

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sebagai penutupan dari pembahasan yang telah dilakukan, kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Penyebab umum Akta Jual Beli batal demi hukum berdasarkan putusan hakim yaitu melibatkan sengketa jual beli tanah karena wanprestasi dan pelanggaran Pasal 1320 KUHPerdota. Kesepakatan awal bagi hasil berubah menjadi jual beli, namun pembayaran tidak dilunasi, dan bangunan didirikan tanpa izin pemilik tanah. Perjanjian dianggap batal demi hukum karena objek dalam sengketa, tidak memenuhi syarat sah perjanjian, dan pelanggaran formalitas pembuatan AJB. Selain itu, penyebab lain termasuk pemalsuan, pelanggaran hukum agraria, serta ketidakpatuhan terhadap kewajiban pajak. AJB dapat dibatalkan demi hukum melalui putusan hakim jika terdapat cacat hukum atau pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum berdasarkan putusan hakim meliputi putusan hakim menegaskan bahwa bukti P1 dan P2 menunjukkan adanya kerja sama, bukan jual beli tanah, karena perjanjian jual beli tanah bersertifikat harus dihadapan

PPAT. Pembeli beritikad baik dilindungi hukum sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mensyaratkan kehati-hatian dan kepatuhan terhadap hukum. Jika perjanjian batal demi hukum, pembeli berhak menuntut ganti rugi dari penjual, mencakup harga pembelian, hasil, dan biaya gugatan. Prinsip ini menjamin perlindungan terhadap pembeli yang bertindak dengan itikad baik meski terjadi cacat hukum pada objek jual beli.

B. Saran

Saran berdasarkan kesimpulan di atas adalah:

1. Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, disarankan agar pembeli dan penjual memastikan legalitas tanah dan perjanjian yang akan dibuat dengan melibatkan pejabat yang berwenang, seperti PPAT. Verifikasi ini penting untuk menghindari sengketa dikemudian hari dan memastikan tidak ada pelanggaran hukum atau sengketa terhadap objek yang diperjualbelikan.
2. Para pihak yang terlibat perjanjian jual beli harus menyusun kesepakatan secara jelas, lengkap, dan memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku, termasuk tentang status tanah, pembayaran, serta hak dan kewajiban dua belah pihak. Akta yang dibuat harus akta autentik dan dihadapan pejabat berwenang untuk menghindari permasalahan hukum yang dapat merugikan pihak yang beritikad baik. Pembeli dengan beritikad baik ketika melaksanakan perjanjian mendapat perlindungan dalam hal ini jual beli tanah

yaitu ketika awal pra perjanjian dan setelah dilakukan perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1341 dan Pasal 1491 KUH Perdata.

