELAKANG..... | 1 |
| B. RUMUSAN MASALAH | 6 |
| C. TUJUAN PENULISAN | 7 |
| D. MANFAAT PENELITIAN | 7 |
| E. SISTEMATIKA PENULISAN | 8 |
| BAB II..... | 10 |
| TINJAUAN PUSTAKA | 10 |
| A. Perjanjian..... | 10 |
| 1. Pengertian Perjanjian. | 10 |
| 2. Unsur-unsur Perjanjian. | 11 |
| 3. Syarat Sahnya Perjanjian. | 13 |
| B. Cacat Kehendak..... | 17 |
| C. Perjanjian Jual Beli..... | 23 |
| 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli. | 23 |
| 2. Hak dan Kewajiban Para Pihak. | 26 |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| D. | Perjanjian Jual Beli Tanah..... | 27 |
| E. | Pengertian Itikad Baik Dalam Perjanjian. | 31 |
| F. | Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah. | 33 |
| BAB III | | 37 |
| METODE PENELITIAN..... | | 37 |
| A. | Metode Pendekatan. | 37 |
| B. | Spesifikasi Penelitian. | 37 |
| C. | Bahan Penelitian..... | 38 |
| D. | Populasi dan Sampling. | 39 |
| 1. | Populasi..... | 39 |
| 2. | Sampel. | 39 |
| E. | Teknik Pengumpulan Data | 41 |
| 1. | Studi Kepustakaan | 41 |
| 2. | Wawancara..... | 41 |
| F. | Metode Analisis..... | 41 |
| BAB IV | | Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | | Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. |
| A. | Putusan Mahkamah Agung No 3435 K/PDT/2017/PN.MKD. Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. | |
| B. | Jual Beli yang Cacat Hukum Pembeli dapat dianggap Pembeli Beritikad Baik. Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. | |
| C. | Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum Bagi Pembeli..... Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. | |
| D. | Akibat Hukum Pemasangan Hak Tanggungan terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum. Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. | |

| | |
|---|---|
| E. Pembahasan..... | Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. |
| 1. Jual Beli yang Cacat Hukum Pembeli dapat dianggap Pembeli Beritikad Baik. | Ke salahan! Bookmark tidak ditentukan. |
| 2. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum Bagi Pembeli..... | Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. |
| 3. Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli yang Cacat Hukum Kemudian dipasang Hak Tanggungan oleh Pembeli. | Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. |
| BAB V..... | 42 |
| PENUTUP..... | 43 |
| A. Kesimpulan..... | 43 |
| B. Saran..... | 45 |
| DAFTAR PUSTAKA | 47 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang. Seiring dengan perkembangan jumlah penduduk maka kebutuhan tanah akan terus meningkat, begitu pula dengan meningkatnya perekonomian masyarakat. Hal tersebut dapat dipahami bahwa fungsi tanah antara lain untuk bercocok tanam, membangun rumah atau tempat tinggal, karena salah satu kebutuhan primer manusia adalah memiliki rumah. Selain itu kebutuhan tanah juga untuk pembangunan perekonomian negara.

Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, salah satunya yaitu dengan membeli. Melalui perjanjian jual beli, maka hak atas kepemilikan tanah beralih dari penjual ke pembeli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian (Subekti, 2002:29). Perjanjian jual beli agar tidak menimbulkan cacat hukum maka harus memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Syarat perjanjian jual beli tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam 2 (dua) bagian, yaitu syarat subyektif mencakup kesepakatan, kecakapan, dan syarat objektif berupa suatu hal tertentu, dan causa yang halal. Semua syarat tersebut harus di penuhi dalam suatu perjanjian. Apabila tidak terpenuhinya syarat subyektif maka perjanjian dapat dibatalkan,

sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian batal demi hukum. Berdasarkan hal tersebut maka dalam perjanjian jual beli terjadi proses peralihan kebendaan berupa tanah dari penjual kepada pembeli.

Suatu perjanjian jual beli tanah, tidak menutup kemungkinan terjadi tuntutan dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Persoalan tentang pertanahan seringkali menimbulkan konflik yang berkepanjangan antara orang dengan orang maupun orang dengan badan hukum. Sengketa tentang tanah ini seolah tidak ada habis-habisnya dan selalu terjadi di dunia ini karena kebutuhan manusia akan tanah selalu bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk.

Salah satu sengketa tentang kepemilikan tanah misalnya sengketa jual beli tanah karena ada cacat hukum yang dilakukan oleh penjual yang bukan pemilik asal menjual sebidang tanah kepada pihak pembeli yang beritikad baik. Kemudian muncul putusan yang menyatakan pembeli adalah beritikad baik. Secara teoritis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal, melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara doktrin "*nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet*" (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan pemilik asal, berhadapan dengan asas "*bona fides*" (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik. Posisi hukumnya memang sepertinya dilematis, karena menempatkan kedua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di

pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (penjual) yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik (baru), meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang (semestinya) tidak berwenang, sementara jika dalil tersebut tak dapat dibenarkan, maka peralihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya (Salam, 2016:20).

Hal tersebut tercermin dalam salah satu kasus yang terjadi sengketa jual beli tanah yang diputus oleh Mahkamah Agung No 3435/K/PDT/2017/PN.MUNGKID antara Pemohon Kasasi : PT BPD DIY Cab Wates semula Tergugat IV/Terbanding, dan Raden Trianto semula Tergugat II/Terbanding. Melawan Termohon Kasasi Agung Erianto semula Penggugat I/Pembanding I, Niken semula Penggugat II/Pembanding II, dan Retno semula Penggugat III/Pembanding III.

