

**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)**

**Oleh:**

**Salim Saputra**

Fakultas Hukum Universitas Borobudur

E-mail: salimsaputra.1980@gmail.com

**Rineke Sara**

Fakultas Hukum Universitas Borobudur

E-mail: rineke\_sara@borobudur.ac.id

**ABSTRACT**

*In life in society, many buying and selling transactions are imperfect, meaning that they have a disability in the legal aspect, whether the object of sale and purchase has not been submitted in a buying and selling transaction or regarding the legality of a person's legality to be declared valid as the right to carry out a sale and purchase transaction, then if there is a lawsuit by a third party in a sale and purchase transaction, how are the legal regulations for legal protection for the rights of buyers with good intentions protected. To discuss this problem, the authors use normative juridical research methods. In the case of Decision Number 800/Pdt.G/2013/PN.Dps., the legal protection given to land buyers with good intentions was not considered by the judge. 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: imperfect transaction, third party lawsuit, protection, purchase, good faith.*

**A. PENDAHULUAN**

Tanah memiliki fungsi penting bagi kesejahteraan individu, keluarga, atau suatu kelompok masyarakat, yaitu memiliki fungsi sosial sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 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 sebagai berikut:

---

<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, Pasal 1457.

“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 di kemudian hari. Namun 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 sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu: (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; dan (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 UUPA.<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.
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. 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>

---

<sup>3</sup> Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Jakarta: Haji Masagung, 1995, hal. 206.

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.Cit.*, Pasal 16 ayat (1).

<sup>5</sup> *Ibid.*, Pasal 19.

Dalam tulisan ini penulis akan membahas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 800/Pdt.G/2013/PN.Dps. yang membatalkan akta yang menjadi dasar jual beli tanah atau peralihan hak milik Penggugat menjadi cacat hukum/batal demi hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum/agar dibatalkan. Demikian juga Sertipikat Hak Milik Nomor 8584/Benoa dengan luas 14.500m<sup>2</sup> yang merupakan hasil *splitzing*/pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 7456/Kelurahan Benoa sesuai dengan Surat Ukur Nomor 2934/2002 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 tersebut, maka penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang dibatalkan karena adanya gugatan pihak ketiga dalam Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/PN.Dps?
2. Apakah putusan yang diberikan oleh hakim dalam Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/PN.Dps. sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

Untuk membahas permasalahan tersebut, metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu metode penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku, hasil karya ilmiah, dan hasil penelitian, serta bahan hukum tersier berupa kamus.<sup>6</sup> Selanjutnya data sekunder disajikan secara deskriptif, artinya data sekunder disajikan dalam bentuk uraian yang jelas dan disusun secara sistematis dan logis sehingga mendapatkan hasil yang baik.

## B. TINJAUAN PUSTAKA

### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Dalam hal ini, Pasal 1339 KUHPerdara menegaskan bahwa:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang”.<sup>7</sup>

Dengan demikian setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan yang terdapat di dalam undang-undang, meskipun segala sesuatunya sudah diatur di KUHPerdara namun faktor kebiasaan masih juga mempunyai peranan yang penting dalam pengambilan keputusan hukum.

Secara prinsip, suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini yang berhak untuk memintakan pembatalan, tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga di luar para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam hal ini pembatalan atas perjanjian itu dilaksanakan maupun setelah prestasi yang wajib dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat tersebut dilaksanakan.

Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang dijamin oleh hukum atau undang-undang,

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media, 2005, hal. 181.

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1339

dan apabila tuntutan itu tidak dipenuhi dan terjadi sengketa, maka kreditur berhak menggunakan haknya di mata hukum untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan di antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan di antara dua orang yang membuatnya, yang berisikan janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan dan atau dituangkan dalam tertulis.<sup>8</sup>

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua individu atau dua pihak, dimana pihak yang satu menuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Maka perikatan timbul dari adanya suatu perjanjian dan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji dan mengikat dirinya kepada seseorang yang lain atau peristiwa dimana dua orang saling berjanji.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Pasal 1313 KUHPerduta menjelaskan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>9</sup>

Kemudian Subekti menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan”.<sup>10</sup> Sedangkan Abdul Kadir Muhammad juga menjelaskan bahwa “Suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.<sup>11</sup>

## 2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, dikenal adanya beberapa asas penting antara lain:

### a. Asas iktikad baik dan kepatutan.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta menjelaskan bahwa “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”.<sup>12</sup> Selanjutnya Pasal 1339 KUHPerduta juga menjelaskan bahwa “Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”.<sup>13</sup> Jadi iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Oleh karena itu, ketentuan Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUHPerduta dapat dijadikan sebagai alat pengontrol dari suatu perjanjian.

