

# **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI YANG DIBATALKAN KARENA ADANYA GUGATAN PIHAK KETIGA: STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 800/PDT.G/2013/PN.DPS**

**Hidayati Hidayati**  
Universitas Borobudur, Indonesia

## **Abstrak**

Dalam kehidupan di masyarakat banyak transaksi jual beli yang tidak sempurna artinya memiliki cacat hukum, baik objek jual beli tersebut belum diserahkan dalam transaksi jual beli maupun mengenai keabsahan legalitas seseorang untuk dinyatakan sah sebagai hak untuk melakukan transaksi jual beli. Penelitian ini berupaya untuk menganalisis aspek perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli yang dibatalkan karena adanya gugatan pihak ketiga. Studi ini mengambil studi kasus Putusan No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps. Dalam studi ini, aspek hukum yang dikaji adalah adanya gugatan terhadap suatu transaksi jual beli dari pihak ketiga. Ini secara hukum mempunyai konsekuensi terhadap hak pembeli yang beritikad baik, dan aturan hukum menyediakan perlindungan hukum dalam kasus ini. Sebagai temuan, bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli tanah yang beritikad baik tidak dipertimbangkan oleh hakim, dalam kasus Putusan No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps. Sebaliknya, pertimbangan hakim hanya ditujukan terhadap Penggugat saja tanpa mempertimbangkan mengenai adanya unsur-unsur pemenuhan kategori pembeli beritikad baik yang juga seharusnya dilindungi hak-haknya sesuai undang-undang yang ada.

**Kata kunci:** *Perlindungan Hukum, Transaksi, Iktikad Baik*

## **Abstract**

*In life in society, many buying and selling transactions are imperfect, meaning they have legal defects, whether the object of sale and purchase has not been submitted in a sale and purchase transaction or regarding the validity of the legality of a person to be declared valid as the right to carry out a sale and purchase transaction. This study analyzes aspects of legal protection for good faith buyers in sales and purchase transactions canceled due to a third-party lawsuit. This study takes the case study of Decision No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps. In this study, the legal aspect studied was a lawsuit against a sale and purchase transaction from a third party. It has legal consequences for the rights of the good faith purchaser, and the rule of law provides legal protection in this case. As a finding, the form of legal protection given to land buyers with good intentions was not considered by the judges in the case of Decision No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps. On the other hand, the judge's considerations were only aimed at the plaintiff without considering the elements of fulfilling the category of good faith buyers whose rights should also be protected in accordance with existing laws.*

**Keywords:** *Legal Protection, Transactions, Good Faith*

## **A. Pendahuluan**

Tanah mempunyai fungsi penting bagi kesejahteraan individu, keluarga atau suatu

kelompok masyarakat, yaitu memiliki fungsi sosial sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang

menyatakan bahwa; “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”<sup>1</sup> Bagi kebanyakan orang tanah merupakan aset yang bernilai ekonomi tinggi, karena itu kejelasan dan kepastian hukum terhadap hak atas tanah menjadi sangat penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”<sup>2</sup>

Soerojo Wignjodipoero menjelaskan hal mengenai jual beli tanah secara adat. menurutnya, dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan kepala desa/kepala adat. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan.<sup>3</sup>

Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, masih memperlihatkan adanya perjanjian yang dibuat masih dalam bentuk akta di bawah tangan, akan tetapi juga masih ada yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis. Secara yuridis formal, perjanjian jual beli tanah yang seperti itu tentu sangat riskan. Apabila para pihak beritikad baik, mungkin perjanjian yang riskan itu tidak menjadi masalah dikemudian hari. Apabila salah satu pihak beritikad buruk, maka tentu mudah berubah menjadi sengketa dan merugikan pihak lainnya.

Dalam hal ini, dokumen kepemilikan tanah di Indonesia juga masih sangat beragam, seperti ada dokumen kepemilikan yang berdasarkan sertifikat tanah dan ada juga yang hanya berupa dokumen pajak atau girik. Lebih

dari itu, persepsi masyarakat dengan persepsi hukum mengenai kedudukan masing-masing dokumen tersebut juga masih berbeda, terutama terhadap dokumen pajak, sehingga dalam hal ini tidak sedikit masyarakat memandang bahwa dokumen pajak tersebut selain sebagai dokumen pembayaran pajak juga dianggap sebagai dokumen kepemilikan hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah sebagai yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 16 ayat (1) ialah:

1. Hak milik.
2. Hak guna usaha.
3. Hak guna bangunan.
4. Hak pakai.
5. Hak sewa.
6. Hak membuka tanah.
7. Hak memungut hasil hutan.
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.<sup>4</sup>

Peralihan hak atas tanah tentu perlu mendapat jaminan kepastian hukum dan sekaligus juga memperoleh perlindungan hukum atas hak milik tanah tersebut. Untuk itu, diperlukan juga berbagai upaya guna mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Salah satu upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang dimaksud adalah dengan mengadakan pendaftaran tanah adalah:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 6

<sup>2</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1457

<sup>3</sup> Wignjodipoero, Soerojo. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung, 1995.