Duduk perkara kasus tersebut yaitu tentang jual beli sebidang tanah yang terjadi di Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, yaitu ada pasangan suami istri Alm Siswandi Broto Amiseno dengan Almh Endang Setyowati mempunyai 5 (lima) orang anak yaitu Dewi Setyo, Agung Erianto, Niken, Gunawan, dan Retno. Pasangan suami istri tersebut telah meninggal dunia, Siswandi meninggal terlebih dahulu, daripada Endang Setyowati yang meninggal dunia 9 November 2010, dan meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah SHM No 1298 dengan luas 1.573 M2 di desa Deyangan, Mertoyudan, Magelang. Harta warisan yang berupa tanah tersebut belum terbuka atau belum dibagi ke ahli warisnya, akan tetapi

tanah tersebut dikuasai oleh Dewi Setyo dan Gunawan, kemudian tanah tersebut di jual oleh Dewi Setyo kepada Raden Trianto dengan harga Rp 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah). Transaksi jual beli dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Sartolo Muhsinun (Tergugat III) dengan akta jual beli 134/2014 tanggal 1 Desember 2014 dan sudah di balik nama atas nama Raden Trianto. Transaksi jual beli tersebut (penjual) Dewi Setyo mengaku dirinya sebagai Endang Setyowati (alm) dengan mengubah dokumen KTP, Kartu Keluarga Almh Ny Endang Setyowati dengan cara di ganti dengan foto dan identitas Dewi Setyo. Kemudian oleh Raden Trianto (Pembeli/Tergugat II) tanah tersebut di jaminkan kredit ke Bank BPD DIY cabang Wates (Tergugat IV) di hadapan Notaris/PPAT Maharde Tommy dengan perjanjian kredit No : 01 tanggal 02 Desember 2014. Kemudian tanah tersebut dibebankan dengan akta pembebanan hak tanggungan No 19 tanggal 03 Februari 2015 di hadapan Notaris/PPAT Sartolo Muhsinun.

Perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Mungkid No 13/Pdt.G/2016/PN.MKD yang memutuskan bahwa mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, dan menyatakan secara hukum pengggugat rekonsensi adalah pembeli beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Kemudian putusan Pengadilan Negeri Mungkid No 13/Pdt.G/2016/PN.MKD tersebut, oleh para Penggugat dilakukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan perkara No 47 Pdt/2017/PT SMG, yang memutuskan bahwa membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mungkid No 13/Pdt.G/2016/PN.MKD tanggal 4

September 2016, dan memutuskan sendiri menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Keluarnya putusan Pengadilan Tinggi Semarang No 47/Pdt/2017/PT SMG, kemudian PT Bank BPD DIY sebagai Tergugat IV/Terbanding IV melakukan upaya hukum Kasasi. Putusan Mahkamah Agung amar putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mungkid No 13/Pdt.G/2016/PN MKD.

Kronologis sengketa jual beli tanah tersebut apabila dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara maka perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak memenuhi syarat subyektif, yaitu penjual tidak berkedudukan sebagai penjual, karena adanya cacat kehendak "*Wilsgebrek*", yang berupa kekhilafan dari pembeli yaitu mengenai syarat kesepakatan tidak terpenuhi karena adanya pemalsuan identitas pemilik. Oleh karena itu perjanjian jual beli atas tanah tersebut dapat dibatalkan, karena Dewi Setyo menjual tanah yang bukan hak miliknya, melainkan tanah tersebut harta warisan yang belum terbuka. Hal ini karena penjual telah melakukan pemalsuan dokumen Almh Endang Setyowati (ibunya) dengan cara mengganti foto identitas KTP dan KK milik Dewi Setyo. Berdasarkan hal tersebut maka (penjual) Dewi Setyo telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebagai konsekuensi yuridis dari dilanggarnya unsur subyektif tersebut maka perjanjian jual beli tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan. Seperti perjanjian jual beli dengan akta jual beli No 134/2014 1 Desember 2014 adalah batal demi hukum karena

penjual bukan pemilik sah atas akta tanah No 1298 dengan luas 1.573 M2. Kemudian status kepemilikan objek sengketa kembali pada status kepemilikan semula. Artinya proses balik nama tanah sengketa tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan.

Berdasarkan kasus tersebut di atas penulis ingin melakukan penelitian terhadap putusan pengadilan yang memutus perkara tersebut, yaitu mengkaji keabsahan perjanjian jual beli yang mengandung cacat kehendak dan perbuatan melawan hukum. Dalam suatu perjanjian jual beli tanah haruslah mencantumkan identitas pihak penjual dan pembeli. Apabila pihak penjual menggunakan identitas palsu dan mengaku sebagai pemilik asli hak atas tanah tersebut maka perlu dikaji keabsahan jual beli tanah yang dilakukan, dan apakah pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila perjanjiannya cacat hukum dan dapat dibatalkan. Maka penulis ingin membahas lebih dalam mengenai permasalahan tersebut dalam karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM (STUDI PUTUSAN NO : 3435 K/PDT/2017/PN.MUNGKID)”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis mengambil perumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah jual beli yang cacat hukum pembeli dapat dianggap beritikad baik?