### b. Asas kebebasan berkontrak.

Dalam hal ini ada kebebasan seluas-luasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Ruang lingkup asas

---

<sup>8</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hal. 1.

<sup>9</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1313.

<sup>10</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 1.

<sup>11</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992, hal. 78.

<sup>12</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1338 ayat (3).

<sup>13</sup> *Ibid.*, Pasal 1339.

kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, meliputi kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat, kebebasan untuk menentukan objek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, dan kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional.<sup>14</sup>

c. Asas konsensualisme.

Maksudnya suatu perjanjian sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang perjanjian tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara (sepakat mereka yang mengikatkan diri, cakap melakukan perbuatan hukum, suatu hal tertentu, dan suatu hal yang halal), maka dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.

d. Asas *pacta sunt servanda*.

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian, di mana hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.<sup>15</sup> Menurut Herlien Budiono, bahwa:

“Adagium *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan pelaksanaannya. Asas hukum ini juga menyatakan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, dianggap sudah terberi dan tidak pernah dipertanyakan kembali”.<sup>16</sup>

e. Asas keseimbangan.

Maksudnya adalah keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian, sebab ketidakseimbangan dapat muncul karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan/atau ketidaksetaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.

f. Asas kebiasaan.

Menurut asas kebiasaan, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti. Pasal 1339 KUHPerdara menjelaskan bahwa “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”<sup>17</sup>. Selanjutnya Pasal 1347 KUHPerdara menyatakan bahwa “Hal-hal yang

---

<sup>14</sup> Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009, hal. 7.

<sup>15</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 138 ayat (1).

<sup>16</sup> Herlien Budiono, dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2014, hal. 91.

<sup>17</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1339.

menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan”.<sup>18</sup>

g. Asas kepercayaan.

Maksudnya setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di kemudian hari.

### 3. Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah perjanjian timbal balik, dimana 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, sesuai ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang mengatakan bahwa “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”,<sup>19</sup> sedangkan Pasal 1458 KUHPerdara juga menjelaskan bahwa “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harga, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.<sup>20</sup>

Dari ketentuan tersebut dapat dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara. Menurut Pasal 1517 KUHPerdara, apabila pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian, sesuai ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, dimana harga tersebut harus berupa sejumlah uang.

Pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.<sup>21</sup>

Dalam suatu perjanjian jual beli, para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipikul untuk memenuhi suatu prestasinya, berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan”.<sup>22</sup> Jadi hak-hak dari si pembeli adalah untuk menerima barang yang dibelinya

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, Pasal 1347.

<sup>19</sup> *Ibid.*, Pasal 1457.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 1458.

<sup>21</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta 1987, hal. 5.

<sup>22</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1514.

dari penjual, dan untuk mendapat jaminan dari penjual mengenai kenikmatan tenteram dan damai dan tidak adanya cacad tersembunyi. Sedangkan kewajiban si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian, harga tersebut harus berupa sejumlah uang.

#### 4. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan *legal protection*, dalam bahasa Belanda dikenal dengan *rechts bescherming*. Secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata, yakni perlindungan dan hukum. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan perlindungan sebagai tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya), proses, cara, perbuatan melindungi.<sup>23</sup> Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia. Sehingga pengakuan dan perlindungan terhadap hak tersangka dapat memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.

Setiono berpendapat bahwa:

“Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia”.<sup>24</sup>

Sedangkan Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa:

“Perlindungan hukum adalah 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>25</sup>

Di lain pihak, Phillipus M Hadjon berpendapat bahwa:

“Tujuan hukum menurutnya adalah untuk memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum”.<sup>26</sup>

Berdasarkan uraian dan pendapat dari beberapa ahli hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah perbuatan untuk melindungi setiap orang atas perbuatan yang melanggar hukum, atau melanggar hak orang lain, yang dilakukan oleh pemerintah melalui aparaturnya dengan menggunakan cara-cara tertentu berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai upaya pemenuhan hak bagi setiap warga negara, termasuk atas perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa (aparaturnya sendiri). 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.

Dalam kaitannya dengan perlindungan hukum, menurut Philipus M. Hadjon membedakan dua macam sarana perlindungan hukum yaitu:

1. Sarana perlindungan hukum preventif. Dalam perlindungan hukum preventif, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum

---

<sup>23</sup> <https://kbbi.web.id/perlindungan>

<sup>24</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hal. 3.

<sup>25</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 53.

<sup>26</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hal. 2.

suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

2. Sarana perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>27</sup>

## 5. Pembeli Beritikad Baik

Keberadaan asas itikad baik dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik. Putusan sengketa-sengketa perdata yang terkait dengan permasalahan pembeli beritikad baik ini mengandung suatu dilema hukum, karena menempatkan kedua belah pihak yang tidak bersalah (pemegang hak asal dan pembeli yang beritikad baik) meminta siapa yang harus dianggap benar.

