
**PERTIMBANGAN HAKIM MENETAPKAN ADANYA ITIKAD BAIK UNTUK
MENENTUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM****Roy Efendi Tarihoran¹, Kosman Samosir²**

Program Sarjana FH Universitas Katolik Santo Thomas

Jalan Setia Budi Nomor 479 F Tanjung Sari-Medan

Email: rtarihoran34@gmail.com¹, kosmansamosir@yahoo.com²**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim untuk menyatakan perjanjian jual beli tanah tersebut tidak sah dan pertimbangan hakim banding untuk menyatakan bahwa penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga penguasaan objek perkara merupakan perbuatan melawan hukum. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif sebagai upaya mengetahui norma hukum yang bersifat abstrak diterapkan terhadap perkara tertentu sehingga didapatkan putusan hakim yang merupakan norma hukum positif *in concreto*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hakim untuk menyatakan perjanjian jual beli tanah tidak sah karena obyek perkara merupakan boedel warisan yang belum dibagi oleh karena para ahli waris belum seluruhnya membubuhkan tanda-tangganya, sedangkan pertimbangan hakim banding menyatakan bahwa penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga penguasaan objek perkara oleh para tergugat merupakan perbuatan melawan hukum didasarkan pada fakta bahwa tanah warisan telah dikuasai oleh masing-masing ahli waris.

Kata kunci : hakim; itikad baik; jual beli; pertimbangan hakim; perbuatan melawan hukum.

ABSTRACT

The research aims to determine the judge's considerations in declaring the land sale and purchase agreement invalid and the appeal judge's considerations in stating that the plaintiff was a buyer in good faith so that control of the object of the case was an unlawful act. This research is normative legal as an effort to find out legal norms are applied to cases so that a judge's decision is obtained which is a positive legal norm in concreto. The results of the research show that the district court judge's consideration in declaring the land sale and purchase agreement invalid because the object of the case is an inherited boedel which has not been divided, while the appellate judge's consideration states that the plaintiff is a buyer in good faith so that the defendants is an unlawful act based of the inherited land has been controlled by each of the heirs.

Keywords: *good faith; judges; legal considerations; sales and purchase; unlawful acts*

A. PENDAHULUAN

KUHPerdata mempergunakan istilah itikad baik dalam dua pengertian, yaitu pengertian itikad baik dalam arti subjektif atau itikad baik kualitatif yang diartikan sebagai kejujuran, sikap batin atau suatu keadaan jiwa yang terdapat dalam Pasal 530 KUHPerdata mengenai kedudukan berkuasa (*bezit*) dan itikad baik dalam arti objektif atau itikad baik normatif karena berkaitan dengan norma. Itikad baik

normatif diartikan sebagai suatu kepatutan dan kelayakan.

Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, semua perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan itikad baik. Pelaksanaan itikad baik berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepatantasan. Ini berarti di dalam melaksanakan perjanjian harus bersikap dilaksanakan sesuai dengan kelayakan (*redelijkheid*) dan kepatutan (*billijkheid*). Pelaksanaan perjanjian

dengan itikad baik (*uitvoering te goeder trouw*) dapat diartikan dengan kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patutnya di antara orang yang sopan tanpa tipu daya tanpa tipu muslihat, tanpa akal-akalan, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingannya sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.

Sebagai suatu asas, itikad baik merupakan suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan. Kamus Besar Bahasa Indonesia (1999) mengartikan itikad baik sebagai suatu yang patut tanpa tipu muslihat, atau akal-akalan¹. Pengertian asas yang abstrak menyebabkan tidak dapat secara langsung diterapkan terhadap peristiwa konkrit, dan dalam kaitannya dengan pembuktian, yang harus dibuktikan adalah peristiwa konkrit. Membuktikan sesuatu yang abstrak atau sesuatu hal yang negatif pada umumnya tidak mungkin sesuai asas *negative non sunt probanda*, sebagaimana juga dikemukakan oleh Paton² yang berpendapat “*should not be forced on a person without very strong reason.*”