2. Apa akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang cacat hukum bagi pembeli?
3. Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli yang cacat hukum kemudian di pasang hak tanggungan oleh pembeli?

C. TUJUAN PENULISAN

1. Untuk mengetahui apakah jual beli yang cacat hukum pembeli dapat di anggap pembeli beritikad baik.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang cacat hukum.
3. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang cacat hukum di pasang hak tanggungan oleh pembeli.

D. MANFAAT PENELITIAN

Suatu penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat terhadap ilmu pengetahuan. Adapun harapan penulis penelitian ini dapat bermanfaat :

1. Segi Teoritis
 - a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan menambah khasanah pengetahuan mengenai hukum perjanjian.
 - b. Sebagai upaya pengembangan wawasan keilmuan terutama dalam pemahaman bidang Ilmu hukum keperdataan, khususnya dalam bidang hukum perjanjian jual beli tanah.

2. Segi Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan menambah khasanah pengetahuan bagi penegak hukum dalam menangani perkara yang sama.
- b. Bahan literatur bagi mahasiswa selanjutnya yang akan melakukan penelitian mengenai perjanjian jual beli yang mengandung cacat hukum.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah skripsi yang membahas dan menguraikan masalah mengenai PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM, terdiri dari 5 (lima) bab, di mana antara bab satu dengan bab yang lainnya saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, yang secara ringkas di susun dengan sitematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab I meliputi latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II menjelaskan kerangka teori mengenai hal-hal berkaitan dengan topik penulisan, diuraikan mengenai pengertian Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, Pengertian Cacat Hukum, Wanprestasi,

Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Jual beli, Jual Beli Tanah, Pengertian Itikad Baik, Itikad Baik Dalam Jual Beli.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab III akan menjelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan meliputi, metode pendekatan, spesifikasi penelitian, bahan penelitian, populasi dan sampling, teknik pengumpulan data, metode analisis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab IV ini berisi hasil-hasil penelitian beserta pembahasannya, yaitu mengenai jual beli yang cacat hukum pembeli dapat di anggap beritikad baik, akibat hukum jual beli tanah yang cacat hukum bagi pembeli, dan akibat hukum perjanjian jual beli yang cacat hukum kemudian di pasang hak tanggungan oleh pembeli.

BAB V PENUTUP

Bab ini sebagai penutup dalam penulisan yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber-sumber yang digunakanl dalam menyusun skripsi yang mendukung penelitian berupa buku-buku dan sumber lain.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian.

1. Pengertian Perjanjian.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata “*overeentkomst*” (Belanda) yang berarti persetujuan/penjanjian (Subekti, 2002:1).

Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan, di samping sumber lainnya (Undang-undang). Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi : “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut Van Dunne dan Salim HS, yang diartikan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Salim, 2003:161).

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Jadi perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya (Subekti, 2002:1).

Timbulnya hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak dari sebuah perjanjian, maka lahirlah suatu perikatan. Suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu (Subekti, 2002:1). Masing-masing pihak yaitu kreditur dan debitur terikat oleh adanya suatu prestasi yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, dan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

2. Unsur-unsur Perjanjian.

Untuk mengetahui apakah kita berhadapan dengan perjanjian atau bukan, kita perlu mengenali unsur-unsur

perjanjian. Berdasarkan definisi perjanjian tersebut maka dapat ditarik unsur-unsurnya yaitu :

a. Para Pihak (Subyek).

Pihak (subjek) di dalam perjanjian yaitu para pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Syarat menjadi subjek ialah harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum.

Didalam KUHPerdara membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian yaitu : para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri, para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya, dan pihak ketiga.

b. Adanya Perbuatan (Prestasi).

Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi (*consideren* menurut hukum Anglo Saxon). Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Contohnya : pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

c. Bentuk Perjanjian.

Bentuk perjanjian perlu ditentukan karena ketentuan menurut KUHPerdara bahwa hanya dengan bentuk tertentu, suatu perjanjian memiliki kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat lisan, yang artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh para pihak (itu sudah cukup), kecuali jika para pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (akta).

d. Syarat Perjanjian.

Syarat-syarat tertentu dari perjanjian ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat tersebut biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok, contohnya mengenai barangnya, harganya, dan juga syarat pelengkap atau tambahan. Contohnya mengenai cara pembayarannya, cara penyerahannya dan lain sebagainya.

3. Syarat Sahnya Perjanjian.

Para pihak (kreditur dan debitur) dalam membuat suatu perjanjian dianggap sah apabila terpenuhinya syarat sahnya perjanjian. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari adanya cacat hukum dan agar tidak menimbulkan gugatan dikemudian hari. Untuk syarat sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subyektif (kesepakatan dan kehendak), karena mengenai orang atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu (hal tertentu dan causa yang halal).

Sepakat dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Artinya mereka menghendaki sesuatu yang

sama secara timbal balik. Pihak pembeli menginginkan sejumlah uang, sedangkan pihak penjual menginginkan sesuatu barang. Pasal 1321 KUHPerdara menjelaskan bahwa tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Akibat hukum dari perjanjian tidak terpenuhinya kesepakatan karena ada kekhilafan, paksaan, dan penipuan maka perjanjian dapat dibatalkan melalui gugatan di pengadilan.

