



Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Tentang Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Analysis of Surabaya District Court Decision No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Concerning Violation of the Principle of Good Faith in the Agreement on the Binding of Sale and Purchase of Land in the City of Surabaya Linked to the Civil Code

1*) Rafael Henokh Alexandro Pohan, 2) Yani Pujiwati, 3) Kilkoda Agus Saleh

^{1,2,3} Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Indonesia

*Email: ¹⁾ rafael18001@mail.unpad.ac.id, ²⁾ y.pujiwati@unpad.ac.id, ³⁾ kilkoda.agus@unpad.ac.id

*Correspondence: ¹⁾ Rafael Henokh Alexandro Pohan

DOI:

10.36418/comserva.v2i09.564

ABSTRAK

Histori Artikel:

Diajukan : 30-12-2023

Diterima : 10-01-2023

Diterbitkan : 14-01-2023

Asas itikad baik dalam perjanjian merupakan faktor yang sangat penting. Dalam praktik peradilan di Indonesia standar dalam pengertian asas itikad baik dan kriteria itikad baik masih sangat beragam meskipun pengaturannya telah diatur pada Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Salah satunya adalah dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk menentukan serta mengukur kriteria itikad baik dari seorang calon pembeli dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah. Penelitian menghasilkan kesimpulan bahwa pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby tidak tepat dan bertentangan dengan fakta hukum karena majelis hakim tidak menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dan Putusan Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby sebagai dasar pertimbangan, berdasarkan kedua putusan tersebut perjanjian pengikatan jual beli tanah antara para pihak seharusnya batal demi hukum dan pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby dalam mempertimbangkan pembeli dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik merupakan pertimbangan yang tidak tepat.

Kata Kunci: Itikad baik; perjanjian pengikatan jual beli; hak atas tanah; batal demi hukum.

ABSTRACT

The principle of good faith in the agreement is a very important factor. In judicial practice in Indonesia, the standard in terms of the principle of good faith and the criteria for good faith are still very diverse, even though the provisions have been regulated in Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code. One of them is in the case at the Surabaya District Court Legal Verdict Number 746/Pdt.G/2021/PN.Sby. The purpose of this study is to analyze the considerations of the panel of judges in Legal Verdict Number 746/Pdt.G/2021/PN.Sby based on the Civil Code and other related laws and regulations such as Law Number 5 of 1960 and Government

Regulation Number 24 of 1997 and to determine and measure the good faith criteria of a prospective buyer in carrying out a land sale and purchase transaction. The research concluded that the considerations of the panel of judges in the Surabaya District Court Legal Verdict Number 746/Pdt.G/2021/PN.Sby were incorrect and contrary to legal facts because the panel of judges did not use the Surabaya District Court Legal Verdict Number 891/Pid.B/2020/PN .Sby and Legal Verdict Number 892/Pid.B/2020/PN.Sby as a basis for consideration, based on these two legal verdict the agreement to bind the sale and purchase of land between the parties should be null and void by law and the consideration of the panel of judges in Legal Verdict Number 746/Pdt.G/2021 /PN.Sby in considering the buyer to be stated as a good faith buyer is an inappropriate consideration.

Keywords: *Good Faith; Sell Purchase Binding Agreement; Land Rights; Null And Void.*

PENDAHULUAN

Perkembangan zaman yang semakin modern membuat kebutuhan manusia semakin meningkat setiap harinya (Warisyah, 2019). Kebutuhan masing-masing manusia memiliki perbedaan antara manusia yang satu dengan manusia lainnya. Dalam hal kebutuhan tempat tinggal, tanah yang tersedia bersifat tetap dan tidak bisa bertambah akan tetapi jumlah manusia terus bertambah. Hal tersebut menyebabkan harga tanah semakin tahun semakin meningkat harganya (Nursiyono & Dewi, 2021). Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk tempat tinggal atau bercocok tanam maupun untuk melaksanakan usaha seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah maka sengketa yang berhubungan dengan tanah sering kali dijumpai di masyarakat umum. Sengketa tanah dapat dinyatakan telah terjadi setelah adanya perbedaan kepentingan diantara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya.

Dalam melakukan transaksi jual beli tanah kerap kali terjadi permasalahan yang menimbulkan sengketa antara para pihak yakni antara calon pembeli dan calon penjual. Dalam penelitian ini, Penulis mengangkat dan memilih kasus yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby. Kasus terjadi ketika seseorang bernama Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli hendak melakukan jual beli tanah dan bangunan dengan Siauw Cen dan Cahyady Wijaya sebagai calon penjual. Obyek jual beli tanah terletak di Malibu Beach Palm Beach No. Kaveling Tanah F 07-66, Perumahan Pakuwon City, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Kedua belah pihak telah sepakat dan menyetujui harga jual beli tanah dan bangunan seharga Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah). Pembayaran disepakati dilakukan secara angsuran dalam 5 (lima) tahap angsuran. Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli telah melakukan pembayaran-pembayaran sesuai jadwal angsuran pembayaran. Namun ketika akan melakukan pembayaran tahap pelunasan, secara tiba-tiba Siauw Cen dan Cahyady Wijaya sulit untuk dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya. Ratnasari Budiarto telah mengeluarkan uang hingga berjumlah Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah), kepada Siauw Cen dan Cahyady Wijaya untuk pembayaran jual beli tanah.