<sup>4</sup> UU No. 5 Tahun 1960, Op.cit, Pasal 16 Ayat 1

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut<sup>5</sup>.

Dalam tulisan ini penulis mencoba meneliti putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 800/Pdt.G/2013/PN. Dps yang membatalkan akta-akta yang menjadi dasar jual-beli tanah/peralihan milik Penggugat menjadi cacat hukum/batal demi hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum/agar dibatalkan. Demikian juga Sertifikat Hak Milik No. 8584/Benoa, luas 14.500 m<sup>2</sup> yang merupakan hasil *splitzing*/pemisahan dari SHM 7456/Kelurahan Benoa sesuai dengan surat ukur No. 2934/2002, karena menjadi tidak sah, oleh karena dilakukan oleh orang yang tidak berwenang dan tidak ada penyerahan secara fisik atas tanah sengketa.

Merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas maka penulis membuat beberapa perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang dibatalkan karena adanya gugatan pihak ketiga dalam Putusan No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps ?
2. Apakah putusan yang diberikan oleh hakim dalam Putusan No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilaksanakan dengan pendekatan analisis yuridis normatif yang diartikan sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>6</sup> Dan disajikan secara deskriptif, maksudnya penelitian ini hanya bersifat menjabarkan atas permasalahan yang diteliti. Berdasarkan data-data yang ada diuraikan semaksimal mungkin sehingga mendapatkan hasil yang baik.

## B. Pembahasan

Terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang dibatalkan karena adanya gugatan pihak ketiga dalam Putusan No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps, perlu dilihat kembali bahwa jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>7</sup>. Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata mengatakan; "Jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Dan pasal 1458 dan 1459 KUH perdata menjelaskan bahwa perjanjian jual beli sudah terjadi dengan lahirnya kata sepakat dan menimbulkan hak dan kewajiban dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka dan obyek dari perjanjian jual beli adalah suatu barang. Dalam penelitian ini obyek perjanjiannya adalah tanah.

<sup>5</sup> Simamora, Janpatar. "Tafsir Makna Negara Hukum dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945." *Jurnal Dinamika Hukum* 14, no. 3 (2014): 547-561.

<sup>6</sup> Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2005.

<sup>7</sup> Azhari, Aidul Fitriadi. "Negara Hukum Indonesia: Dekolonisasi dan Rekonstruksi Tradisi." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 19, no. 4 (2012): 489-505.

Lahirnya perjanjian jual beli akibat bertemunya penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*), mengakibatkan para pihak, penjual dan pembeli, satu dengan yang lain sudah menjadi saling terikat. Maka jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Diketahui bahwa perjanjian jual beli itu bertujuan memindahkan suatu hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan, karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga barang tersebut kepada penjual. Adapun perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus jual beli tanah dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Dalam gugatan No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps dalam pemeriksaan pengadilan di Pengadilan Negeri Denpasar pada intinya adalah penggugat menggugat 12 Tergugat terkait kepemilikan obyek tanah yang beralamat di jalan Taman Giri Br Mumbul Kel. Benoa, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, sesuai Surat Ukur No. 4323/Benoa/2004 Tanggal 27-1-2004 luas tanah 14,500 M<sup>2</sup> (empat belas ribu lima ratus meter persegi). Perkara ini dimulai ketika Penggugat didatangi dan diintimidasi oleh Drs. I Putu Parwata Melia Kusuma MM (Tergugat VII) dimana Penggugat I Nyoman Dug Dug merasa tidak pernah menjual seluruh atau sebagian tanahnya kepada pihak mana pun yang namun dalam pemeriksaan tanahnya ternyata sudah dialihkan dengan cara memalsukan cap jempol Penggugat pada surat kuasa menjual oleh anak kandung penggugat yang bernama I Made Sudena dalam perkara berkedudukan sebagai Tergugat 1.