Orang yang membuat perjanjian harus cakap atau "*bekwaan*" menurut hukum dan berwenang atau "*bovoegd*". Cakap pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Seperti halnya diatur di dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, antara lain yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang di bawah pengampuan, orang-orang perempuan pada umumnya ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu. Sedangkan wenang menunjuk kepada sesuatu hal yang khusus, maksudnya kewenangan untuk bertindak

dalam peristiwa yang khusus. Sehingga ketidakwenangan dapat dikatakan menghalang-halangi untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Orang yang dikatakan tidak wenang (tidak berwenang) adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak, tetapi untuk hal-hal tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, dalam hal ini tidak berwenang untuk membuat suatu perjanjian tertentu.

Syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu "*onderwerp der overeenkomst*" dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan si berutang pada waktu perjanjian dibuat. Objek perjanjian yang jelas dapat memberikan jaminan kepada para pihak yang membuat perjanjian dan mencegah perjanjian fiktif. Tidak terpenuhinya syarat tersebut maka mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.

Syarat ke empat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Sebab atau causa "*oorzaak*" ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah suatu yang menyebabkan seorang membuat

perjanjian yang termaksud (Subekti, 2002:17-19). Perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Seseorang dilarang membuat perjanjian yang berlawanan dengan norma kesusilaan dan ketertiban umum. Akibat hukum dari perjanjian yang timbul karena suatu sebab yang halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

B. Cacat Kehendak.

Cacat hukum dapat diartikan suatu perjanjian, kebijakan atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dikatakan cacat secara hukum.

Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah pertemuan kehendak antara para pihak, atau yang lebih dikenal dengan kesepakatan para pihak. Kesepakatan para pihak merupakan syarat subjektif, yang artinya jika syarat ini tidak dipenuhi oleh sebuah perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Namun demikian adakalanya para pihak dalam memberikan kesepakatannya dalam keadaan tidak bebas, sehingga dapat dikatakan bahwa kesepakatan tersebut mengandung cacat kehendak. Ada tiga jenis cacat kehendak yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPer), yaitu yang dimuat dalam Pasal 1321 KUHPerdata, yaitu :

1. Kesesatan/kekhilafan (*Dwaling*).

Perjanjian dikatakan mengandung kesesatan, apabila salah satu atau para pihak mempunyai gambaran yang keliru terhadap objek atau subyek dalam perjanjian. Kesesatan/kekhilafan dibagi dalam dua bagian, yakni kekhilafan mengenai orangnya dinamakan “*error in persona*”, dan kekhilafan mengenai barangnya dinamakan “*error in substansia*”. Mengenai kekhilafan/kekeliruan yang dapat dibatalkan, harus mengenai intisari atau pokok perjanjian. Jadi harus mengenai objek atau prestasi yang dikehendaki.

Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata sepakat yang mengandung kekhilafan/kesesatan bukan merupakan sepakat yang sah atau dalam bahasa aslinya “*van geena waarde*” yang secara harfiah diterjemahkan menjadi “tidak berharga”. Kata-kata tersebut memberikan gambaran bahwa dalam hal perjanjian ada kesesatan, penipuan, dan paksaan tak lahir suatu perjanjian karena kehendak atau sepakatnya tidak berharga.

Contoh kekhilafan apabila seseorang pada saat membuat perjanjian dipengaruhi oleh orang lain agar membuat perjanjian yang keliru.

2. Paksaan (*Dwang*).

Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam Pasal 1323, 1324, 1325, 1326, 1327 sebenarnya menggunakan istilah “*Geweld*” atau kekerasan. Paksaan disini harus berupa paksaan psikis, yang menyebabkan rasa takut dan mendorong orang mempunyai kehendak dan menyatakannya sesuai dengan kehendak yang ada pada dirinya, tetapi kehendaknya tidak murni/bebas, karena dipengaruhi rasa takut tersebut. Paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Hal ini paksaan tersebut harus benar-benar menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan (Satrio, 2001:340).

Akibat hukum dari perjanjian yang timbul karena paksaan diatur di dalam Pasal 1325 KUHPerdata, kata “batalnya” di dalam Pasal 1325 harus dibaca “dapat dibatalkan” karena seperti juga dalam hal ada penipuan dan kesesatan, paksaan tidak menjadikan perjanjian batal demi hukum, tetapi hanya batal dengan keputusan pembatalan atas tuntutan.

Contoh paksaan yaitu apabila seseorang dalam menandatangani perjanjian yang tidak dikehendaki, akan tetapi ada ancaman dari pihak lain yang mengancam akan membunuh keluarganya.

3. Penipuan (*Bedrog*).

Penipuan ini terjadi apabila menggunakan perbuatan secara tipu muslihat sehingga pada pihak lain menimbulkan suatu gambaran yang tidak jelas dan benar mengenai suatu hal. Dalam hal adanya penipuan, pihak yang ditipu memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya.

Demikian halnya seperti pada kesesatan, kehendak dan pernyataan kehendaknya sama, hanya dalam hal ada kesesatan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu melalui tipu muslihatnya kepada pihak lain (Satrio, 2001:351).