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah melalui jual beli. Perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah dan peralihannya sesuai dengan ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Dalam Putusan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN.Bnj, penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah sebagai obyek perkara yang terletak di Lingkungan IV Kelurahan Rambung Dalam, Kecamatan Binjai Selatan Kota Binjai Seluas ± 665 M²

antara Penggugat dengan M. Fauzi Rahmad Dzat S.Kom berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015. Penggugat juga mendalilkan bahwa tanah objek perkara tersebut dahulu adalah milik dari Almarhum Abdussalam alias Abd. Salam yang diperoleh melalui hibah warisan tanah pusaka, yang kemudian objek perkara tersebut dijual oleh ahli waris Almarhum Abdussalam yang bernama Mustafa kepada Drs. Abud Rudy Di, kemudian ahli warisnya yang bernama M. Fauzi Rahmad Dzat S.Kom menjual obyek perkara kepada penggugat dengan memberikan ganti rugi uang senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang diketahui oleh saksi dan ditandatangani oleh Lurah Rambung Dalam selaku pejabat setempat. Oleh karena itu, perolehan kepemilikan objek perkara sudah dilakukan dengan itikad baik sehingga menurut hukum penggugat adalah pemilik sah atas objek perkara.

Terhadap dalil gugatan tersebut para tergugat yaitu Akmaluddin Batu Bara sebagai tergugat I dan M.Ishak Batu Bara sebagai tergugat II membantah dengan menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan terhadap objek perkara berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015 adalah tidak sah karena dilakukan terhadap objek perkara berupa boedel warisan H. Abdul Rahman yang belum dibagi. Perkara bermula ketika pada tahun 2017, para tergugat menguasai objek perkara tanpa izin dari penggugat oleh karena para tergugat masih beranggapan bahwa objek perkara masih merupakan harta warisan milik Abdussalam, meskipun penggugat dan keluarga penggugat sudah berulang kali menjelaskan bahwa objek perkara sudah dijual, dan terakhir pembelinya adalah penggugat namun para tergugat tidak menghiraukan bukti-bukti yang sudah ditunjukkan dan tetap mengatakan bahwa penggugat tidak memiliki hak sama sekali atas objek perkara.

Dalam tuntutananya, penggugat memohonkan kepada majelis hakim untuk

¹ Departemen, Pendidikan dan Kebudayaan, , *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka), 1999..

² Paton, G. W., *A Textbook of jurisprudence*, (Oxford : Clarendon Press), 1975, hlm. 483.

menetapkan bahwa penggugat adalah pihak yang berhak atau pemilik sah atas objek perkara dengan menyatakan menurut hukum bahwa penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga perbuatan para tergugat yang menguasai dan mengelola tanah perkara adalah perbuatan melawan hukum. Namun terhadap gugatan tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan yang sah atas objek perkara hanya berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015, oleh karena belum ada pembagian kepada seluruh ahli waris sehingga belum ada pemilik yang sah atas objek perkara yang didasarkan pada sidang lapangan oleh majelis hakim. Dengan demikian majelis hakim berpendapat sangat beralasan hukum dan patut untuk menolak seluruh gugatan penggugat.

Terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 57/PDT.G/2021/PN BNJ di atas, Majelis hakim tingkat banding pada Putusan Nomor 345/PDT/2022/PT Mdn, menilai bahwa pertimbangan hukum tingkat pertama tidak cermat dan kurang membaca secara cermat tentang pembuktian yang diajukan penggugat secara lengkap dan jelas sesuai dengan peta penolong atas objek perkara yang dinilai majelis hakim penggugat, telah dapat membuktikan adanya alas hak telah dibaginya semua harta warisan kepada semua ahli waris dengan ukuran sesuai dengan yang digambarkan dalam peta penolong.

Majelis hakim tingkat banding memeriksa dan mengadili sendiri, dan menyatakan jual beli yang dilakukan oleh penggugat dengan M. Fauzi Rahmad Dzat S.Kom berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015 yang diketahui oleh saksi dan ditandatangani oleh Lurah Rambung Dalam selaku pejabat setempat sudah sesuai dengan hukum dan mengikat sehingga menyatakan menurut hukum penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik serta menyatakan perbuatan para tergugat yang

menguasai dan mengelola objek perkara adalah perbuatan melanggar hukum.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, dalam satu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus mampu membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya suatu perbuatan yaitu perbuatan melanggar hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan antara kerugian dan kesalahan mempunyai hubungan sebab akibat³.