Sementara itu di sisi lain, telah keluar putusan pengadilan pada perkara pidana yakni Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dengan terdakwa Siauw Cen dan Putusan Nomor

892/Pid.B/2020/PN.Sby dengan terdakwa Cahyady Wijaya. Kedua putusan tersebut menyatakan bahwa Siauw Cen dan Cahyady Wijaya telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana “Pemalsuan Surat secara bersama-sama”. Siauw Cen dan Cahyady Wijaya terbukti melakukan pemalsuan surat Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT. Sunlight International dan tanda tangan milik Lim Hsien Chau selaku pemegang saham PT. Sunlight International atau Direktur PT. Sunlight International dan Lim Hsien Yeow selaku Komisaris PT. Sunlight International. Pemalsuan surat tersebut diketahui ketika adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah antara PT. Sunlight International dengan Ratnasari Budiarto. Sedangkan Lim Hsien Chau selaku Direktur atau pemegang saham PT. Sunlight International dan Lim Hsien Yeow selaku Komisaris tidak pernah melakukan penjualan dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dengan objek yang terletak di Malibu Beach-Palm Beach No. Kaveling F.07-66 di Pakuwon City, Kota Surabaya.

Berdasarkan kasus tersebut telah terjadi suatu pelanggaran dan penyimpangan asas itikad baik oleh Siauw Cen dan Cahyady Wijaya dikarenakan kedua orang tersebut tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dengan melakukan pemalsuan surat RUPS dan tanda tangan milik Lim Hsien Chau dan Lim Hsien Yeow dalam melakukan penjualan dan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah. Selain itu, Siauw Cen dan Cahyady Wijaya secara tiba-tiba menghilang serta membawa uang jual beli tanah dan bangunan sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah) milik Ratnasari Budiarto selaku calon pembeli. Hal tersebut menunjukkan tidak adanya itikad baik dari Siauw Cen dan Cahyady Wijaya untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan sejak dari awal.

Pada Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby, terdapat pertimbangan dan amar putusan majelis hakim yang menyatakan Penggugat layak diberikan hak untuk melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah karena Penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian. Akan tetapi, majelis hakim tidak mempertimbangkan mengenai putusan pengadilan perkara pidana yakni Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dan Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby, yang menyatakan bahwa Para Turut Tergugat telah melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dengan objek jual beli tanah yang terletak di Malibu Beach-Palm Beach No. Kav F.07-66, Pakuwon City, Kota Surabaya.

Tidak hanya itu, dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby, majelis hakim memberikan pertimbangan hukum bahwa pembeli dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan pembayaran-pembayaran jual beli tanah sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Ratnasari Budiarto selaku calon pembeli dengan Siauw Cen dan Cahyady Wijaya selaku calon penjual. Akan tetapi pada faktanya dalam kasus, Ratnasari Budiarto selaku calon pembeli tidak melakukan penelitian dan pemeriksaan terlebih dahulu terkait objek tanah yang diperjanjikan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, Penulis merasa perlu untuk melakukan pengkajian suatu permasalahan hukum terhadap pertimbangan hakim dalam perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby perihal Penggugat diberikan hak melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah sedangkan Para Turut Tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada proses penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah serta belum adanya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara calon penjual dengan calon pembeli. Serta penilaian terhadap pertimbangan majelis hakim pada Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby, perihal pembeli dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian namun pembeli tidak melakukan

kehati-hatian dengan meneliti terlebih dahulu objek yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah antara Ratnasari Budiarto selaku calon pembeli dengan Siauw Cen dan Cahyady Wijaya selaku calon penjual.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian berupa Studi Kasus ini adalah metode yuridis normatif yaitu penelitian yang mengacu pada studi kepustakaan atau data sekunder, berupa bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan bahan hukum sekunder seperti buku-buku. Penelitian bersifat normatif artinya penelitian hukum yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan normatif tentang hubungan antara satu peraturan dengan peraturan lain dan penerapannya dalam praktek.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis pertimbangan hakim dalam perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN. Sby perihal Penggugat diberikan hak melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah sedangkan Para Turut Tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.

Majelis hakim pada perkara perdata Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby tanggal 29 Maret 2022, menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa dan memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah hak guna bangunan yang terdaftar atas nama "PT. Sunlight International" berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang di waarmerking pada Notaris Kota Surabaya Felicia Imantaka, S.H., Nomor 2901/W/III/2019, tanggal 2 Maret 2017.

Majelis hakim pada perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby mempertimbangkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Penggugat yaitu Ratnasari Budiarto yang bertindak sebagai pembeli dengan Tergugat yaitu PT. Sunlight International, Turut Tergugat I yaitu Siauw Cen dan Turut Tergugat II yaitu Cahyady Wijaya yang bertindak sebagai penjualnya merupakan perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum.