Objek pada kekeliruan atau penipuan tidak terbatas pada sifat hakikat bendanya atau atas diri pihak lain. Apabila pada paksaan orang sadar memberikan pernyataan kehendak, yang seandainya tak ada paksaan tidak akan diberikan olehnya. Sedangkan pada penipuan justru orang baru mengetahui bahwa ia tertipu sesudah perjanjian ditutup. Subyek penipu dijelaskan pada Pasal 1328 KUHPerdara, bahwa penipu harus dilakukan oleh salah satu pihak di dalam perjanjian. Rumusan pengertian penipuan dalam suatu

perjanjian adalah suatu usaha yang dilakukan secara sengaja, dengan jalan tipu muslihat untuk menimbulkan kesesatan kepada pihak lain. Dengan demikian penipuan merupakan perilaku atau tindakan dengan maksud untuk menyesatkan pihak lain (Satrio, 2001:361).

Akibat hukum perjanjian yang timbul karena penipuan/tipu muslihat yaitu dapat dibatalkannya perjanjian tersebut, dengan cara gugatan oleh pihak yang merasa ditipu atau dirugikan. Jadi yang bisa meminta pembatalan adalah orang yang ditipu, bukan yang menipu. Hal itu nampak dari rumusan Pasal 1328 KUHPerdara. Sepanjang perjanjian tersebut belum dibatalkan, maka perjanjian masih mengikat para pihak seperti suatu perjanjian yang sempurna. Dalam hal ini penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

Contoh penipuan apabila seseorang dengan sengaja memalsukan identitasnya bertujuan untuk menguasai sebidang tanah, agar kemudian tanah tersebut dapat dijual.

4. Penyalahgunaan keadaan (*Undue Influence*).

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa

yang abnormal atau tidak berpengalaman bergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya (Miru, 2010:57). Penyalahgunaan keadaan menjadi permasalahan hukum di pengadilan, maka ada beberapa faktor yang dianggap sebagai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Adanya keadaan ekonomis yang menekan, kesulitan keuangan yang mendesak.
- b. Adanya hubungan atasan dengan bawahan, keunggulan salah satu pihak.
- c. Perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik antara para pihak (prestasi yang tidak seimbang).
- d. Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.

Jadi kesesatan/kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan hanya mengakibatkan bahwa perjanjian yang bersangkutan dapat dibatalkan. Hal ini diperkuat dalam Pasal 1322, 1323, 1325 KUHPerdara yang menggunakan kata “batalnya” atau “*neitig*”. Lebih lanjut dalam Pasal 1327, 1328, dan 1331 KUHPerdara digunakan kata “menuntut pembatalan” atau “*tegen hunne verbintenissen opkomen*”, yang kesemuanya menunjukkan bahwa perjanjian tersebut tidak batal demi hukum (Satrio, 2001:338).

C. Perjanjian Jual Beli.

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela (Riska, 2017:21). Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan "*contract of sale*". Jual beli dalam istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" menjual, sedang pihak lainnya "*koop*" membeli.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak atas barangnya, bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Penyerahan yang harus dilakukan yaitu "*levering*" secara yuridis, bukan penyerahan feitelijk.

Macam-macam penyerahan barang secara yuridis ada tiga yaitu :

- a. Penyerahan barang bergerak berdasarkan Pasal 612 KUHPerdara dilakukan dengan penyerahan nyata

dari tangan ke tangan oleh atau atas nama pemilik sehingga penyerahan yuridis benda-benda bergerak adalah sama (bertepatan) dengan penyerahan nyata dan dinamakan penyerahan nyata

- b. Penyerahan barang tak bergerak harus ada penyerahan yuridis. Penyerahan yuridis dilakukan dengan sebuah akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Penyerahan piutang atas nama masing-masing berdasarkan Pasal 613 KUHPerdata dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau bawah tangan, dengan hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, yaitu pihak yang satu (pihak penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain (pembeli) membayar harga yang telah di setujui. Meskipun tidak disebutkan salah satu pasal, sudah semestinya bahwa harga itu berupa uang. Karena apabila harga itu tidak berupa

uang maka yang terjadi bukan lagi jual beli, melainkan tukar-menukar atau barter (Subekti, 2002:79).

Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, di mana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut (S. H. Salim, 2003:49).

Unsur-unsur yang tercantum dari definisi tersebut adalah :

- a. Adanya subyek hukum yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Salah satu sifat yang penting dari jual beli menurut sistem KUHPerdara adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "*obligatoir*" saja. Ini berarti menurut sistem KUHPerdara jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut di serahkannya hak milik atas barang yang di jual. Apa yang di kemukakan nampak jelas mengenai sifat jual

beli dari Pasal 1459, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang di jual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan (Subekti, 2002:80).

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak.

Penjual dan pembeli masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yaitu :

a. Hak Penjual :

- 1) Menerima sejumlah pembayaran tertentu atas barang yang dijualnya.
- 2) Menerima pembayaran tersebut tepat waktunya sesuai dengan syarat pembayaran yang telah ditentukan

b. Kewajiban Penjual :

- 1) Menyerahkan barang yang dijual dalam jumlah dan saat yang ditentukan.
- 2) Menanggung keadaan/kualitas barang.
- 3) Menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang di jual.

c. Hak Pembeli :

- 1) Hak untuk menerima barang yang di perjanjikan.
- 2) Hak menunda pembayaran.

d. Kewajiban Pembeli :

Membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana di tetapkan menurut perjanjian.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas "*konsensualisme*" yang menjwai hukum perjanjian, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah. Sifat "*konsensual*" tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdato : jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

D. Perjanjian Jual Beli Tanah.

Jual beli tanah sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah "Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut "penjual", berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang

bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui (Harsono, 2005:27).