Perbedaan putusan antara Putusan Pengadilan Tinggi Medan pada Putusan Nomor 345/PDT/2022/PT Mdn, yang membatalkan putusan pengadilan negeri yang mengatakan bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut tidak sah oleh karena objek perkara merupakan warisan yang belum dibagi, sedangkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan pada Putusan Nomor 345/PDT/2022/PT Mdn, menilai bahwa penggugat berhasil membuktikan bahwa penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga perbuatan para tergugat yang menguasai dan mengelola objek perkara merupakan perbuatan melanggar hukum. Hal ini sangat menarik untuk mengkaji perbedaan penilaian hakim terhadap adanya itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah antara hakim pengadilan negeri dengan pengadilan banding tersebut.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau doktrinal yang menggunakan data sekunder. Penelitian hukum normatif ini bertujuan untuk menemukan hukum bagi penyelesaian suatu perkara sebagai upaya untuk mengetahui apakah norma hukum positif yang bersifat abstrak diterapkan terhadap perkara tertentu sehingga didapatkan

³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Pembuktian terhadap Perbuatan Debitur yang Merugikan Kreditur," *Jurnal Yudisial*, (Agustus 2019), : 138, <http://dx.doi.org/10.29123/jy.v12i2.322>.

putusan hakim yang merupakan norma hukum positif *in concreto*⁴.

Bahan hukum yang dianalisis adalah Putusan Nomor 57/PDT.G/2021/PN BNJ jo. Putusan Nomor 345/PDT/2022/PT Mdn yang menggunakan asas itikad baik sebagai dasar menentukan keabsahan perjanjian jual beli dan sebagai dasar pertimbangan hakim menentukan adanya perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.

Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan data diartikan sebagai kegiatan sistematis terhadap bahan hukum yang berarti membuat klasifikasi data untuk memudahkan analisis dan konstruksi⁵. Analisis bahan hukum menggunakan metode *content analysis* dengan cara melakukan pengkajian dan penafsiran terhadap fakta hukum pada pertimbangan hukum hakim pada putusan.

C. PEMBAHASAN

1. Pertimbangan Hakim Menyatakan Perjanjian Jual Beli Tanah Tidak Sah

Pertimbangan hakim pengadilan negeri untuk menyatakan tidak sah perjanjian jual beli tanah terhadap objek perkara didasarkan pada Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015. Berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015, telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan M. Fauzi Rahmat Dzat S.Kom yang didalilkan oleh penggugat bahwa tanah objek perkara tersebut dahulu adalah milik Almarhum Abdussalam alias Abd. Salam alias Mhd. Salam alias Abdussalam yang diperoleh dari hibah warisan tanah pusaka, yang kemudian didalilkan. Namun tergugat membantah bahwa Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015 tidak sah karena obyek perkara tersebut masih

merupakan boedel warisan H. Abdul Rahman yang belum dibagi berdasarkan fakta yang ditemukan bahwa para ahli waris belum seluruhnya membubuhkan tanda-tangganya, bahkan Mhd. Salam sendiri yang didalilkan oleh penggugat sebagai pemilik asal dari objek perkara juga belum menandatangani sehingga majelis hakim menilai bahwa pembagian tanah warisan tersebut belum disepakati oleh seluruh ahli waris.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik di mana salah satu pihak menjadi penjual dengan suatu perjanjian mengenai suatu barang, sedangkan pihak lain yang membelinya membayar suatu harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai perimbangan hak milik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Kecakapan untuk membuat perjanjian jual beli tanah ditentukan dengan kriteria, kedewasaan, kesehatan akal pikiran dan perilaku.⁶ Oleh karena unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, maka perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak yang melakukan jual beli telah menyetujui tentang harga dan barang.

Pada dasarnya perjanjian jual beli menyangkut dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak kebendaan berupa penyerahan kebendaan dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya, sedangkan

⁴ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum, Langkah-Langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Refika), 2018, hlm.68

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: IU Press), 2012, hlm. 251.

⁶ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Hukum Harta Kekayaan menurut Sistem KUHPerdata dan Perkembangannya*, (Bandung: PT Refika), 2012, hlm. 143.

dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu kesepakatan yang melahirkan hak dan kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. KUH Perdata hanya mempersoalkan sifat perikatannya yaitu hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik⁷.

