

RINGKASAN

ERLINDA BESTIA SARASWIDAYANTI, Program Magiser Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Implementasi Asas *Te Goeder Trouw* Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Putusan Mahkamah Agung No. 2142/Pdt/2019 dan Putusan Mahkamah Agung No. 1938/K/Pdt/2008), Komisi Pembimbing, Ketua: Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D dan anggota Dr. Sri Wahyu Handayani, S.H., M.H.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, menyebutkan bahwa perjanjian harus berdasarkan *te goeder trouw*. *Te goeder trouw* pada perjanjian harus terdapat dalam setiap tahapan, yaitu negosiasi, pelaksanaan perjanjian dan setelah perjanjian berlangsung. Faktanya ditemukan bahwa terdapat ketidak tahuhan mengenai batasan dalam mengidentifikasi *te goeder trouw* dalam perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB) hak atas tanah yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2142/Pdt/2019 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1938/K/Pdt/2008.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi asas *te goeder trouw* pada PPJB hak atas tanah dan akibat hukum jika PPJB hak atas tanah tidak menerapkan asas *te goeder trouw*.

Penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian bersifat preskriptif. Penulisan menggunakan sumber data sekunder sebagai sumber atau bahan informasi yang diuraikan menjadi tiga bagian yang berupa sumber data primer, data sekunder, data tersier. Metode pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan studi dokumen dengan metode penyajian data disajikan dalam bentuk teks naratif yang disusun secara sistematis. Analisis data secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian yang diperoleh pada penelitian tesis ini adalah Implementasi asas *te goeder trouw* pada perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ialah kejujuran (subjektif) dan kepatutan (objektif). Putusan Mahkamah Agung Nomor 2142/Pdt/2019 penggugat tidak mengimplementasikan asas *te goeder trouw* subjektif karena telah mengetahui bahwa tiada kesepakatan antara pembeli dengan ahli waris pada tahapan negosiasi. Sedangkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1938/K/Pdt/2008, tergugat tidak mengimplementasikan asas *te goeder trouw* objektif sebagai tolak ukur awal terjadinya perjanjian, diketahui bahwa bentuk awal adanya penyalahgunaan keadaan, hal ini terlihat adanya posisi tawar yang lebih tinggi secara psikologis hal tersebut terlihat pada sebelum menandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual, perjanjian sewa-menyewa mengalami sakit dan menjalani operasi otak.

Akibat hukum dari tidak diimplementasikannya asas *te goeder trouw* dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yaitu sesuai syarat sahnya perjanjian apabila terlanggarinya Pasal 1320 KUHPerdata ayat (1) dan (2) maka perjanjian dapat meminta pembatalan ke Pengadilan. Putusan Mahkamah Agung No. 2142/Pdt/2019 perjanjian yang dibuat dinyatakan batal, karena tiada kesepakatan dari ketiga ahli waris lainnya. Sedangkan Putusan Mahkamah Agung No.1938/K/Pdt/2008 perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak batal karena adanya cacat kehendak karena sebelum menandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual, perjanjian sewa-menyewa mengalami sakit dan menjalani operasi otak .

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Asas *Te Goeder Trouw*.

SUMMARY

ERLINDA BESTIA SARASWIDAYANTI, Notary Masters Program at the Faculty of Law, Jenderal Soedirman University, Implementation of the Te Goeder Trouw Principle in the Sale and Purchase Agreement of Land Rights (Study of Supreme Court Decision No. 2142/Pdt/2019 and Supreme Court Decision No. 1938/K/Pdt /2008), Advisory Commission, Chair: Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D. and members of Dr. Sri Wahyu Handayani, S.H., M.H.

Article 1338, paragraph (3) of the Civil Code, states that the agreement must be based on te goeder trouw. Te goeder trouw in the agreement must be present in every stage, namely negotiation, implementation of the agreement, and after the agreement takes place. It was found that there was ignorance regarding the limitations in identifying te goeder trouw in the sale and purchase binding agreement (from now on referred to as PPJB) of land rights contained in the Supreme Court Decision Number 2142/Pdt/2019 and the Supreme Court Decision Number 1938/K/Pdt/2008.

This study aims to determine the implementation of the te goeder trouw principle in PPJB land rights and the legal consequences if the land rights PPJB does not apply the te goeder trouw principle.

This study uses a normative juridical analysis method with prescriptive research specifications. The writing uses secondary data sources as sources or information materials which are described into three parts in the form of primary data sources, secondary data, and tertiary data. The method of collecting legal materials using document studies with the method of presenting data is presented in the form of narrative texts that are arranged systematically—normative qualitative data analysis.

The results obtained in this thesis research are the implementation of the te goeder trouw principle in the binding agreement on the sale and purchase of land rights, namely honesty (subjective) and decency (objective). Supreme Court Decision Number 2142/Pdt/2019, the plaintiff did not implement the subjective goeder trouw principle because he already knew there was no agreement between the buyer and the heirs at the negotiation stage. Whereas in the Supreme Court Decision Number 1938/K/Pdt/2008, the defendant did not implement the principle of objective te goeder trouw as an initial benchmark for the occurrence of an agreement, it is known that in the initial form there was an abuse of circumstances, this can be seen from a psychologically higher bargaining position and seen before signing the deed of a binding sale and purchase agreement, power of attorney to sell, lease agreement experiencing illness and undergoing brain surgery.

The legal consequence of not implementing the principle of te goeder trouw in the binding agreement on the sale and purchase of land rights is following the legal terms of the agreement if Article 1320 of the Civil Code paragraphs (1) and (2) is violated, the agreement can request cancellation to the Court. Supreme Court Decision No. 2142/Pdt/2019, the agreement made was declared void because there was no agreement from the other three heirs. While the Supreme Court Decision No.1938/K/Pdt/2008, the binding sale and purchase agreement carried out by the parties was canceled due to defects in the will because before signing the deed of a binding sale and purchase agreement, power of attorney to sell, lease agreement experienced illness and underwent brain surgery.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, Te Goeder Trouw Principle.