Sementara itu di sisi lain, telah keluar putusan pada perkara pidana Putusan Pengadilan Negeri Surabaya pada perkara pidana yakni Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dengan terdakwa Siauw Cen dan Putusan Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby dengan terdakwa Cahyady Wijaya. Yang menjadi pelapor dalam kedua putusan tersebut adalah Lim Hsiem Chau dan Lim Hsiem Yeow. Kedua putusan telah diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Selasa, tanggal 28 Juli 2020 yang menyatakan bahwa Siauw Cen dan Cahyady Wijaya telah terbukti secara sah dan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat secara bersama-sama dalam proses jual beli tanah dengan Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli.

Pada saat melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Ratnasari Budiarto, Siauw Cen mengaku sebagai Direktur Utama PT. Sunlight International dan Cahyady Wijaya berpura-pura mengaku sebagai Komisaris PT. Sunlight International, dimana keadaan tersebut membuat Ratnasari Budiarto yakin bahwa kedua orang tersebut merupakan wakil-wakil yang sah yang berhak bertindak melakukan perbuatan hukum jual beli tanah untuk dan atas nama PT. Sunlight International atau dengan kata lain, memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah PT. Sunlight International. Berdasarkan Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dan Putusan Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby tersebut, terungkap fakta bahwa sejak tanggal 29 Februari 2012 Siauw Cen

dan Cahyady Wijaya telah menjual saham-saham mereka di PT. Sunlight International kepada Lim Hsien Chau dan Lim Hsien Yeow. Akta jual beli saham yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Arifin, S.E., S.H., beralamat di Jalan Dinoyo Nomor. 64-66 Surabaya tersebut mengakibatkan Siauw Cen hanya tinggal memiliki 5% (lima persen) saham dan Cahyady Wijaya tidak lagi memiliki saham di dalam PT. Sunlight International. Sementara Lim Hsien Chau dan Lim Hsien Yeow tercatat sebagai para pemegang saham yang baru dalam PT. Sunlight International. Adanya jual beli saham pada PT. Sunlight International tersebut juga mengakibatkan terjadinya perubahan susunan Direksi dan Komisaris perusahaan. Lim Hsien Chau menjabat sebagai Direktur PT. Sunlight International dan Cahyady Wijaya yang sebelumnya menjabat sebagai Komisaris, posisinya digantikan oleh Lim Hsien Yeow.

Sejak tanggal 29 Februari 2012, dimana Lim Hsien Chau dan Lim Hsien Yeow telah tercatat sebagai Direksi dan Komisaris serta pemegang saham yang baru pada perusahaan PT. Sunlight International, Lim Hsien Chau dan Lim Hsien Yeow melakukan transaksi hukum pembelian aset perusahaan berupa 1 (satu) unit rumah di Malibu Beach-Palm Beach Nomor kaveling tanah F.07-66 yang terletak di Pakuwon City Kel. Kejawan Putih Tambak Mulyorejo Surabaya. Aset tersebut didaftarkan atas nama PT. Sunlight International dan pembelian aset tersebut adalah senilai Rp.2.565.509.000,- (dua milyar lima ratus enam puluh lima juta lima ratus sembilan ribu rupiah) yang pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur.

Akan tetapi berdasarkan fakta pada Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dan Putusan Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby tersebut, terungkap pula bahwa pada bulan Januari 2017, tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Lim Hsien Chau dan Lim Hsien Yeow selaku Direksi dan Komisaris serta pemegang saham perusahaan yang sah, Siauw Cen bersama-sama dengan Cahyady Wijaya menjual aset berupa rumah milik PT. Sunlight International yang terletak di Malibu Beach-Palm Beach Nomor kaveling tanah F.07-66 yang terletak di Pakuwon City Kel. Kejawan Putih Tambak Mulyorejo Surabaya tersebut dengan cara membuat dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli. Dalam melakukan perbuatannya, Siauw Cen dan Cahyady Wijaya mengeluarkan Surat Rapat Umum Pemegang Saham yang isinya menyatakan bahwa pemegang saham PT. Sunlight International adalah Siauw Cen (Direktur Utama) dan Cahyady Wijaya (Komisaris) beserta notulen Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Sunlight International perihal pengangkatan masa jabatan Direktur (Siauw Cen) dan Komisaris (Cahyady Wijaya) untuk masa jabatan selama 5 (lima) tahun dihitung 2 Maret 2017 sampai dengan tanggal 2 Maret 2022 yang ditandatangani oleh Siauw Cen dan Cahyady Wijaya tertanggal 2 Maret 2017. Surat dan notulen Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Sunlight International tersebut merupakan surat yang palsu dan tidak benar adanya, karena sejak 29 Februari 2012, Cahyady Wijaya sudah tidak menjabat sebagai Komisaris dan tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan aset pada PT. Sunlight International. Akan tetapi, surat tersebut dipergunakan oleh Siauw Cen dan Cahyady Wijaya untuk meyakinkan Ratnasari Budiarto selaku calon pembeli bahwa mereka berdua merupakan pihak-pihak yang memiliki kewenangan secara penuh untuk melakukan perbuatan hukum jual beli aset milik PT. Sunlight International. Kejadian tersebut membuat Ratnasari Budiarto percaya dan mau untuk menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan antara para pihak dan kemudian dibukukan (*waarmerking*) pada Notaris Felicia Imantaka, S.H., pada tanggal 2 Maret 2017.