Hal ini yang menyebabkan sifat *obligatoir* melekat pada perjanjian jual beli yang hanya meletakkan hak dan kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1457 KUH Perdata. Jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli yang ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁸

Menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini berkaitan dengan bukti kepemilikan benda tidak bergerak menurut Pasal 616 KUHPerdata didasarkan pada pengumuman/pendaftaran.

Pendaftaran atas hak kebendaan menurut hukum harta kekayaan dimaksudkan untuk memenuhi salah satu asas dari kebendaan yaitu asas publisitas. Asas ini mengatakan bahwa kepemilikan suatu benda hendaknya diumumkan sehingga orang lain mengetahuinya. Dengan pengumuman ini, maka orang lain akan terikat tentang isi dari hak kebendaan

yang diumumkan itu. Pengumuman dilakukan melalui pendaftaran hak kebendaan itu di dalam daftar umum yang disediakan untuk itu menurut peraturan yang berlaku. Berbeda dengan bukti kepemilikan benda bergerak yang menganut asas *bezit geldt als volkomen titel*, terkandung dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata bahwa barang siapa menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemilik.

Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum, sedangkan tunai dimaksudkan sebagai perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak⁹. Akibatnya apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Berdasarkan dalil gugatan Penggugat serta bantahan Para Tergugat, untuk mengetahui apakah jual beli terhadap objek perkara sah menurut hukum sehingga tuntutan Penggugat untuk ditetapkan sebagai pihak yang berhak atau pemilik sah atas objek perkara dan perbuatan para tergugat yang menguasai dan mengelola tanah perkara adalah perbuatan melawan hukum oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, maka Majelis Hakim berpendapat, terdapat dua pokok persoalan hukum yang harus dibuktikan oleh Penggugat, yaitu:

1. Apakah benar objek perkara dahulu adalah milik Almarhum Abdussalam alias Abd. Salam alias Mhd. Salam alias Abdussalam yang diperoleh dari hibah warisan tanah pusaka? dan
2. Apakah benar Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara

⁷ Kartini Mulyadi dan W Gunawan, *Jual Beli*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada), 2003, hlm.7.

⁸ R., Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1995, hlm.2

⁹ Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali), 1983, hlm. 211.

Sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dalam Pasal 1320 KUHPerduta, terutama syarat obyektif yaitu objeknya tertentu dan kausanya halal di samping memenuhi syarat formil, yaitu syarat yang menyangkut formalitas penyerahan sebagai implementasi asas publisitas dalam Buku II KUHPerduta sebagaimana ditentukan Pasal 616 KUHPerduta bahwa bukti kepemilikan benda tidak bergerak didasarkan pada pengumuman/pendaftaran. Setelah berlakunya UUPA dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dalam Pasal 37 ayat (1), menentukan, peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta PPAT, sebagai syarat untuk pendaftaran tanah. Jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 5 UUPA yang menentukan hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Peralihan hak milik atas tanah menurut hukum adat dilakukan secara tunai, terang, dan langsung serta dilaksanakan di depan kepala desa/kepala adat dengan saksi-saksi.

Dalil gugatan penggugat yang menyatakan asal-usul objek perkara dahulu adalah dari milik Almarhum Abdussalam alias Abd. Salam alias Mhd. Salam alias Abdussalam yang diperoleh dari hibah warisan tanah pusaka, dinilai majelis hakim tidak terbukti. Meskipun, dari keterangan dua orang saksi yang diajukan oleh penggugat menerangkan bahwa asal usul objek perkara tidak diketahui baik kepemilikan pertama, batas-batasnya tanah objek perkara termasuk surat-surat tanah.

Berdasarkan Surat Pembagian Pusaka dengan cara damai antara ahli waris Alm. H. A. Rachman dan hibah dua orang waris nama Achmad dan Alinafiah kepada M.