Karena tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual-Beli No.13/2003 tanggal 20-5-2003 adalah milik Penggugat, sedangkan Tergugat I pada waktu transaksi Jual Beli tanah dengan Tergugat II, telah mempergunakan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual No. 2 tanggal 14 Januari 2003 yang telah terbukti dinyatakan palsu

berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.952/Pid.B/2011 PN.DP tanggal 14 November 2011, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Maka Tergugat I sama-sekali tidak berhak untuk menjual/mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada siapa pun termasuk kepada Tergugat II. Oleh karena itu, perbuatan hukum jual-beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual-Beli No.13/2003 tanggal 20-5-2003 adalah cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan.

Dan hakim pada putusan hakim pada intinya mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dan menyatakan seluruh akta-akta dasar hukum kepemilikan tergugat, serta menghukum para tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa seluas 14.500 m<sup>2</sup> dan menghukum para tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 3.896.000,00 (Tiga juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

Dalam Hal ini apakah tergugat yang menjadi pembeli tanah penggugat karena menganggap tanah yang dibelinya itu sama sekali tidak mempunyai cacat dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya dilindungi oleh hukum walaupun sebenarnya mereka ini masuk dalam kategori seseorang pembeli yang beritikad baik. Subekti dalam hal ini senada dengan Ridwan Khairandy memberikan apa arti dari pembeli yang beritikad baik<sup>8</sup>. Pembeli yang beritikad baik seharusnya ditafsirkan sebagai pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli. Pembeli beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik<sup>9</sup>. Dalam hal ini para tergugat sebenarnya adalah korban dari I Made Sudena dalam perkara perdata ini menjadi Tergugat 1 dan para pihak ini berhak mendapat jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa Perlindungan hukum adalah

<sup>8</sup> Soekanto, Soerjono. "Kesadaran hukum dan kepatuhan hukum." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 7, no. 6 (1977): 462-470.

<sup>9</sup> Khairandy, Ridwan. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press, 2004.

memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.<sup>10</sup> Dan perlindungan hukum juga sebagai tujuan hukum yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.<sup>11</sup>

Dengan kata lain perlindungan hukum, yaitu adanya jaminan hak dan kewajiban untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan sendiri maupun di dalam hubungan dengan manusia lainnya. Agar dapat memberikan rasa nyaman terhadap kepentingan manusia yang dilindungi oleh hukum tersebut, yang pada dasarnya ditujukan untuk semua warga negara tanpa terkecuali, dan dalam pelaksanaannya juga tidak membedakan berdasarkan kedudukan atau derajat seseorang<sup>12</sup>. Dalam hal putusan hakim dalam memutus perkara No. 800/Pdt.G/2013/PN. Dps tidak memberikan perlindungan hukum bagi para pembeli beritikad baik yang sebenarnya korban dari tindakan I Made Sudena dalam pemalsuan identitas surat kuasa yang tidak sah. Dan pasti karena perbuatannya para pembeli tanah tersebut mengalami kerugian.

Menurut penulis para pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada I Made Sudena atas dasar pasal 1365 KUHPdata yang menentukan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada korban dari perbuatannya. Para Tergugat II hingga XII dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak karena konsekuensi dari suatu perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian

Hal ini diperkuat dengan Pengadilan Negeri Denpasar pun telah menjatuhkan vonis terhadap I Made Sudena. Perkaranya terdaftar dengan No.952/Pid.B/2011 PN.DPS, telah berkekuatan hukum tetap serta terbukti Tergugat I secara sah dan meyakinkan bersalah

melakukan tindak pidana menggunakan akta otentik palsu seolah-olah isinya cocok dengan yang aslinya.

Kemudian, terkait dengan kesesuaian putusan yang diberikan oleh hakim dalam Putusan No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, patut diingat bahwa dalam kasus Putusan No. 800/Pdt.G/2013/PN. Dps, menjelaskan bahwa, penggugat semula adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kel. Benoa Kec. Kuta Selatan Kab. Badung, dengan Sertifikat Hak Milik No. 7456, surat ukur No. 2943/2002 Luas 30.605 M<sup>2</sup>, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Tergugat XII). Sekitar tahun 2010 telah datang ke tempat tanah milik Penggugat yaitu Sdr. Drs. I Putu Parwata Melia Kusuma MM (tergugat VII) mengaku sebagai pemilik, dan melakukan intimidasi kepada penggugat agar penggugat menyerahkan sebagian tanah sengketa tersebut.

Penjual tanah milik penggugat adalah Tergugat I (anak kandung Penggugat) dengan cara memalsukan cap jempol dari penggugat seolah-olah tergugat I mendapat kuasa menjual tanah dari penggugat. Atas kasus ini Pengadilan Negeri Denpasar pun telah menjatuhkan vonis perkaranya terdaftar dengan No.952/Pid.B/2011 PN.DPS, telah berkekuatan hukum tetap serta terbukti Tergugat I secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menggunakan akta otentik palsu seolah-olah isinya cocok dengan yang aslinya<sup>13</sup>.