Perjanjian jual beli tanah adalah janji pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (Harsono, 2005:33). Hal tersebut dapat di pahami bahwa perjanjian jual beli tanah berbeda dengan jual beli benda lainnya agar jual beli tanah sah.

Tanah merupakan objek benda tidak bergerak, karenanya penyerahan jual-beli berbeda dengan benda bergerak. Jual beli tanah tidak dapat hanya dilakukan dengan cara penyerahan nyata “*feitelijke levering*”. Penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis “*juridische levering*” atau biasa disebut dengan balik nama “*overschrijving*”. Akan tetapi jual beli tanah harus

dilakukan melalui pengumuman akta dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdara antara lain membukukannya dalam register. Akta tanah mempunyai peranan penting untuk peralihan hak milik atas tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUPA yaitu setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal itu, Pasal 19 UUPA *jo* Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA *jo* Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat akta, sedangkan aktanya harus dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kantor Badan Pertanahan Nasional (KBPN).

Tanah yang sudah dibukukan yaitu tanah yang sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga tanah tersebut sudah mempunyai bukti kepemilikan yaitu berupa sertifikat hak atas tanah.

Seperti apa yang diketahui di dalam UUPA bahwa jual beli adalah merupakan salah satu cara untuk mengalihkan/memindahkan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 (penyempurnaan dari Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah).

Setelah terjadi kesepakatan mengenai harga tanah, maka pembeli dan penjual datang ke kantor pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah.

Proses pembuatan AJB (Akta Jual Beli) di kantor PPAT adalah sebagai berikut :

1. Sebelum membuat akta jual beli, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai kaslian sertifikat ke kantor pertanahan.
2. Pembuatan akta jual beli tanah dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa (secara tertulis), dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi dan maksud perbuatannya, bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, selanjutnya di tanda tangani pihak penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT. Akta di buat rangkap dua yang semuanya asli, satu disimpan di kantor PPAT dan

satu lainnya disampaikan ke kantor pertanahan untuk balik nama, kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

E. Pengertian Itikad Baik Dalam Perjanjian.

Doktrin itikad baik berkembang seiring dengan mulai diakuinya kontrak konsensual yang pada mulanya hanya meliputi kontrak jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata, dan mandat. Doktrin itikad baik berakar pada etika sosial Romawi mengenai kewajiban yang komprehensif akan ketaatan dan keimanan yang berlaku bagi warga negara maupun bukan. Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk antara lain :

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 seorang terhormat dan jujur walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Itikad baik merupakan salah satu asas penting dalam hukum perjanjian, tetapi makna asas itikad baik itu sendiri masih abstrak, sehingga timbul pengertian yang berbeda-beda baik dari perspektif waktu, tempat dan orangnya, selain tidak ada makna tunggal itikad

baik, dalam praktek timbul pula permasalahan mengenai tolak ukur, dan fungsi itikad baik tersebut. Akibatnya, makna dan tolak ukur serta fungsi itikad baik lebih banyak disandarkan pada sikap atau pandangan hakim yang ditentukan secara kasus per kasus.

Asas itikad baik tertuang dalam Pasal 1338 ayat 4 KUHPerdara yang berbunyi “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak Kreditur dan Debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jadi apabila dilihat dari ketentuan pasal tersebut, itikad baik merupakan prinsip yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang bersepakat di dalam perjanjian. Pengertian itikad baik mempunyai 2 (dua) arti, yaitu (Wahyu Wijaya, 2008:7) :

1. Arti objektif, bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.
2. Arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Di dalam hukum benda itikad baik biasa diartikan dengan kejujuran.

Penjelasan makna itikad baik secara objektif adalah bahwa salah satu pihak tidak dapat membela diri dengan mengatakan

bahwa ia telah bertindak jujur manakala ternyata ia tidak bertindak secara patut. Sedangkan pengertian subyektif adalah kewajiban itikad baik dikaitkan dengan keadaan karena ketidaktahuan “*lack of notice*” misalnya dalam perolehan hak milik atas benda bergerak yang diserahkan oleh orang yang tidak berhak (Simamora, 2009:219).

Maksud dari dilaksanakannya perjanjian dengan itikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal sehat, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga akan dapat menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak. Selain itu prinsip asas itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang sangat diperlukan guna mencegah terjadinya wanprestasi dari para pihak dalam perjanjian (Wahyu Wijaya, 2008:7).

Asas itikad baik juga dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa yang timbul dalam perjanjian. Prinsip itikad baik juga dapat diartikan bahwa masing-masing pihak dalam suatu perjanjian yang akan disepakati, mempunyai kewajiban untuk memberikan keterangan atau informasi selengkap-lengkapnyanya yang dapat mempengaruhi keputusan pihak lain dalam hal menyepakati perjanjian atau tidak.

F. Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah.

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas suatu benda yang dibelinya. Adapun pengertian pembeli beritikad baik menurut para ahli adalah sebagai berikut :

1. Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik (Subekti, 2014:15).
2. Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu (Ridwan Khairandy, 2004:194).
3. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu (Yudha Hernoko, 2008:15).