Arsyad Rahman Kampung Rambung Dalam Komad Binjai tanggal 15 Januari 1973, pada pokoknya menerangkan bahwa para ahli waris dari Alm. H. A. Rachman yang meninggal dunia pada tahun 1930, yang terdiri dari 5 orang anak laki-laki dan 1 orang anak perempuan yaitu M. Arsyad Rahman, Ibrahim, Achmad, Alinafiah, Aminah dan Abd. Salam, telah bersepakat untuk membagi tanah peninggalan Alm. H. A. Rachman (objek perkara) secara damai, dengan besaran ukuran masing-masing ahli waris digambarkan di dalam Peta Penolong. Namun ditemukan fakta bahwa para ahli waris H. A. Rachman belum seluruhnya membubuhkan tanda-tanggannya, di mana Mhd. Salam sendiri yang didalilkan Penggugat sebagai pemilik asal dari objek perkara juga belum membubuhkan tanda-tanggannya sehingga dinilai Majelis Hakim bahwa pembagian tanah warisan dari M. A. Rachman tersebut belum selesai dan belum disepakati oleh seluruh ahli waris

Selain itu, majelis hakim menilai adanya inkonsistensi penggunaan ejaan Bahasa Indonesia di dalam bukti P-1 tersebut, yaitu pada penggunaan ejaan lama kata *ajah* (ayah) pada paragraf pertama dengan ejaan pada dua paragraf terakhir, yang huruf *Y* tidak ditulis dengan huruf *J*, yang seyogyanya ditulis dengan menggunakan kata *jaitu* berdasarkan ejaan lama, sehingga hakim menilai dalil gugatan penggugat yang menyatakan asal-usul objek sengketa dahulu adalah dari milik Almarhum Abdussalam alias Abd. Salam alias Mhd. Salam alias Abdussalam yang diperoleh dari hibah warisan tanah pusaka, tidak terbukti.

Majelis hakim juga mempertimbangkan kebenaran penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek perkara berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015 tersebut. Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Jual Beli tanggal 27 Januari 1992 dan bukti P-6 berupa Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 15 Januari 2015, bahwa terhadap objek

perkara awalnya telah diperjualbelikan oleh Mustafa bin Abdussalam kepada Drs. Abud Rusydi (bukti P4), dan kemudian oleh ahli waris Drs. Abud Rusydi yang bernama M. Fauzi Rahmad Dzat, S.Kom, obyek perkara kemudian dijual kepada Penggugat (bukti P-6);

Terhadap kedua bukti surat tersebut, hakim mempertimbangkan bahwa luas dari tanah objek perkara tersebut adalah 665 M2 dengan ukuran 7 meter x 95 meter, terletak di Jalan Hasanuddin Lingkungan IV Rambung Dalam Kecamatan Binjai Selatan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Sdra. Alm. Ibrahim ± 95 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan, dahulu ALINAFIAH, sekarang tanah saudari. Almh. Zaidah ± 95 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan Gg. LKMD ± 7 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan Dahulu Jalan Hasanuddin sekarang Jl. Let Jend Jamin Ginting ± 7 M;

Namun setelah mencermati batas sebelah Utara dan Selatan dari tanah tersebut, dihubungkan dengan Peta Penolong (bukti P-1) dan berita acara pemeriksaan setempat hakim menilai bahwa seandainya benar dahulu tanah tersebut adalah milik Abdussalam atau Mhd. Salam maka seharusnya yang menjadi batas Utara dan Selatan dari tanah yang dimaksud di dalam bukti P-4 dan P-6 tersebut adalah Aminah dan Ibrahim, bukan Ibrahim dan Alinafiah/Zaidah.

Berdasarkan alasan dan pertimbangan yang dijadikan dasar putusan, Majelis hakim menilai penggugat tidak dapat membuktikan sehingga dinyatakan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015 tidak sah karena dilakukan terhadap tanah berupa boedel warisan H. Abdul Rahman yang belum dibagi. Majelis Hakim juga berpendapat bahwa penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek perkara merupakan miliknya sehingga sangat beralasan hukum memutuskan bahwa

penguasaan objek perkara oleh para tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Pertimbangan Hakim Banding Menyatakan Pembeli yang Beritikad Baik

