

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT
HAK MILIK YANG DIDAPAT DARI JUAL BELI DENGAN
ITIKAD BAIK DALAM HAL KEPEMILIKAN TELAH
DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan di
Fakultas Hukum Universitas Andalas**

Oleh :

**Fauziah Rahman
1920123022**



Dosen Pembimbing :

**Prof. Dr. Elwi Danil, SH., M.H
Dr. Muhammad Hasbi, SH., M.H**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2021**

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK YANG DIDAPAT DARI JUAL BELI DENGAN ITIKAD BAIK DALAM HAL KEPEMILIKAN TELAH DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN

ABSTRAK

Kepastian hukum sangat penting bagi setiap warga negara Indonesia sebagai subyek pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu negara harus menjamin setiap pemegang hak atas tanah untuk mendapatkan perlindungan hukum akan surat tanda bukti hak yang dimilikinya. Namun dalam kasus yang dibahas dalam penelitian ini pemegang sertipikat hak milik yang didapat dari jual beli dengan itikad baik tidak mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan peralihan hak sertipikat hak atas tanah melalui jual beli dengan itikad baik terhadap tanah yang kepemilikannya telah dibatalkan oleh putusan pengadilan serta untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah melalui jual beli dengan itikad baik terhadap tanah yang kepemilikannya telah dibatalkan oleh putusan pengadilan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Berdasarkan hasil penelitian ini dapat diambil kesimpulan bahwa jual beli antara Penjual dengan Pembeli atas objek perkara tidak memenuhi syarat subjektif karena bertentangan dengan konsep kehendak bebas yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara karena adanya penipuan didalam jual beli tersebut. Jual beli tersebut juga tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengenai suatu sebab yang halal. Sehingga perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Perlindungan hukum yang dapat diberikan pada pembeli, dalam hal ini pemegang sertipikat hak atas tanah adalah dengan menuntut ganti kerugian kepada pihak penjual dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum. Pembeli juga dapat melaporkan tindak pidana penipuan karena disangkakan Penjual telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP. Oleh karena itu diharapkan pihak yang berkepentingan minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan, atau memohonkan kepada Pengadilan agar memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, agar Kantor Pertanahan membuat catatan dalam buku tanah, sehingga meminimalisir terjadinya kesalahan yang merugikan berbagai pihak.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Peralihan Hak atas Tanah, Itikad Baik

LEGAL PROTECTION FOR CERTIFICATE HOLDERS OF PROPERTY RIGHTS OBTAINED FROM A GOOD FAITH BUYING IN THE EVENT OWNERSHIP HAS BEEN CANCELED BY A COURT'S DECISION

ABSTRACT

Legal certainty is very important for every Indonesian citizen as the subject of land rights holders. Therefore, the state must guarantee every holder of land rights to get legal protection for the certificate of proof of the rights they have. However, in the case discussed in this study, the holder of the certificate of ownership obtained from buying and selling in good faith did not get the rights to the land he bought. The purpose of this study is to analyze the validity of the transfer of land rights certificates through buying and selling in good faith on land whose ownership has been canceled by court decisions and to find out the legal protection for land rights certificate holders through buying and selling in good faith on land whose ownership has been overturned by a court decision. The approach method used in this research is normative juridical, which is an approach based on the main legal material by examining theories, concepts, legal principles, and laws and regulations related to this research. Based on the results of this study, it can be concluded that the sale and purchase between the Seller and Buyer of the object of the case do not meet the subjective requirements because it is contrary to the concept of free will as regulated in Article 1321 of the Civil Code because of fraud in the sale and purchase. The sale and purchase also do not meet the objective requirements as stipulated in the provisions of Article 1320 of the Civil Code, namely regarding a lawful cause. So the agreement is null and void. The legal protection that can be given to the buyer, in this case, the holder of the certificate of land rights, is to claim compensation from the seller based on a lawsuit against the law. Therefore, it is hoped that there will be good faith from all parties involved in the process of transferring land rights, in this case, the transfer of land rights through buying and selling to fight for their rights. The buyer can file a claim for compensation to the seller based on a lawsuit against the law. Buyers can also report a criminal act of fraud because it is suspected that the Seller has committed a criminal act of fraud as regulated in Article 378 of the Criminal Code. Therefore, it is expected that interested parties request to be recorded in the land book that a right to land or Ownership Right to a Flat Unit will be the object of a lawsuit in the Court by submitting a copy of the lawsuit in question, or requesting the Court to order the status quo on land rights or Ownership of the respective Flats, so that the Land Office makes notes in the land book, to minimize the occurrence of errors that harm various parties.

Keywords: Good Faith, Legal Protection, Transfer of Land Rights