Karena tanah yang dijual oleh tergugat I kepada tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual-Beli No.13/2003 tanggal 20-5-2003 adalah milik penggugat, sedangkan tergugat I pada waktu transaksi jual beli tanah dengan tergugat II, telah mempergunakan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual No. 2 tanggal 14 Januari 2003 yang telah terbukti dinyatakan palsu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.952/Pid.B/2011 PN.DP tanggal

<sup>10</sup> Raharjo, Satijipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

<sup>11</sup> Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

<sup>12</sup> Usman, Atang Hermawan. "Kesadaran hukum masyarakat dan pemerintah sebagai faktor tegaknya

negara hukum di Indonesia." *Jurnal Wawasan Yuridika* 30, no. 1 (2015): 26-53.

<sup>13</sup> Mertokusumo, Sudikno. "Sistem Peradilan di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 6, no. 9 (1997): 1-8.

14 November 2011, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Tergugat I sama sekali tidak berhak untuk menjual/mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada siapa pun termasuk kepada tergugat II. Oleh karena itu, perbuatan hukum jual-beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual-Beli No.13/2003 tanggal 20-5-2003 adalah cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan

Terkait apa yang bisa membatalkan suatu perjanjian jual beli obyek yang diikat oleh akta PPAT berupa tanah bisa kita dapatkan dalam perundangan dan literatur, antara lain faktor-faktor tersebut:

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian.
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*.

Menurut penulis putusan hakim yang memutus perkara perdata No. 800/Pdt.G/2013/PN. Dps sudah tepat dalam tuntutan yang diajukan oleh penggugat karena proses pembelian yang terjadi dalam perjanjian transaksi jual beli tanah obyek sengketa tersebut mengandung cacat formil/subyeknya, dan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH Perdata.

Sedangkan menurut yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata .
2. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320.

3. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

### **C. Kesimpulan**

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli tanah yang beriktikad baik tidak dipertimbangkan oleh hakim, dalam kasus Putusan No. 800/Pdt.G/2013/PN.Dps. Sebaliknya, pertimbangan hakim hanya ditujukan terhadap Penggugat saja tanpa mempertimbangkan mengenai adanya unsur-unsur pemenuhan kategori pembeli beriktikad baik yang juga seharusnya dilindungi hak-haknya sesuai undang-undang yang ada. Putusan hakim yang memutus perkara perdata No. 800/Pdt.G/2013/PN. Dps sudah tepat dalam tuntutan yang diajukan oleh Penggugat karena proses pembelian yang terjadi dalam perjanjian transaksi jual beli tanah obyek sengketa tersebut mengandung cacat formil/subyeknya, dan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH Perdata. Maka akta- akta yang menjadi dasar peralihan hak harus dibatalkan.

Sebagai saran, diperlukan prinsip kehati-hatian bagi seorang pembeli hingga dapat dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik, bukan hanya digantungkan pada tahu tidaknya pembeli terhadap cacat cela dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya, tetapi juga harus dibuktikan bahwa apakah pembeli telah benar-benar secara responsif mencermati dan meneliti baik data yuridis, maupun data fisik. Disarankan setiap melakukan transaksi jual-beli lahan, jangan hanya dibuat jual-beli bawah tangan, hal ini biasa dilakukan penjual dan pembeli untuk menghindari timbulnya pajak jual-beli, namun hal ini sangat riskan dan berbahaya bagi pihak Pembeli. Usahakan setiap transaksi wajib di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT) sehingga berkekuatan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Azhari, Aidul Fitriciada. "Negara Hukum Indonesia: Dekolonisasi dan Rekonstruksi Tradisi." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 19, no. 4 (2012): 489-505.
- Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Khairandy, Ridwan. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press, 2004.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1457
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. "Sistem Peradilan di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 6, no. 9 (1997): 1-8.
- Raharjo, Satijipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Simamora, Janpatar. "Tafsir Makna Negara Hukum dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945." *Jurnal Dinamika Hukum* 14, no. 3 (2014): 547-561.
- Soekanto, Soerjono. "Kesadaran hukum dan kepatuhan hukum." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 7, no. 6 (1977): 462-470.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 6
- Usman, Atang Hermawan. "Kesadaran hukum masyarakat dan pemerintah sebagai faktor tegaknya negara hukum di Indonesia." *Jurnal Wawasan Yuridika* 30, no. 1 (2015): 26-53.
- Wignjodipoero, Soerojo. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung, 1995.