Dasar berlakunya itikad baik berasal dari hukum Romawi yang dikemukakan Ulpianus "*juris praecepta sunt haec; honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere*" yang menjadi semboyan hukum yaitu hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain; dan memberikan kepada orang lain apa yang menjadi haknya." Oleh karena itu, tidak adanya itikad baik subjek hukum dapat menyebabkan terjadinya perbuatan melanggar hukum, seperti diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang sangat penting sekali dalam lalu lintas hukum¹⁰.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (1999) mengartikan itikad baik sebagai suatu yang patut tanpa tipu muslihat, atau akal-akalan. *Black's Law Dictionary* (1999) mengartikan itikad baik (*good faith*) sebagai keadaan pikiran yang terdiri dari, kejujuran dalam keyakinan atau tujuan, kesetiaan pada tugas atau kewajiban seseorang, kepatuhan terhadap standar komersial yang masuk akal tentang transaksi yang adil dalam perdagangan atau bisnis tertentu, atau tidak adanya niat untuk menipu atau mencari keuntungan yang tidak masuk akal¹¹.

Sikap Mahkamah Agung untuk menerapkan itikad baik dalam arti objektif atau normatif dalam perjanjian jual beli, melahirkan kaedah hukum bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang terlihat dalam Putusan Nomor 1267 K/Pdt/2012 yang berpendapat

¹⁰ Ashar Sinilele, Sinilele, A., " Itikad Baik dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah menurut KUH Perdata," *El-Iqtishady : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, (Desember 2020), : <https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v2i2.18350>.

¹¹ Campbell, B., H., (1999), *Black's Law Dictionary*. Edisi VI. (St. Paul Minnesota: West Publishing

bahwa apabila seseorang merasa dirugikan akibat adanya jual beli, maka penggugat hanya dapat menuntut kepada penjual atau ahli warisnya, oleh karena jual beli sudah dilakukan menurut norma yang berlaku dalam masyarakat, sehingga pembeli dianggap beritikad baik, dan pembeli harus dilindungi oleh hukum.

Sebagai suatu asas, itikad baik dapat melengkapi atau menjelaskan karena salah satu fungsi asas adalah melengkapi sistem hukum dan membuat sistem hukum menjadi luwes¹². Artinya itikad baik dapat digunakan untuk melengkapi suatu perjanjian, yaitu apabila tidak jelas perjanjian, maka dapat dijelaskan dengan itikad baik. Ketentuan Pasal 1344 KUHPerdara menentukan, bahwa jika dalam menjelaskan perjanjian itu harus sedemikian rupa sehingga maksud dari perjanjian itu tidak menyimpang. Itikad baik adalah membatasi atau meniadakan, bahwa suatu perjanjian atau isi perjanjian dapat dikesampingkan, apabila keadaannya sudah berubah sehingga apabila perjanjian itu dilakukan sesuai dengan isi perjanjian, akan dirasakan akan dirasakan tidak adil.

Pentingnya itikad baik dalam menjalankan hak-hak perdata didasarkan pada sikap batin manusia sebagai subjek hukum yang jujur dan harus selalu melakukan sesuatu dengan patut dan layak sesuai dengan norma yang berlaku dalam masyarakat. Apabila manusia mulai mencari kebenaran di luar kejujuran dan kepatutan serta kelayakan akan menimbulkan konflik atau perkara perdata yang dapat mengganggu hubungan perdata.¹³

Perbuatan melawan hukum yang dalam bahasa Belanda disebut

onrechtmatige daad dan dalam sistem hukum Anglo saxon disebut *tort*. Pasal 1365 KUHPerdara, menentukan bahwa tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka dalam satu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus mampu membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya suatu perbuatan yaitu perbuatan melanggar hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan antara kerugian dan kesalahan mempunyai hubungan sebab akibat.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara ini merupakan dasar untuk mengajukan tuntutan ganti rugi yang tidak digantungkan pada adanya hubungan kontraktual melainkan karena adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sedangkan Pasal 1239 KUH Perdata merupakan dasar untuk melakukan tuntutan ganti rugi karena adanya hubungan kontraktual yang didasarkan kepada suatu keadaan wanprestasi.

Pertanggungjawaban dalam tuntutan ganti rugi akibat suatu perbuatan melawan hukum, kesalahan juga menjadi unsur penting untuk menentukan dapat tidaknya pelaku dibebani tanggung jawab, sehingga pertanggungjawaban hukum dalam tuntutan ganti rugi selalu diikuti oleh Pasal 1865 KUH Perdata yang mendalilkan bahwa setiap orang yang mendalilkan adanya suatu hak, diwajibkan untuk membuktikan hak tersebut.