Majelis hakim dalam memutuskan perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby tidak mempertimbangkan dan tidak menggunakan Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dan Putusan

Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby sebagai dasar pertimbangan. Kedua putusan tersebut sangat memiliki keterkaitan dengan kasus yang diangkat oleh Penulis sebab pada dasarnya saat pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Turut Tergugat tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Isi dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Kesepakatan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli dengan Siauw Cen dan Cahyady Wijaya sebagai calon penjual didasari dengan adanya unsur penipuan. Pada hakikatnya para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat akan tetapi, kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan atau kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Subekti mengelompokkan syarat sahnya perjanjian ke dalam dua kelompok yaitu syarat yang bersifat subjektif dan syarat yang bersifat objektif (Adi & Koto, 2019). Syarat bersifat subjektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subjeknya dikelompokkan secara garis besar sebagai kesepakatan dan kecakapan. Syarat bersifat objektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan objeknya dikelompokkan secara garis besar sebagai hal tertentu dan sebab yang halal. Tidak terpenuhinya syarat subjektif memiliki akibat hukum perjanjian dapat dibatalkan dengan pengajuan ke pengadilan oleh salah satu pihak dalam perjanjian sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif memiliki akibat hukum perjanjian sejak semula dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli dengan Siauw Cen dan Cahyady Wijaya sebagai calon penjual telah dibuat dengan adanya sebab yang tidak halal, sebab yang palsu dan sebab yang terlarang oleh undang-undang.

Menurut ketentuan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa:

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Kemudian dipertegas kembali pada Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Hal-hal yang dimaksud dengan sebab yang halal dalam perjanjian diantaranya klausula atau sebab yang halal berarti isi dari perjanjian tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang serta sebab dikatakan tidak halal atau palsu jika diadakan untuk menutupi sebab yang sebenarnya.

Menurut (Sutedi, 2018), dalam melakukan jual beli tanah terdapat syarat materiil yang harus dipenuhi, syarat materiil menentukan akan sahnya jual beli tanah, syarat materiil tersebut sebagai berikut:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Artinya adalah pembeli sebagai penerima hak memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya (Larasati & Raffles, 2020). Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai

hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Namun apabila pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesia-nya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah (Said, 2019), maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara, hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 26 ayat (2) UUPA.

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik (Saputra & Westra, 2021). Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama, artinya tidak diperbolehkan hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

Tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu Pasal 20 UUPA mengenai hak milik, Pasal 28 UUPA mengenai hak guna usaha, Pasal 35 mengenai hak guna bangunan, dan Pasal 41 UUPA mengenai hak pakai.

Apabila salah satu syarat materiil di atas tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak dan berwenang atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak dan berwenang menjual adalah batal demi hukum, dalam arti sejak semula hukum menganggap bahwa tidak pernah terjadi jual beli.

Ketidakwenangan seseorang untuk melakukan tindakan hukum (*handelinsonbevoegheid*) merupakan mereka yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum atau orang-orang yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu. Ketidakwenangan seseorang untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum berbeda dengan ketidakcakapan seseorang untuk melakukan tindakan hukum (*handelingsonbekwaamheid*). Artinya adalah orang-orang yang menurut undang-undang adalah cakap melakukan tindakan hukum ternyata dapat tergolong sebagai orang yang tidak bewenang melakukan tindakan hukum tertentu menurut undang-undang.

Perjanjian yang dilakukan oleh orang atau pihak yang menurut undang-undang dinyatakan tidak berwenang, maka berakibat batal demi hukum. Dapat diartikan bahwa ketentuan dalam undang-undang yang menyatakan bahwa orang atau pihak tertentu tidak berwenang merupakan aturan hukum yang bersifat memaksa sehingga tidak dapat disimpangi. Orang atau pihak tersebut adalah mereka yang karena jabatan atau pekerjaannya berdasarkan undang-undang dikategorikan sebagai tidak bewenang untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum (Muyassar et al., 2019).

Menurut ketentuan pada Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan secara tegas bahwa:

“Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.”

Menurut ketentuan pada Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menjelaskan mengenai peralihan hak guna bangunan yang harus didaftarkan, isi pasal tersebut berbunyi:

“(1) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut (IBNU, 2021), kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Berdasarkan ketentuan dalam pasal tersebut menjelaskan pada pokoknya bahwa dalam melakukan peralihan hak guna bangunan harus bisa didaftarkan dan menjamin bahwa peralihan haknya merupakan peralihan yang sah dan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian menurut ketentuan pada Pasal 44 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menentukan bahwa:

“Pemegang hak guna bangunan berhak: melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Berdasarkan ketentuan pada Pasal tersebut secara jelas dinyatakan bahwa orang atau pihak yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain adalah pemegang hak guna bangunan yang sah (Tirana et al., 2019). Apabila dikaitkan dengan kasus, Siauw Cen dan Cahyady Wijaya melakukan penjualan aset milik perusahaan PT. Sunlight International tanpa sepengetahuan dan seizin dari Lim Hsien Chau selaku Direktur atau pemegang saham perusahaan dan Lim Hsien Yeow selaku Komisaris perusahaan yang sah. Kemudian juga Siauw Cen dan Cahyady Wijaya dalam melakukan penjualan aset mengeluarkan Surat Rapat Umum Pemegang Saham yang palsu, dimana dalam surat tersebut menyatakan bahwa Siauw Cen menjabat sebagai Direktur Utama PT. Sunlight International dan Cahyady Wijaya menjabat sebagai Komisaris PT. Sunlight International sedangkan sejak tanggal 29 Februari 2012 telah dilakukan jual beli saham dari Siauw Cen dan Cahyady Wijaya kepada Lim Hsien Chau dan Lim Hsien Yeow sehingga dengan adanya jual beli saham tersebut mengakibatkan Lim Hsien Yeow menggantikan Cahyady Wijaya yang menjabat sebagai Komisaris PT. Sunlight International. Dengan demikian, Cahyady Wijaya pada dasarnya sudah tidak memiliki kewenangan lagi dalam melakukan jual beli aset pada PT. Sunlight International.

Kemudian setelah dilakukannya penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara para pihak, Siauw Cen dan Cahyady Wijaya telah menerima uang dari Ratnasari Budiarto sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah), yang mana uang tersebut seharusnya digunakan untuk jual beli tanah dan merupakan uang milik PT. Sunlight International sebagai hasil penjualan aset tanah milik perusahaan. Tetapi kenyataannya uang dari Ratnasari Budiarto tersebut dipergunakan untuk keuntungan pribadi Siauw Cen dan Cahyady Wijaya. Dimana setelah menerima uang tersebut Siauw Cen dan Cahyady Wijaya menghilang dan tidak dapat dihubungi oleh Ratnasari Budiarto.

Oleh karena itu, dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Ratnasari Budiarto dengan Siauw Cen dan Cahyady Wijaya ternyata tidak memenuhi syarat keempat yaitu sebab yang halal atau sebab yang palsu sehingga melanggar syarat objektif pada syarat sahnyanya perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini dikarenakan dalam perjanjian yang menjadi pokok perjanjian, sebab atau kausanya dilarang oleh Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 44 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun. Dimana pihak calon penjual dalam perjanjian dinyatakan sebagai orang atau pihak yang tidak berwenang untuk melakukan tindakan/perbuatan hukum jual beli tanah. Pihak calon penjual yaitu Siauw Cen dan Cahyady Wijaya dinyatakan tidak berwenang karena bukan

pemegang hak atas tanah dan pemilik sah atas tanah sehingga perjanjian dilakukan tanpa ada sebab yang halal, sebab yang palsu dan sebab yang terlarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, dengan tidak terpenuhinya syarat objektif untuk syarat sahnya perjanjian, berakibat perjanjian batal demi hukum atau perjanjian sejak semula dianggap tidak pernah ada.

Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi (Astuti, 2016), menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain, perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat. Akibat selanjutnya adalah pihak yang telah menerima prestasi atau sesuatu dari pihak lain maka ia harus mengembalikannya. Sejalan dengan pengaturan dalam Pasal 1265 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan dan menentukan secara tegas bahwa:

“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.”

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 1265 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menjelaskan bahwa calon pembeli yaitu Ratnasari Budiarto berhak atas pengembalian uang-uang yang telah diserahkan kepada Siauw Cen dan Cahyady Wijaya. Begitupun sebaliknya, Siauw Cen dan Cahyady Wijaya sebagai pihak yang telah menerima uang hasil penjualan tanah yang tidak sah, memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Ratnasari Budiarto yakni sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah).

Apabila dikaitkan dengan kasus yang Penulis angkat maka majelis hakim pada perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby seharusnya menggunakan Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dan Putusan Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby sebagai dasar pertimbangan. Hal ini disebabkan pertimbangan hukum majelis hakim yang menjadikan perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai dasar pertimbangan dan menganggap calon penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli merupakan pihak yang sah dan memiliki kewenangan dalam melakukan jual beli aset perusahaan PT. Sunlight International merupakan pertimbangan hukum tidak tepat dan bertentangan dengan fakta, sebab seharusnya perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Ratnasari Budiarto dengan Siauw Cen dan Cahyady Wijaya batal demi hukum atau sejak semula perjanjian dianggap tidak pernah ada karena pada faktanya berdasarkan Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dan Putusan Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby, Siauw Cen dan Cahyady Wijaya telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat dalam melakukan penjualan tanah milik PT. Sunlight International dan perbuatan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan seizin pemegang hak atas tanah yaitu Lim Hsien Chau dan Lim Hsien Yeow selaku Direktur dan Komisaris PT. Sunlight International. Sehingga pada dasarnya Siauw Cen dan Cahyady Wijaya sudah tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan aset milik perusahaan PT. Sunlight International kepada Ratnasari Budiarto.