Ridwan Khairandy berpendapat bahwa:

“Untuk mengetahui apakah pembeli beritikad baik atau tidak, maka harus ada cara mengukurnya, yaitu dengan mencari tahu keaktifan pembeli, di mana pembeli berkewajiban meneliti fakta material dan fakta yuridis dari obyek transaksinya itu. Apabila pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari obyek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang mendapat perlindungan hukum”.<sup>28</sup>

Agus Yudha Hernoko juga menjelaskan bahwa:

“Pengertian pembeli beritikad baik ini, dengan mengatakan bahwa dalam konteks hukum, itikad baik memiliki unsur psikologis dan etika. Itikad baik dengan unsur psikologis terdiri dari suatu kepercayaan bahwa seseorang bertindak sesuai dengan hukum, sedangkan itikad baik dengan unsur etika terdiri dari perilaku seseorang sesuai dengan standar moral. Itikad baik dengan unsur etika ini erat kaitannya dengan gagasan kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian”.<sup>29</sup>

## C. PEMBAHASAN

### 1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik yang Dibatalkan Karena Adanya Gugatan Pihak Ketiga dalam Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/PN.Dps.

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. Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata mengatakan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan dengan mana pihak

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 20.

<sup>28</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014, hal. 131.

<sup>29</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008, hal. 25.

yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”<sup>30</sup>.

Selanjutnya Pasal 1458 dan Pasal 1459 KUHPerdota 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.<sup>31</sup> Dalam penelitian ini obyek perjanjiannya adalah tanah.

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.

Pada hakikatnya 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 Nomor 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 Nomor 4323/Benoa/2004 Tanggal 27 Januari 2004 dengan 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 Nyoman Dug Dug (Penggugat) 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 I.

Karena tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 13/2003 tanggal 20 Mei 2003 adalah milik Penggugat, sedangkan Tergugat I pada waktu transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II, telah mempergunakan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 tanggal 14 Januari 2003 yang telah terbukti dinyatakan palsu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 952/Pid.B/2011/PN.Dps. 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 Nomor 13/2003 tanggal 20 Mei 2003 adalah cacat hukum, tidak sah, dan harus dibatalkan.

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

<sup>30</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1457.

<sup>31</sup> *Ibid.*, Pasal 1458.

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 cela 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 pengertian pembeli yang beritikad baik. 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>32</sup>

Dalam hal ini para Tergugat sebenarnya adalah korban dari I Made Sudena dalam perkara perdata ini menjadi Tergugat I dan para pihak ini berhak mendapat jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah 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>33</sup> Perlindungan hukum juga sebagai tujuan hukum yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.<sup>34</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.

Dalam hal putusan hakim dalam memutus Perkara Nomor 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 KUHPerdata 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 Nomor 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>32</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: FH UI, 2004, hal. 194.

<sup>33</sup> Satjipto Raharjo, *Op.Cit.*, hal. 53.

<sup>34</sup> Phillipus M. Hadjon, *Op.Cit.*, hal. 2.

## 2. Putusan yang Diberikan Oleh Hakim Dalam Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/PN.Dps. Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku

Dalam kasus Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/PN.Dps, dijelaskan bahwa Penggugat semula adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kel. Benoa Kec. Kuta Selatan Kab. Badung, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7456, Surat Ukur Nomor 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.

Ternyata yang menjual 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 Nomor 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.

Karena tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 13/2003 tanggal 20 Mei 2003 adalah milik Penggugat, sedangkan Tergugat I pada waktu transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II telah mempergunakan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 tanggal 14 Januari 2003 yang telah terbukti dinyatakan palsu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 952/Pid.B/2011/PN.Dps. tanggal 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 Nomor 13/2003 tanggal 20 Mei 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:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian.
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*.

Menurut penulis, putusan hakim yang memutus perkara perdata Nomor 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 KUHPperdata.

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

- a. Pembatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata.

- b. Pembatalan perjanjian karena tidak memenuhi sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.
- c. Pembatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

#### **D. PENUTUP**

Dari hasil pembahasan tersebut, penulis membuat beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli tanah yang beriktikad baik tidak dipertimbangkan oleh hakim. Dalam kasus Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/PN.Dps. 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.
2. Putusan hakim yang memutus perkara perdata Nomor 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 KUHPerdata. Maka akta-akta yang menjadi dasar peralihan hak harus dibatalkan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.  
M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.  
Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media, 2005.  
Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.  
R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.  
Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: UI Press, 2004.  
Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.  
Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2008.  
Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Jakarta: Haji Masagung, 1995.  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.  
Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 800/Pdt.G/2013/PN. Dps.  
<https://kbbi.web.id/perlindungan>