Salah satu tugas hakim dalam pembuktian adalah menilai alat-alat bukti yang diajukan para pihak dalam proses persidangan. Sepanjang undang-undang tidak mengatur sebaliknya, hakim bebas untuk menilai pembuktian, dan apabila alat bukti dinilai cukup memberi kepastian tentang peristiwa yang diperkarakan untuk menjatuhkan putusan, maka peristiwa itu

¹² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum suatu Ppengantar*, (Yogyakarta : Liberty), 2007, hlm.6.

¹³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Arti Pentingnya Itikad Baik (*Good Faith*) sebagai Upaya Mencegah terjadinya Perkara Perdata," *Orasi Ilmiah Pengukuhan Guru Besar* (Medan : FH Universitas Katolik Santo Thomas), 2023.

harus dianggap sudah pasti atau benar-benar terjadi¹⁴.

Terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding Nomor 345/Pdt./2022/PT.Mdn berpendapat bahwa Putusan Nomor 57/PDT.G/2021/PN BNJ harus dibatalkan dengan alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat dan sangat keliru dalam menilai bukti P.1 yang berpendapat belum semua ahli waris menandatangani bukti sehingga dinilai pembagian warisan dari M. Abd. Rahman belum selesai dan belum disepakati oleh seluruh ahli waris tanpa mempertimbangkan fakta bahwa tanah warisan M. Abd. Rahman telah dikuasai oleh masing-masing ahli waris dari M. Abd. Rahman sesuai dengan pembagian yang diatur dalam bukti P.1 di mana Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II pada saat ini menguasai tanah bagian dari Ibrahim yang tidak lain adalah ayah dari Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II.

Abdussalam atau M. Salam yang merupakan salah satu ahli waris dari alm. M. Abd. Rahman, mendapat satu bagian warisan seluas 7×100 M yang berbatasan dengan tanah bagian dari alm. Ibrahim yang merupakan ahli waris dari alm. M. Abd. Rahman dan sekarang tanah tersebut dikuasai oleh anak dari alm. Ibrahim yaitu Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II. Kemudian ahli waris yang bernama Mustafa bin Abdussalam dan Mustafa bin Abdussalam ini menjual tanah warisan ayahnya seluas 95×7 m atau yang sekarang menjadi objek perkara kepada Drs. Abud Rusydi (bukti P.4) dan kemudian anak dari Drs. Abud Rusydi yaitu M. Fauzi Rahmad Dzat

S.Kom menjual objek perkara kepada Pembanding semula Penggugat dikuatkan bukti kepemilikannya berupa Surat Keterangan Lurah Rambung Dalam yang menerangkan Hasan Lubis (Pembanding semula Penggugat) mempunyai sebidang tanah dengan luas + 665 m².

Dengan demikian, hakim menyatakan penggugat adalah pembeli tanah yang beritikad baik karena telah dapat membuktikan dalil gugatannya, didasarkan pada keterangan dua orang saksi yang diajukan oleh penggugat menerangkan bahwa asal usul tanah objek perkara tidak diketahui baik kepemilikan pertama, batas-batasnya tanah objek perkara termasuk surat-surat tanah. Namun sebaliknya, selama jalannya pemeriksaan di persidangan Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak dapat membuktikan dalil dalil bantahannya. Bahkan disebutkan, seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri mengikuti Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 yang menentukan, perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

Sebagai dasar lahirnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 jo. Nomor 4 Tahun 2016 adalah Yurisprudensi Nomor 1267 K/Pdt/2012 yang menetapkan apabila seseorang merasa dirugikan akibat adanya jual beli, maka penggugat hanya dapat menuntut kepada penjual atau ahli warisnya, oleh karena jual beli sudah dilakukan menurut norma yang berlaku dalam masyarakat, sehingga pembeli dianggap beritikad baik, dan pembeli harus dilindungi oleh hukum.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka untuk menyatakan tidak sahnya Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Januari 2015 antara Pembanding semula Penggugat dengan M. Fauzi Rahmad Dzat, S.Kom yang merupakan cucu dari pewaris

¹⁴ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Hukum Pembuktian, Analisis terhadap Kemandirian Hakim sebagai Penegak Hukum dalam Proses Pembuktian*, Cetakan Pertama, (Bandung: Nuansa Aulia), 2016, hlm. 19.

H. Abdul Rahman, seharusnya diajukan oleh para terbanding semula tergugat kepada M. Fauzi Rahmad Dzat, S.Kom atau ahli warisnya. Oleh karenanya perbuatan Tergugat I, dan Tergugat II, yang menguasai dan mengelola tanah objek perkara merupakan perbuatan melawan hukum.

Sebagai pemilik yang sah atas objek perkara yang diperoleh berdasarkan perjanjian jual beli, si pembeli berhak untuk menguasai dan mengelola tanah yang dibelinya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian, maka pihak yang dirugikan memiliki hak untuk meminta ganti rugi. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi berupa kerugian yang sebenarnya atau kerugian yang diakibatkan oleh tidak terpenuhinya kewajiban tersebut. Ganti rugi yang dimaksud meliputi kerugian materiil dan immaterial.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Pasal 1365 KUH Perdata berfungsi untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berhak dalam perjanjian. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi sesuai dengan kerugian yang dialaminya, asal dapat membuktikan keempat unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

D. KESIMPULAN

Dari hasil analisis yang telah dilakukan terhadap permasalahan yang diajukan dapat ditarik kesimpulan bahwa pertimbangan hakim pengadilan negeri untuk menyatakan perjanjian jual beli tanah tidak sah adalah karena objek perkara sebagai objek yang diperjualbelikan tersebut merupakan boedel warisan yang belum dibagi berdasarkan fakta bahwa para ahli waris

belum seluruhnya membubuhkan tandatanganannya, bahkan ahli waris yang didalilkan oleh penggugat sebagai pemilik asal dari objek perkara sedangkan pertimbangan hakim banding menyatakan bahwa penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga penguasaan objek perkara oleh para tergugat merupakan perbuatan melawan hukum didasarkan pada fakta bahwa tanah warisan telah dikuasai oleh masing-masing ahli waris sesuai dengan Surat Pembagian Pusaka dengan Cara Damai termasuk para Terbanding sudah menguasai tanah bagian dari ayah mereka sebagai ahli waris.

DAFTAR PUSTAKA

Butar-butar, Elisabeth Nurhaini, *Hukum Harta Kekayaan, menurut Sistematika KUHPerdata dan Perkembangannya*, Cetakan Kesatu, (Bandung : PT Refika), 2012.

-----, *Hukum Pembuktian, Analisis terhadap Kemandirian Hakim sebagai Penegak Hukum dalam Proses Pembuktian*, Cetakan Pertama, (Bandung: Nuansa Aulia), 2016.

-----, *Metode Penelitian Hukum, Langkah-Langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*, Cetakan Kesatu, (Bandung: PT Refika), 2018.

Campbell, B., H., (1999), *Black's Law Dictionary*. Edisi VI. (St. Paul Minnesota: West Publishing), 1999.

Departemen, Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka), 1999.

Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty), 2007.

Mulyadi, Kartini, dan Gunawan, W., *Jual Beli*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada), 2003.

Paton, George White, *A Textbook of Jurisprudence*, (Oxford : Clarendon Press), 1975.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: IU Press), 2012,

Ashar Sinilele, Sinilele, A., "Itikad Baik dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah menurut KUH Perdata," *El-Iqtishady : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, (Desember 2020), : <https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v2i2.18350>.

Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Pembuktian terhadap Perbuatan Debitur yang Merugikan Kreditur," *Jurnal Yudisial*, (Agustus 2019), : 138,

<http://dx.doi.org/10.29123/jy.v12i2.322>.

-----, "Arti Pentingnya Itikad Baik (*Good Faith*) sebagai Upaya Mencegah terjadinya Perkara Perdata, *Orasi Ilmiah Pengukuhan Guru Besar* (Medan : FH Universitas Katolik Santo Thomas), 2023.

-----, "Pembuktian terhadap Perbuatan Debitur yang Merugikan Kreditur, *Jurnal Yudisial*, (Agustus 2019) : 22, <http://dx.doi.org/10.29123/jy.v12i2.322>.