Analisis pertimbangan hakim dalam perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby perihal Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sedangkan calon pembeli tidak melakukan kehati-hatian dalam meneliti objek tanah yang akan diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Majelis hakim dalam perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby tanggal 29 Maret 2022, mempertimbangkan dan memutuskan bahwa Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah menunjukkan niat baik dan itikad baik dalam melakukan pembayaran jual beli tanah

berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah ditandatangani dengan Siauw Cen dan Cahyadi Wijaya sebagai calon penjual.

Itikad baik telah diatur pada Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa:

“Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Definisi itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku pihak dalam kontrak, yaitu adalah:

- a. Para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya
- b. Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak.
- c. Para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Ridwan Khairandy memberikan pendapat bahwa, Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu (R. K. Khairandy, 2017).

Pembeli yang telah beritikad baik memerlukan perlindungan dari hukum sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada butir IX menjelaskan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).”

Akan tetapi, terkait kriteria pembeli beritikad baik belum ditentukan secara rinci dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menentukan secara tegas bahwa:

“Kriteria pembeli yang beritikad baik adalah:

- a) Melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan dan;
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek yang diperjanjikan.”

Selanjutnya terkait kriteria pembeli yang beritikad baik tersebut dipertegas kembali dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada butir 4 (empat) Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum menentukan kriteria pembeli yang dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik sebagai berikut:

“Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
-

- d. Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)
- e. Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- f. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

Berdasarkan ketentuan dalam butir 4 Rumusan Kamar Perdata Umum Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, menentukan bahwa pembeli dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, salah satunya adalah dengan melakukan kehati-hatian dengan meneliti terlebih dahulu hal-hal mengenai objek tanah yang akan diperjanjikannya sebelum melakukan transaksi jual beli tanah.

Sesuai dengan pengaturan pada Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa:

“Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- 1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.”

Ridwan Khairandy memberikan penjelasan bahwa untuk mengetahui apakah pembeli beritikad baik atau tidak maka harus ada cara mengukurnya (R. Khairandy, 2013), yaitu dengan mencari tahu keaktifan calon pembeli, dimana pembeli berkewajiban meneliti fakta material dan fakta yuridis dan objek transaksinya. Kemudian apabila calon pembeli telah aktif meneliti terkait dengan fakta-fakta material dari objek transaksi maka dia dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan berhak mendapatkan perlindungan hukum (Fauziyah, 2020). Untuk menentukan apakah pembeli beritikad baik (*good faith*) atau beritikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual beli tanah dapat menggunakan kriteria seperti apabila dalam membaca perjanjian pengikatan jual beli tanah, pembeli menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lainnya, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan bagi pihak calon pembeli terkait dengan siapa sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli tanah, maka pembeli sudah seharusnya meneliti masalah tersebut. Apabila tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik penjual, maka pembeli dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik atau beritikad buruk dan tidak akan dilindungi oleh hukum. Dapat diartikan bahwa sudah seharusnya dalam setiap melakukan transaksi jual beli (Putra, 2014), calon pembeli melakukan penelitian lebih lanjut terkait keabsahan dan kewenangan dari penjual. Hal ini bertujuan agar pihak calon pembeli mendapatkan perlindungan hukum apabila penjual melakukan perbuatan yang tidak beritikad baik.

Apabila melihat ke dalam kasus yang Penulis angkat, memang sejak dari awal tidak adanya itikad baik atau tidak adanya kejujuran dari pihak calon penjual, dimana Siauw Cen dan Cahyady

Wijaya melakukan tindakan pemalsuan Surat Rapat Umum Pemegang Saham PT. Sunlight International. Surat tersebut berisi seolah-olah mereka menjabat sebagai Direktur Utama dan Komisaris perusahaan PT. Sunlight International serta memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli aset perusahaan PT. Sunlight International.

Perbuatan tersebut dilakukan oleh Siauw Cen dan Cahyady Wijaya untuk meyakinkan Ratnasari Budiarto selaku calon pembeli agar mau melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan melaksanakan pembayaran jual beli tanah sesuai dengan perjanjian yang dibuat di bawah tangan dan di waarmeding oleh Notaris. Setelah uang-uang pembayaran diterima oleh calon penjual, lalu calon penjual membawa kabur dan menggunakan uang-uang jual beli tanah tersebut untuk keperluan pribadi mereka. Kemudian mereka juga menghilang dengan tidak diketahui keberadaannya dan tidak dapat dihubungi oleh Ratnasari Budiarto. Kejadian tersebut membuat pihak calon pembeli merasa dirugikan karena total uang yang telah diserahkan sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah) yang seharusnya ditujukan untuk pembayaran pembelian tanah ternyata diterima oleh calon penjual yang tidak sah, dan tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah.

Berdasarkan uraian fakta dalam kasus, Ratnasari Budiarto sebagai pembeli tidak melakukan kehati-hatian dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah. Ratnasari Budiarto hanya mempercayai pengakuan dan surat palsu Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Sunlight International yang dikeluarkan oleh Siauw Cen dan Cahyady Wijaya. Dimana seharusnya Ratnasari Budiarto tidak mempercayai begitu saja surat tersebut melainkan mencari tahu dengan inisiatif sendiri terkait kebenaran dari surat tersebut.