Berdasarkan KUHPerdara, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara "*bezit*" (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan "*bezit*" (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 KUHPerdara menyatakan : "*Bezit*" dalam itikad baik terjadi bila pemegang bezitter memperoleh barang itu

dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Sementara Pasal 532 KUHPerdota menyatakan: “*Bezit*” dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang bezitter digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan (Salam, 2016:16).

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah terdapat pada Pasal 24 dan pemegang sertifikat hak atas tanah Pasal 32. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: “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”, sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebutkan : “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 lain 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” (Salam, 2016:18).

Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya 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.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan pembeli itu.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu cara untuk memperoleh data agar dapat memenuhi atau mendekati kebenaran dengan jalan mempelajari, menganalisa dan memahami keadaan lingkungan ditempat dilaksanakannya suatu penelitian.

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip – prinsip hukum, maupun doktrin - doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal tersebut sesuai dengan karakter perspektif ilmu hukum (Marzuki Mahmud, 2005:103).

Untuk memecahkan rumusan masalah maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan.

Dalam rangka mendapatkan data-data yang diperlukan untuk penyelesaian dan pembahasan penelitian ini secara keseluruhan agar mendapatkan hasil yang ilmiah, maka penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu dengan mengkaji putusan Mahkamah Agung perkara No : 3435 K/PDT/2017/PN.MKD dengan melihat aspek pertimbangan-pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan tersebut.

B. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian yang penulis gunakan adalah deskriptif analisis yaitu dengan memaparkan bahan suatu hal atau

masalah kemudian di analisis dengan iterpretasi yang tepat, dan deskriptif yang dimaksud adalah yang berkaitan dengan bahan primer dan sekunder yang berhubungan dengan penelitian penulis tentang pembeli beritikad baik dari perjanjian jual beli tanah yang cacat hukum.

C. Bahan Penelitian.

Bahan penelitian yang penulis sajikan dalam bentuk data primer dan data sekunder yang disesuaikan dengan pokok permasalahan yang dikaji terdiri dari :

1. Data Primer.

Data primer merupakan data utama yang diperoleh dari penelitian lapangan.

2. Data Sekunder.

Data sekunder merupakan data dukung untuk membantu mengolah data primer yang didapatkan dari penelitian kepustakaan, yang terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang – undangan, catatan – catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang – undangan yang disesuaikan dengan pokok permasalahan yang dikaji terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi buku ilmu hukum, jurnal hukum, yurisprudensi.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, meliputi :

- 1) Kamus Hukum.
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia.

D. Populasi dan Sampling.

1. Populasi.

Populasi adalah keseluruhan objek pengamatan atau objek penelitian. Oleh karena banyaknya objek yang menjadi populasi maka tidak memungkinkan untuk diteliti secara keseluruhan, sehingga peneliti mengambil sampel untuk diteliti.

2. Sampel.

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Pemilihan sampel didasarkan pada ciri-ciri khusus yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode “*Non-probability Sampling*”, yaitu teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. Dari “*Non-probability Sampling*” di pilih menggunakan cara penarikan sampel “*Purposive Sampling*”. Penarikan sampel secara purposif merupakan cara penarikan sample yang dilakukan memilih subyek berdasarkan kriteria spesifik yang ditetapkan peneliti. Adapun sampel dalam penelitian ini yaitu Putusan Pengadilan Negeri Mungkid No 13/Pdt.G/2016/PN.MKD, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No 47/Pdt.G/2017/PT.SMG, dan Putusan Mahkamah Agung No 3435/K/Pdt/2017/PN.MKD. Kemudian dari sampel yang telah ditentukan, peneliti menentukan responden atau narasumber yang dapat mendukung penelitian ini. Adapun respondennya adalah :

- a. 3 (tiga) orang Hakim Pengadilan Negeri Temanggung.

- b. 3 (tiga) orang Hakim Pengadilan Negeri Kota Magelang.
- c. 3 (tiga) Pengacara/Kantor Advokat.
- d. 3 (tiga) Notaris/PPAT.
- e. Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang.

E. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara yaitu :

1. Studi Kepustakaan

Penulis mempelajari dan mengkaji berbagai macam literatur kepustakawanan yang berhubungan dengan penelitian ini untuk dijadikan sebagai landasan teoritis.

2. Wawancara

Peneliti melakukan wawancara kepada responden yang telah ditentukan guna mendapatkan data di lapangan yang kemudian direlevansikan dengan bahan kepustakaan apakah ada korelasinya antara teori dengan praktek di lapangan. Alat yang digunakan adalah daftar pertanyaan yang bersifat terbuka, agar responden bebas mengemukakan pendapat ketika wawancara.

F. Metode Analisis

Metode yang akan digunakan oleh peneliti untuk menganalisis data-data yang telah di kumpulkan, yang kemudian akan disajikan dalam bentuk laporan skripsi dan diolah secara kualitatif dengan menggunakan metode induktif, yaitu dengan cara berpikir berangkat dari hal-hal yang khusus untuk kemudian dicari generalisasinya yang bersifat umum. Metode tersebut dipergunakan untuk mengetahui apakah ada kesesuaian teori dengan undang-undang, dan kebutuhan masyarakat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan.