Ratnasari Budiarto sebaiknya mencari tahu dengan inisiatif dari diri sendiri dan melakukan penelitian terkait subjek penjual dalam melakukan transaksi jual beli tanah, apakah Siauw Cen dan Cahyady Wijaya merupakan pihak yang betul-betul mempunyai kewenangan untuk menjual tanah milik PT. Sunlight International. Penelitian dan pengecekan dapat dilakukan dengan cara meminta akta notaris yang memuat mengenai masa jabatan Direksi dan Komisaris PT. Sunlight International dan juga akta notaris yang memuat susunan Direksi dan Komisaris terakhir pada PT. Sunlight International berikut penerimaan pemberitahuan perubahan data perusahaan dari Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Ratnasari Budiarto dapat meneliti juga terkait dengan sertifikat tanah yang akan dibelinya. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat untuk mengetahui pemilik dan pemegang hak atas tanah tersebut. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa:

“(1) Sertifikat 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 hak yang bersangkutan.”

Apabila Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli telah melakukan pemeriksaan dan penelitian terkait dengan fakta-fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang akan dibelinya seperti kewenangan penjual dalam menjual tanah, maka dapat dianggap bahwa pembeli telah beritikad baik dan memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Namun apabila Ratnasari Budiarto tidak memiliki inisiatif sendiri untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian lebih lanjut serta meneruskan transaksi jual beli tanah maka secara tidak langsung, Ratnasari Budiarto telah mengambil risiko untuk melepaskan perlindungan hukum atas kemungkinan terjadinya kesalahan dalam keabsahan jual beli.

Pembuktian itikad baik yang disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain dapat dilihat dan diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini artinya, baik pihak calon penjual harus dapat menyebutkan dan menjelaskan fakta-fakta material (data yuridis) begitu juga sebaliknya calon pembeli wajib melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi objek transaksi jual beli tersebut. Dengan demikian, calon pembeli yang tidak melakukan penelitian terlebih dahulu mengenai tanah yang menjadi objek transaksi jual beli dapat dikategorikan sebagai pembeli yang tidak memiliki itikad baik (bad faith).

Majelis hakim pada perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby hanya mempertimbangkan bahwa Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah karena telah menunjukkan niat baik dan itikad baik dalam melakukan pembayaran jual beli tanah. Akan tetapi, majelis hakim tidak mempertimbangkan bahwasanya Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli tidak melakukan penelitian terlebih dahulu terkait tanah yang akan dijadikan objek jual beli dalam perjanjian.

Majelis hakim juga tidak mempertimbangkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada butir 4 (empat) huruf b Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum yang telah menentukan secara tegas bahwa calon pembeli wajib melakukan kehati-hatian dalam bertransaksi jual beli tanah. Dimana seharusnya calon pembeli meneliti dan memeriksa terlebih dahulu terkait dengan apakah penjual merupakan orang/pihak yang berhak menjual tanah sesuai dengan bukti kepemilikannya, apakah tanah yang menjadi objek jual beli merupakan tanah sengketa, apakah tanah objek yang diperjualbelikan dalam status jaminan/hak tanggungan, dan apakah tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Dengan tidak adanya kehati-hatian dengan tidak melakukan penelitian dan pemeriksaan terlebih dahulu dari Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli dalam kasus, maka dapat dinyatakan bahwa Ratnasari Budiarto tidak memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana tertuang dalam butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, karena pada dasarnya Ratnasari Budiarto sebaiknya melakukan kehati-hatian dalam melakukan transaksi jual beli tanah terutama pada objek yang akan diperjanjikan.

Oleh karena itu, pertimbangan hukum oleh majelis hakim pada perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby yang menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah yang menjadi objek sengketa dan pembeli yang beritikad baik karena telah menunjukkan niat baik dan itikad baik dalam melakukan pembayaran jual beli tanah sesuai perjanjian kepada Siauw Cen dan Cahyady Wijaya merupakan pertimbangan hukum yang tidak tepat, karena pada faktanya, Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli tidak memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana ketentuan dalam butir 4 huruf b SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dimana Ratnasari Budiarto tidak melaksanakan kehati-hatian dalam bertransaksi jual beli tanah dengan tidak adanya penelitian dan pemeriksaan terlebih dahulu terkait objek jual beli yang diperjanjikan dan tidak mencari tahu terkait dengan calon penjual yaitu Siauw Cen dan Cahyady Wijaya merupakan pihak/ orang yang berhak dan memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah pada perusahaan PT. Sunlight International atau tidak.

SIMPULAN

Pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara perdata pada Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby tanggal 29 Maret 2022, perihal Penggugat diberikan hak melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah sedangkan Para Turut Tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah merupakan pertimbangan yang tidak tepat dan bertentangan dengan fakta, karena dalam Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby majelis hakim tidak menggunakan Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dan Putusan Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby, keduanya tertanggal 28 Juli 2020 sebagai dasar pertimbangan. Bahwa kedua putusan pidana dengan terdakwa Siauw Cen dan Cahyady Wijaya dapat dijadikan dasar pertimbangan yang kuat bagi hakim dalam memutus perkara.

Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 891/Pid.B/2020/PN.Sby dan Putusan Nomor 892/Pid.B/2020/PN.Sby, Siauw Cen dan Cahyady Wijaya telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat dalam melakukan penjualan tanah milik PT. Sunlight International dan perbuatan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan seizin Lim Hsien Chau dan Lim Hsien Yeow selaku pemilik dan pemegang hak atas tanah yang terletak di Malibu Beach-Palm Beach Nomor kaveling tanah F.07-66 yang terletak di Pakuwon City Kel. Kejawan Putih Tambak Mulyorejo, Kota Surabaya, yang terdaftar atas nama "PT. Sunlight International". Sehingga pada dasarnya Siauw Cen dan Cahyady Wijaya tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan aset milik perusahaan PT. Sunlight International kepada Ratnasari Budiarto.

Pertimbangan hukum majelis hakim pada Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby yang menggunakan perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai dasar pertimbangan dan menganggap calon penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli merupakan pihak yang sah dan memiliki kewenangan dalam melakukan jual beli aset perusahaan PT. Sunlight International merupakan pertimbangan hukum tidak tepat dan bertentangan dengan fakta, sebab perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Ratnasari Budiarto dengan Siauw Cen dan Cahyady Wijaya dibuat dengan sebab yang tidak halal, sebab yang palsu, dan sebab yang terlarang oleh undang-undang yakni Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 44 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut tidak memenuhi syarat keempat atau syarat objektif untuk syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Ratnasari Budiarto dengan Siauw Cen dan Cahyady Wijaya berakibat batal demi hukum atau sejak semula perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara Putusan Nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby perihal Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sedangkan pembeli tidak melakukan kehati-hatian dalam memeriksa objek tanah yang akan diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah merupakan pertimbangan yang tidak tepat, karena pada faktanya Ratnasari Budiarto sebagai calon pembeli tidak memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana ketentuan dalam butir 4 (empat) huruf b SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum, dimana Ratnasari Budiarto tidak melaksanakan kehati-hatian dalam bertransaksi jual beli tanah dengan tidak adanya penelitian dan pemeriksaan terlebih dahulu terkait objek jual beli yang diperjanjikan dan tidak mencari tahu terkait dengan calon penjual yaitu Siauw Cen dan Cahyady Wijaya apakah merupakan pihak atau orang yang berhak dan memiliki

kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah pada perusahaan PT. Sunlight International atau tidak.

Oleh karena itu, seharusnya majelis hakim dalam memberikan pertimbangan hukum pada putusan, menggunakan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 sebagai dasar pertimbangan untuk menentukan dan mengukur apakah pembeli telah memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik (good faith).

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, P., & Koto, I. (2019). Syarat Objektivitas Dan Subjektivitas Penangguhan Penahanan. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 175–188. <https://doi.org/10.30596%2Fdll.v4i2.3175>
- Astuti, N. K. (2016). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum. *To-Ra*, 2(1), 279–286. <https://doi.org/10.33541/tora.v2i1.1130>
- FAUZIYAH, N. S. (2020). *Perlindungan hukum bagi artis yang di endorse produk atau jasa yang melanggar hukum*. Universitas Pancasakti Tegal.
- IBNU, O. (2021). *Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2370K/Pdt/2014)*. Universitas Jenderal Soedirman.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif*.
- Khairandy, R. K. (2017). *Iktikad Baik Dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*.
- Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1), 127–144. <https://doi.org/10.22437/zaaken.v1i1.8288>
- Muyassar, M., Ali, D., & Suhaimi, S. (2019). Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan. *Syah Kuala Law Journal*, 3(1), 147–166. <https://doi.org/10.24815/sklj.v3i1.12446>
- Nursiyono, J. A., & Dewi, D. M. (2021). Determinan Harga Tanah di Indonesia Menggunakan Big Data (Studi Kasus: www.lamudi.co.id). *Jurnal Pertanahan*, 11(2).
- Putra, S. (2014). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual-Beli Melalui E-Commerce. *Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 197–208. <https://doi.org/10.30652/jih.v4i2.2794>
- Said, Z. (2019). *Politik Hukum Perbankan Nasional: Polarisasi Ekonomi Global*. The Phinisi Press Yogyakarta.
- Saputra, I. P. A. A., & Westra, I. K. (2021). Kedudukan Desa Adat Sebagai Pemegang Hak Milik Atas Tanah Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(03), 696–706.
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*.
-

^{1*)} Rafael Henokh Alexandro Pohan, ²⁾ Yani Pujiwati, ³⁾ Kilkoda Agus Saleh

Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Tentang Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Tirana, G., Abubakar, L., & Handayani, T. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Piutang Atas Jaminan Hak Guna Bangunan Dalam Perjanjian Kredit Sindikasi. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 2(2), 267–285.

Warisyah, Y. (2019). Pentingnya “pendampingan dialogis” orang tua dalam penggunaan gadget pada anak usia dini. *Seminar Nasional Pendidikan 2015*, 130–138.



© 2023 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).