1. Jual beli tanah yang cacat hukum pembeli dapat dianggap pembeli beritikad baik maupun tidak beritikad baik. Hal ini dapat dilihat sebelum terjadinya perjanjian jual beli tanah. Sebagai seorang pembeli agar dapat dikatakan pembeli beritikad baik harus memenuhi ketentuan yang berlaku, misalnya jual beli dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku (Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), jual beli dilakukan secara terang dan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), pembelian dengan harga yang layak, pembeli melakukan penelitian terkait objek tanah tersebut, pembeli harus melakukan kehati-hatian yang berkaitan dengan objek tanah bahwa penjual adalah orang yang berhak menjual tanah dibuktikan dengan bukti kepemilikan identitas, pembeli tidak mengetahui adanya cacat cela. Terhadap putusan Mahkamah Agung tersebut, maka perjanjian jual beli tanah tersebut seharusnya tidak sah dan dapat dibatalkan. Ketika perjanjian jual beli tanah tersebut tidak didasari dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 ayat 3 KUHPdata, karena seharusnya pelaksanaan perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak.

2. Terhadap putusan Mahkamah Agung, akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang cacat hukum bagi pembeli yaitu perjanjian jual beli tanah tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan. Apabila perjanjian jual beli tanah tidak sah, maka objek tanah yang sudah beralih kepemilikannya kembali menjadi status semula (tanah warisan). Apabila memang benar bahwa pembeli yang dianggap beritikad baik dan harus dilindungi Undang-undang dapat melakukan upaya hukum perdata menuntut ganti kerugian kepada pihak penjual atas dasar putusan tersebut.
3. Akibat hukum dari perjanjian jual beli yang cacat hukum kemudian dipasang hak tanggungan oleh pembeli adalah tidak sah dan dapat dibatalkan. Karena perjanjian pokok atau perjanjian jual beli tanah tersebut cacat hukum berupa pemalsuan identitas yang dilakukan penjual. Apabila perjanjian pokok tersebut cacat hukum, maka perbuatan hukum atau perjanjian "*accessoir*" yang timbul seperti peralihan hak (balik nama), hak tanggungan dan lain sebagainya menjadi tidak sah, dan dapat dibatalkan, maka dengan dibatalkannya perjanjian "*accessoir*" tersebut tidak membatalkan utang piutang antara kreditur dan debitur. Artinya ketika pemasangan hak tanggungan dibatalkan dan tanah kembali ke status semula, maka hutang piutang antara

kreditur dan debitur menjadi tidak aja jaminan. Akan tetapi pihak debitur tetap harus membayar sejumlah utang yang sudah diperjanjikan kepada pihak kreditur walaupun tidak ada jaminan. Kemudian apabila dalam amar putusan Mahkamah Agung mengatakan perjanjian jual beli tanah tidak sah dan dibatalkan dan juga membatalkan hak tanggungan yang dipasang berdasarkan jual beli tanah yang cacat hukum. Maka dapat berlaku juga asas "*Actio Pauliana*" bagi pihak kreditur. Bahwa pihak kreditur apabila merasa dirugikan juga dapat membatalkan hutang piutang hak tanggungan atas objek tanah tersebut dengan mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan.

B. Saran.

1. Majelis hakim dalam memutuskan atau menentukan pembeli yang beritikad baik seyogyanya dilihat lebih dalam terhadap suatu kasus. Karena setiap kasus pasti berbeda-beda dan tidak bisa hanya berpatokan terhadap yurisprudensi yang ada. Oleh karena itu tidak semua kasus pembeli dapat dikatakan beritikad baik. Melihat bahwa seorang memiliki itikad baik harus benar benar teliti. Apabila tidak hati-hati dalam menentukan apakah pembeli beritikad baik atau beritikad buruk. Maka orang yang sebenarnya berhak atas suatu yang menjadi haknya akan kehilangan hak tersebut.

2. Sebagai seorang Notaris dan PPAT maupun Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan tugasnya dalam proses peralihan hak tidak hanya mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi juga harus memiliki sifat kehati-hatian yang mengacu pada kebenaran materiil. Walaupun pada hakikatnya Notaris dan PPAT maupun Badan Pertanahan Nasional tugasnya hanya berpegang pada kebenaran formil.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Harsono, B. (2005) *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. 1st edn. Jakarta.
- Marzuki Mahmud, P. (2005) *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Miru, A. (2010) *Hukum Perancangan Kontrak*. 1st edn. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ridwan, K. (2004) *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UII Pres.
- Salim, H. (2003) *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, S. H. (2003) *Hukum Kontrak*. 1st edn. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. (2001) *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. 1st edn. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Simamora, Y. S. (2009) *Hukum Perjanjian*. 1st edn. Edited by M. Isnaeni. Surabaya:LaksBang Pers Sindo.
- Subekti (2002) *Hukum Perjanjian*. 19th edn. Jakarta: PT Intermedia.
- Subekti, R. (2014) *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Aditya Bakti.
- Yudha Hernoko, A. (2008) *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Mediatama, Yogyakarta.

JURNAL

- Salam, S. (2016) *Pembeli Beritikad Baik*. Jakarta.
Leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Slide-Restatement-Perdata.pdf
- Wahyu Wijaya, I Gede Krisna (2008) *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Online*, *Hukum Bisnis*, 1, pp. 1–16.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/37212/225-5>

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

WEBSITE

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum->