

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Elvan Agustin^{1*}, Fahmi², Irawan Harahap³
^{1,2}Universitas Lancang Kuning, Pekanbaru, Indonesia
 elvan@gmail.com^{1*}, irawan@gmail.com², irawan@gmail.com³



Article Info	Abstract
<p>Article History</p> <p>Received: June 07, 2025</p> <p>Accepted: June 30, 2025</p> <p>Keywords: Deed Cancellation, Sale and Purchase, Land</p>	<p>The Cancellation of Land Sale and Purchase Deeds through Court Decisions Has Complex Implications. It not only alters the legal status of land ownership but also affects the civil rights of the parties involved, the legal responsibilities of the Land Deed Official (PPAT), and administrative arrangements at the National Land Agency (BPN). Therefore, the cancellation process must be carried out carefully and based on strong evidence to avoid creating new legal uncertainties in society. The method used is normative legal research. Based on the research findings, Legal Protection for Good Faith Buyers emphasizes that every land sale and purchase transaction must comply with applicable legal provisions. A good faith buyer—one who purchases land honestly and without knowledge of legal defects in the transaction—is entitled to legal protection. If a land sale and purchase deed is cancelled by a court decision, the good faith buyer must be protected through compensation or a refund to ensure their rights are not neglected. The Legal Consequences of the Cancellation of a Land Sale and Purchase Deed through a Court Decision impact the ownership status of the land. Such cancellation causes the land rights to revert to the seller, and the buyer can no longer claim ownership. In this case, a refund or compensation becomes an essential step to restore the good faith buyer's position. Additionally, the land administration process must be updated to reflect the new status of the land in accordance with the court's decision.</p>

Abstrak

Pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan pengadilan memiliki implikasi yang kompleks. Tidak hanya mengubah status hukum kepemilikan tanah, tetapi juga berpengaruh terhadap hak-hak perdata para pihak, tanggung jawab hukum PPAT, serta pengaturan administratif di BPN. Oleh sebab itu, proses pembatalan harus dilakukan secara hati-hati dan berdasarkan alat bukti yang kuat, agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum baru dalam masyarakat. Metode yang dipergunakan adalah penelitian hukum normatif. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Pembeli yang beritikad baik, yaitu yang membeli tanah dengan itikad jujur dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada transaksi tersebut, berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Jika terjadi pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan pengadilan negeri, pembeli beritikad baik harus dilindungi dengan pemberian ganti rugi atau pengembalian uang, untuk memastikan hak-hak mereka tidak terabaikan. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah mempengaruhi status kepemilikan tanah yang bersangkutan. Pembatalan tersebut menyebabkan hak atas tanah kembali kepada penjual, dan pembeli tidak dapat lagi mengklaim hak kepemilikan atas tanah tersebut. Dalam hal ini, pengembalian uang atau kompensasi menjadi langkah penting untuk memulihkan keadaan pembeli beritikad baik.

Proses administrasi pertanahan juga akan mengalami pembaruan untuk mencatat status tanah sesuai dengan keputusan pengadilan.

Kata Kunci: Pembatalan Akta, Jual Beli, Tanah

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi manusia akan pangan maupun papan, serta sumber daya alam yang sering diperebutkan oleh berbagai pihak. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat mengakibatkan pemenuhan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, dengan ini mengakibatkan banyak konflik yang terjadi karena adanya kesenjangan sosial antar mereka yang paling membutuhkan tanah dan ingin memilikinya dengan jalan yang tidak wajar, dengan adanya hal ini tidak mustahil dapat memicu berbagai konflik atau sengketa pada bidang pertanahan.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya (Rubaie, 2007).

Konflik atau sengketa pertanahan merupakan hal yang wajar pada era sekarang ini, adanya ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tetap dengan jumlah manusia semakin meningkat yang memerlukan kebutuhan akan tanah dan akan selalu bertambah, peningkatan kebutuhan manusia dengan keterbatasan ketersediaan akan tanah tersebut yang sering menimbulkan konflik atau sengketa. Banyak cara yang dapat dilakukan oleh seseorang demi mendapatkan tanah yaitu salah satunya dengan melakukan perbuatan jual beli, dengan proses jual beli ini lah seseorang mendapatkan haknya untuk memiliki hak atas tanah. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela (Soimin, 2014).

Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dialihkan atau dibebani haknya, maka menurut peraturan perundangan-undangan wajib didaftarkan. Peralihan hak yang dimaksudkan terjadi baik karena jual beli, pelepasan hak maupun karena suatu perjanjian pemberian pembebanan sebagai ikutan perjanjian utang.

Kewajiban tersebut dibebankan kepada semua pihak, baik oleh orang perseorangan maupun badan hukum yang menurut hukum pertanahan/agraria berkedudukan sebagai subjek hak atas tanah. Dalam masyarakat, jual beli bukanlah hal yang baru dan telah dilakukan sejak jaman dahulu. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat mutlak untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian (Subekti, 1998).

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPdata). Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat (Muhammad, 2014).

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk (wujud), jenis, jumlah, maupun harganya dan benda itu memang benda yang boleh

diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang dijualbelikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual di tempat terbuka (umum), dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur (Muhammad, 2014).

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Tanah dan bangunan sebagai objek perjanjian dalam masyarakat diatur dalam lingkup hukum perjanjian. Pasal 1313 KUHPerdata mengatur perjanjian dan sumber perikatan ada dalam Pasal 1233 KUHPerdata. Perbedaan antara perjanjian dan perikatan yaitu perjanjian adalah peristiwa hukum dan perikatan adalah hubungan hukum. Hukum perjanjian dianggap paling penting, karena hukum perjanjian paling diperlukan dalam lalu lintas hukum sehari-hari dan dalam suasana mengkodifikasi hukum nasional sekarang ini, tidak akan mengalami banyak perubahan, di dalam hukum perjanjian terdapat macam-macam perjanjian yang salah satunya adalah perjanjian jual beli.

Lain halnya dengan pelaksanaan jual beli terhadap tanah. Ini diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan daripada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960. Di dalam Pasal 19 menentukan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli (Soimin, 2014). Dalam praktik, seringkali melihat banyak peningkatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dibawah tangan, tanpa melalui akta Notaris, hal tersebut berakibat pada timbulnya permasalahan (Paramita, 2016).

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan hak milik atas tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama- lamanya dan pada waktu transaksi berlangsung pembeli baru membayar tanah tersebut sebagian harga dari kesepakatan yang telah dibuat kepada penjual. Sejak saat berlangsungnya transaksi tanah tersebut, maka telah terjadi pula peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli (Dewi, 2014).

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati (Harsono, 2003). Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Oleh karena itu, biarpun mengenai tanah, ketentuan hukum mengenai jual beli tersebut bukan merupakan ketentuan hukum tanah melainkan hokum perdata, tegasnya hukum perjanjian barat. Tidak ada bedanya dengan jual beli benda-benda bukan tanah. Biasanya jual belinya dilakukan dihadapan notaris, yang membuat aktanya (Harsono, 2003).

Sebagaimana contoh kasus dalam penelitian ini terkait pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan Pengadilan Negeri adalah Putusan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Ckr bahwa Penggugat: Siti Hediati Hariyadi, S.E. Melawan: Juat bin Bungkus dan beberapa pihak lainnya, termasuk Drs. Suyono (Tergugat V), Camat Babelan (Turut Tergugat I), dan BPN Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat II). Pokok Perkara : Penggugat menggugat para Tergugat karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah miliknya seluas ±24.275 m² di Babelan, Kabupaten Bekasi, yang telah bersertifikat atas nama penggugat sejak tahun 1984, 1994, dan 1996. Namun, Tergugat V, Drs. Suyono, mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut berdasarkan 4 akta jual beli tahun 1985 yang

dibuat oleh PPAT dan digunakan untuk menerbitkan 4 SHM atas nama Drs. Suyono pada tahun 2018 oleh BPN Bekasi. Penggugat menuduh bahwa akta-akta dan dokumen tersebut diduga palsu dan tidak sah. Penggugat menuntut: Kerugian materiil: Rp 7.282.500.000,- Kerugian immateriil: Rp 10.000.000.000,- Uang paksa (dwangsom): Rp 1.000.000,- per hari. Pengembalian tanah yang dikuasai. Pembatalan SHM dan AJB milik Tergugat V. Amar Putusan (putusan hakim): Majelis Hakim mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, termasuk: 1. Menyatakan bahwa Tergugat I-V melakukan perbuatan melawan hukum. 2. Menyatakan tanah seluas ±24.275 m² adalah milik sah Penggugat. 3. Menyatakan 4 SHM atas nama Tergugat V batal demi hukum. 4. Menyatakan 4 AJB yang dibuat tahun 1985 batal demi hukum. 5. Memerintahkan Tergugat V untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah kepada Penggugat. 6. Menghukum Tergugat membayar: Kerugian materiil: Rp 7.282.500.000,- Kerugian immateriil: Rp 10.000.000.000,- a. Uang paksa Rp 1.000.000,- per hari jika lalai melaksanakan putusan 7. Memerintahkan Camat Babelan dan BPN Kabupaten Bekasi untuk tunduk dan patuh pada putusan.

Selanjutnya Putusan dalam 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim bahwa Penggugat: Harwinto Asmara Tergugat: Sjaminah, Amar Putusan (putusan hakim): MENGADILI: DALAM KONVENSI, DALAM POKOK PERKARA : 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian; 2. Menyatakan Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta adalah sah menurut hukum; 3. Menyatakan tindakan Tergugat melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah berikut rumah sengketa secara sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum; 4. Menyatakan Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta dibatalkan; 5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat; 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; DALAM REKONVENSI: 1. Mengabulkan gugat rekonsensi untuk sebahagian; 2. Menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT 009 RW 01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur adalah sah menurut hukum; 3. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Soekamto No.89 RT 009 RW 01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur sepanjang uang Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp464.500.000,00(empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dikembalikan dan diserahkan oleh Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi; 4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk secara suka rela menyerahkan kunci rumah yang terletak di Jalan Dr. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi, setelah uang Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp464.500.000,00(empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dikembalikan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat konvensi kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi; 5. Menolak gugat rekonsensi untuk selain dan selebihnya; DALAM KONVENSI/REKONVENSI, Menghukum Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp1.513.000,00(satu juta lima ratus tiga belas ribu rupiah).

Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor putusan Nomor 415/Pdt.G/2017/PN.Sby bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada para Tergugat kemudian dibantah dan para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonsensi). Bantahan yang diberikan para Tergugat adalah bahwa rumah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik dari ayah Tergugat I atau sua mi dari Tergugat II, bukan milik dari Penggugat. Pada tahun 1999, ayah Tergugat I atau suami dari Tergugat II membeli tanah di Surabaya dengan meminta bantuan kepada almarhum ayah Penggugat untuk mengurus proses jual-beli tersebut untuk kemudian di atasnamakan untuk Tergugat I, karena keluarga Tergugat berada di Ambon.

Almarhum ayah Penggugat ternyata mem buat kesalahan dengan tidak mengatasnamakan tanah tersebut kepada Tergugat I, melainkan mengatasnamakan untuk namanya sendiri tanpa seijin dan sepengetahuan ayah Tergugat I atau suami dari Tergugat II. Ayah Tergugat I atau suami dari Tergugat II kemudian telah meminta untuk mengatasnamakan rumah tersebut kepada Tergugat I karena kesalahan yang dilakukan almarhum ayah Penggugat, tetapi oleh almarhum ayah Penggugat malah diatasnamakan ke pada Penggugat. Kesalahan yang dibuat almarhum ayah Penggugat kemudian menyebabkan ia membuat Surat Pernyataan di bawah tangan pada tanggal 23 Juli 2003 yang menyatakan bahwa rumah objek sengketa tersebut adalah benar milik ayah Tergugat I atau suami dari Tergugat II dan nama almarhum ayah Penggugat hanya sebatas dipinjam. Surat Pernyataan tersebut ke mudian menjadi dasar dari para Tergugat untuk menggugat balik Penggugat dimana gugatan rekonsensinya berisi menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 9.70/ JS/Tenggilis/VI/1999 tanggal 19 Juni 1999 yang dibuat oleh PPAT dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1203/K. Panjangjiwo yang atas nama Penggugat, sehingga yang sah sebagai pemilik adalah nama Tergugat I.

Putusan Nomor 17/PDT.G/2012/PT.TK bahwa kasus ini bermula dari perbuatan Tergugat I (Dewi Kaelani) yang menyerobot dan menempati tanah beserta bangunan yang masih kosong milik Penggugat. Alasan Tergugat melakukan hal tersebut dikarenakan Tergugat II (Dwi Purnomo) mempunyai hutang kepada Tergugat I dan tidak bisa membayarnya. Sebagai jaminannya adalah Akta Jual Beli No. 1299/TBR/ 2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Daerah Kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah. Penggugat menyatakan bahwa tanah beserta bangunan tersebut tidak pernah dijual seperti yang disebutkan dalam Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 dan tidak pernah menandatangani Akta tersebut dihadapan Camat Terbanggi Besar maupun dihadapan Lurah Bandar Jaya Barat untuk penjualan tanah dan bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No.1.710. Keadaan tanah seperti yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut masih utuh dan tidak terpecah dan masih dalam penguasaan Penggugat. Akta Jual Beli No. 1299 /TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Daerah Kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah dianggap fiktif.

Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, akta jual beli tanah merupakan bukti otentik dari adanya peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam beberapa kasus, akta ini dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan karena mengandung cacat hukum, seperti adanya penipuan, paksaan, atau ketidaksesuaian dengan prosedur hukum yang berlaku. Pembatalan akta jual beli tanah oleh pengadilan bukanlah sekadar formalitas, melainkan berdampak signifikan terhadap status hukum kepemilikan tanah itu sendiri.

Masalah krusial dalam penelitian ini terletak pada ketidakpastian hukum dan perlindungan hukum terhadap subjek hukum yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, khususnya ketika akta jual beli yang telah dibuat secara autentik dibatalkan melalui putusan pengadilan. Akta jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sah secara hukum, terlebih jika telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, tidak jarang dalam praktik ditemukan adanya gugatan yang berujung pada pembatalan akta tersebut karena cacat hukum, seperti adanya unsur paksaan, penipuan, atau ketidaksesuaian prosedur. Ketika hal ini terjadi, muncul pertanyaan yuridis mengenai bagaimana nasib kepemilikan hak atas tanah yang telah dialihkan, serta apakah status sertifikat hak milik tetap sah atau harus dibatalkan juga.

Pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembatalan akta jual beli tanah meliputi penjual dan pembeli sebagai pihak utama dalam transaksi, serta Notaris/PPAT yang membuat akta jual beli. Selain itu, penggugat bisa saja merupakan pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan adanya peralihan hak atas tanah tersebut, seperti ahli waris, kreditor, atau pihak yang memiliki kepentingan hukum atas tanah yang sama. Sedangkan tergugat biasanya adalah pembeli atau pemegang sertifikat hak milik. Dalam proses ini,

Pengadilan Negeri berperan sebagai institusi yang berwenang memutuskan sah atau tidaknya akta jual beli tersebut berdasarkan alat bukti dan dasar hukum yang diajukan.

Ketika pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta jual beli, maka status hukum tanah yang semula telah berpindah ke pembeli, secara yuridis dianggap tidak pernah berpindah. Artinya, hak atas tanah tersebut kembali ke pihak yang menjual atau ke pemilik sebelumnya. Dalam hal ini, pembatalan akta jual beli menyebabkan timbulnya *restitutio in integrum*, yaitu mengembalikan para pihak pada posisi semula sebelum adanya perbuatan hukum. Dengan demikian, pembeli tidak lagi memiliki dasar hukum yang sah untuk menguasai tanah tersebut, dan hak kepemilikan yang telah didaftarkan pun dapat dibatalkan di kantor pertanahan.

Dalam praktik, seringkali melihat banyak peningkatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dibawah tangan, tanpa melalui akta Notaris, hal tersebut berakibat pada timbulnya permasalahan (Paramita, 2016). Namun, implementasi dari pembatalan ini tidak serta-merta membuat tanah kembali ke pemilik awal. Perlu ada proses administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN), di mana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) menjadi dasar hukum untuk menghapus atau mengubah data kepemilikan dalam sertifikat tanah. Oleh karena itu, pembatalan akta jual beli harus disertai dengan pelaksanaan administratif yang sesuai agar efek hukum terhadap kepemilikan tanah menjadi sah secara administratif maupun yuridis.

Di sisi lain, pembatalan akta jual beli juga dapat menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad baik. Misalnya, jika tanah tersebut telah dijual kembali ke orang lain sebelum adanya putusan pembatalan, maka akan timbul persoalan hukum baru mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum pada peralihan hak sebelumnya. Dalam hal ini, perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik menjadi bagian penting dari sistem pertanahan yang menjunjung asas kepastian hukum.

Pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan pengadilan memiliki implikasi yang kompleks. Tidak hanya mengubah status hukum kepemilikan tanah, tetapi juga berpengaruh terhadap hak-hak perdata para pihak, tanggung jawab hukum PPAT, serta pengaturan administratif di BPN. Oleh sebab itu, proses pembatalan harus dilakukan secara hati-hati dan berdasarkan alat bukti yang kuat, agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum baru dalam masyarakat. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk membahas tulisan ini dalam sebuah tesis dengan judul "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah."

II. METODE PENELITIAN

Penelitian yang akan dilakukan penulis adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berdasarkan pada kaidah hukum yang berlaku, dalam hal ini penelitian dilakukan terhadap dalam Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode Yuridis-Normatif. Metode Yuridis-Normatif adalah di mana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.²⁶ Penelitian Yuridis-Normatif mendasarkan pada bahan hukum primer dan sekunder. Penelitian Yuridis-Normatif lebih menitik beratkan terhadap norma-norma yang termuat di dalam peraturan perundang-undangan (Amiruddin & Asikin, 2012). Penelitian hukum normatif ini dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah penelitian, dan pendekatan analisis (*analytical approach*) untuk menganalisa bahan hukum agar mengetahui makna yang terkandung dalam istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik

Perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik dalam transaksi jual beli tanah adalah salah satu aspek yang sangat penting dalam sistem hukum tanah di Indonesia. Dalam konteks jual beli tanah, pembeli beriktikad baik adalah mereka yang membeli tanah dengan niat yang jujur dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum yang dapat membatalkan perjanjian tersebut. Perlindungan terhadap pembeli yang beriktikad baik ini merupakan bagian dari upaya untuk menjaga kepercayaan publik terhadap sistem transaksi tanah serta mencegah kerugian yang tidak seharusnya ditanggung oleh pembeli yang tidak bersalah.

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah (Silviana & Anami, 2020).

PPJB, atau yang biasa lebih dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli. Adalah perjanjian yang diikat oleh hukum Indonesia dalam perihal jual dan beli. Undang-undang ini sebagai pelekat hukum bagi perjanjian tersebut hakikatnya didasari oleh oleh asas-asas yang terkandung dalam hukum perjanjian yang ada (Hayati, 2016). Keputusan Mahkamah Agung tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan tidak hanya bergantung pada pertimbangan hukum, tetapi juga pada validitas dokumen administratif yang bersifat formal. Meski sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, seringkali pelaksanaan putusan terhambat oleh resistensi masyarakat atau lemahnya koordinasi lembaga terkait (Purba & Lubis, 2024). Ketika keadilan substantif tidak diutamakan, maka putusan hukum justru berpotensi memperpanjang konflik.

Perlindungan ini tercermin dalam beberapa prinsip dasar hukum, salah satunya adalah asas *pacta sunt servanda* (perjanjian yang telah disepakati harus dilaksanakan), yang mengharuskan kedua belah pihak untuk mematuhi isi perjanjian yang telah disepakati. Dalam hal ini, apabila perjanjian jual beli tanah dilakukan dengan benar dan sah menurut hukum, pembeli yang beriktikad baik harusnya tetap memperoleh hak kepemilikan yang sah atas tanah yang dibeli, meskipun terdapat putusan pengadilan yang membatalkan akta jual beli tersebut.

Ketika sengketa tanah terjadi, pembuktian formal seringkali dijadikan dasar utama untuk menentukan kebenaran, terlepas dari kondisi sosial atau historis objek sengketa. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum lebih mengutamakan validitas administratif daripada nilai keadilan substantif. Padahal, pendekatan integratif yang mencakup substansi, struktur, dan budaya hukum diperlukan sebagaimana dikemukakan oleh Friedman (Pamungkas, Hutaaruk, & Fathurrahman, 2025).

Namun, dalam praktiknya, sering kali timbul permasalahan apabila ada pihak lain yang mengklaim bahwa akta jual beli yang telah dilakukan tidak sah atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Misalnya, jika tanah tersebut sebelumnya merupakan objek sengketa atau belum diproses dengan benar sesuai dengan prosedur yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam kondisi seperti ini, putusan pengadilan yang membatalkan akta jual beli tanah dapat berdampak pada status hukum tanah yang telah dibeli, meskipun pembeli tersebut telah beriktikad baik.

Teori hukum digunakan sebagai landasan analisis untuk menjelaskan suatu peristiwa atau kejadian hukum untuk mencapai suatu kesimpulan yang menjadi solusi dari peristiwa atau kejadian hukum tersebut (Zahra, Charisma, Azaby, & Fadilah, 2022). Munculnya sertifikat bermasalah menunjukkan adanya kelemahan struktural dan atau kelemahan substansi yang disebabkan oleh berbagai faktor, dan dapat diidentifikasi sebagai berasal dari: pertama, faktor manusianya; kedua, faktor sistem pendaftaran tanah; ketiga, faktor lingkungan strategis (Fendi & Mannas, 2020).

Hukum perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu

akta autentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang (Afifah, 2017).

Instrumen hukum seperti UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memang telah memberikan dasar hukum untuk pendaftaran tanah, namun implementasinya tidak selalu konsisten. Lembaga pertanahan sebagai pelaksana sering menghadapi tekanan dari pihak luar, sehingga mendorong munculnya praktik maladministrasi dan manipulasi dokumen (Kurniawan, Wardhani, & Hayati, 2025).

Sertifikat tanah di Indonesia telah dijadikan sebagai alat bukti hukum yang sah dalam menjamin kepastian hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, negara mencoba memberikan perlindungan hukum kepada setiap subjek hukum yang memiliki hak atas bidang tanah tertentu. Namun, proses sertifikasi masih menyimpan banyak persoalan, terutama ketika keabsahan dokumen dan prosedur administratif dipertanyakan. Ketidaksinkronan antara peraturan perundang-undangan dan praktik di lapangan memperparah kondisi tersebut (Suharto & Supadno, 2023).

Dalam kasus ini, Badan Pertanahan Kabupaten Badung dinilai turut berperan dalam permasalahan karena telah memproses sertifikasi atas dasar bukti yang tidak kuat (Cintami, 2024). Proses administrasi yang longgar dan kurangnya verifikasi mendalam menimbulkan pertanyaan terhadap integritas sistem pertanahan nasional.

Sebagaimana contoh kasus dalam penelitian ini terkait pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan Pengadilan Negeri adalah Putusan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Ckr bahwa Penggugat: Siti Hediati Hariyadi, S.E. Melawan: Juat bin Bungkus dan beberapa pihak lainnya, termasuk Drs. Suyono (Tergugat V), Camat Babelan (Turut Tergugat I), dan BPN Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat II). Pokok Perkara : Penggugat menggugat para Tergugat karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah miliknya seluas ± 24.275 m² di Babelan, Kabupaten Bekasi, yang telah bersertifikat atas nama penggugat sejak tahun 1984, 1994, dan 1996. Namun, Tergugat V, Drs. Suyono, mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut berdasarkan 4 akta jual beli tahun 1985 yang dibuat oleh PPAT dan digunakan untuk menerbitkan 4 SHM atas nama Drs. Suyono pada tahun 2018 oleh BPN Bekasi. Penggugat menuduh bahwa akta-akta dan dokumen tersebut diduga palsu dan tidak sah. Penggugat menuntut: Kerugian materiil: Rp 7.282.500.000,- Kerugian immateriil: Rp 10.000.000.000,- Uang paksa (dwangsom): Rp 1.000.000,- per hari. Pengembalian tanah yang dikuasai. Pembatalan SHM dan AJB milik Tergugat V. Amar Putusan (putusan hakim): Majelis Hakim mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, termasuk: 1. Menyatakan bahwa Tergugat I-V melakukan perbuatan melawan hukum. 2. Menyatakan tanah seluas ± 24.275 m² adalah milik sah Penggugat. 3. Menyatakan 4 SHM atas nama Tergugat V batal demi hukum. 4. Menyatakan 4 AJB yang dibuat tahun 1985 batal demi hukum. 5. Memerintahkan Tergugat V untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah kepada Penggugat. 6. Menghukum Tergugat membayar: Kerugian materiil: Rp 7.282.500.000,- Kerugian immateriil: Rp 10.000.000.000,- a. Uang paksa Rp 1.000.000,- per hari jika lalai melaksanakan putusan 7. Memerintahkan Camat Babelan dan BPN Kabupaten Bekasi untuk tunduk dan patuh pada putusan.

Selanjutnya Putusan dalam 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim bahwa Penggugat: Harwinto Asmara Tergugat: Sjaminah, Amar Putusan (putusan hakim): MENGADILI: DALAM KONVENSI, DALAM POKOK PERKARA : 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian; 2. Menyatakan Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta adalah sah menurut hukum; 3. Menyatakan tindakan Tergugat melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah berikut rumah sengketa secara sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum; 4. Menyatakan Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta dibatalkan; 5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp464.500.000,00 (empat ratus enam

puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat; 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; **DALAM REKONVENSI:** 1. Mengabulkan gugat rekonvensi untuk sebahagian; 2. Menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT 009 RW 01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur adalah sah menurut hukum; 3. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Soekamto No.89 RT 009 RW 01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur sepanjang uang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp464.500.000,00(empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dikembalikan dan diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi; 4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk secara suka rela menyerahkan kunci rumah yang terletak di Jalan Dr. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, setelah uang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp464.500.000,00(empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi; 5. Menolak gugat rekonvensi untuk selain dan selebihnya; **DALAM KONVENSI/REKONVENSI,** Menghukum Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp1.513.000,00(satu juta lima ratus tiga belas ribu rupiah).

Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor putusan Nomor 415/Pdt.G/2017/PN.Sby bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada para Tergugat kemudian dibantah dan para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi). Bantahan yang diberikan para Tergugat adalah bahwa rumah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik dari ayah Tergugat I atau sua mi dari Tergugat II, bukan milik dari Penggugat. Pada tahun 1999, ayah Tergugat I atau suami dari Tergugat II membeli tanah di Surabaya dengan meminta bantuan kepada almarhum ayah Penggugat untuk mengurus proses jual-beli tersebut untuk kemudian di atasnamakan untuk Tergugat I, karena keluarga Tergugat berada di Ambon. Almarhum ayah Penggugat ternyata mem buat kesalahan dengan tidak mengatasnamakan tanah tersebut kepada Tergugat I, melainkan mengatasnamakan untuk namanya sendiri tanpa seijin dan sepengetahuan ayah Tergugat I atau suami dari Tergugat II. Ayah Tergugat I atau suami dari Tergugat II kemudian telah meminta untuk mengatasnamakan rumah tersebut kepada Tergugat I karena kesalahan yang dilakukan almarhum ayah Penggugat, tetapi oleh almarhum ayah Penggugat malah di atasnamakan ke pada Penggugat. Kesalahan yang dibuat almarhum ayah Penggugat kemudian menyebabkan ia membuat Surat Pernyataan di bawah tangan pada tanggal 23 Juli 2003 yang menyatakan bahwa rumah objek sengketa tersebut adalah benar milik ayah Tergugat I atau suami dari Tergugat II dan nama almarhum ayah Penggugat hanya sebatas dipinjam. Surat Pernyataan tersebut ke mudian menjadi dasar dari para Tergugat untuk menggugat balik Penggugat dimana gugatan rekonvensinya berisi menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 9.70/ JS/Tenggilis/VI/1999 tanggal 19 Juni 1999 yang dibuat oleh PPAT dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1203/K. Panjangjiwo yang atas nama Penggugat, sehingga yang sah sebagai pemilik adalah nama Tergugat I.

Putusan Nomor 17/PDT.G/2012/PT.TK bahwa kasus ini bermula dari perbuatan Tergugat I (Dewi Kaelani) yang menyerobot dan menempati tanah beserta bangunan yang masih kosong milik Penggugat. Alasan Tergugat melakukan hal tersebut dikarenakan Tergugat II (Dwi Purnomo) mempunyai hutang kepada Tergugat I dan tidak bisa membayarnya. Sebagai jaminannya adalah Akta Jual Beli No. 1299/TBR/ 2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Daerah Kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah. Penggugat menyatakan bahwa tanah beserta bangunan tersebut tidak pernah dijual seperti yang disebutkan dalam Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 dan tidak pernah menandatangani Akta tersebut dihadapan Camat Terbanggi Besar maupun dihadapan Lurah Bandar Jaya Barat untuk penjualan tanah dan bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No.1.710. Keadaan tanah seperti yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik

tersebut masih utuh dan tidak terpecah dan masih dalam penguasaan Penggugat. Akta Jual Beli No. 1299 /TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Daerah Kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah dianggap fiktif.

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Jaminan perlindungan dan jaminan tercapainya kepastian hukum terhadap pelaksanaan tugas Notaris sebenarnya telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun, beberapa ketentuan dalam undang-undang tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman, sehingga perlu dilakukan perubahan, yang juga dimaksudkan untuk lebih memastikan tugas, fungsi, dan kewenangan Notaris sebagai pejabat yang menjalankan pelayanan publik. Oleh karena itu, pada tanggal 15 Januari 2014, disahkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris) (Rahmadhani, 2020).

Perbedaan mendasar antara profesi notaris dan PPAT adalah kerangka hukum yang mengaturnya. Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur profesi notaris. Sementara itu, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 62 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 25 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris mengatur ketentuan yang lebih spesifik mengenai persyaratan seseorang untuk dapat diangkat menjadi notaris (Abdillah & Sahindra, 2022). PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Dharma, 2019).

Pembeli Beriktikad Baik tidak bisa serta merta dijadikan alasan untuk membatalkan kepemilikan hak atas tanah apabila terbukti bahwa pembeli melakukan kelalaian dalam melakukan pengecekan keabsahan status tanah sebelum transaksi. Oleh karena itu, dalam proses jual beli tanah, ada kewajiban bagi pembeli untuk melakukan verifikasi dokumen yang mencakup legalitas hak atas tanah, surat-surat kepemilikan yang sah, dan status tanah tersebut di BPN.

Sebaliknya, jika dalam proses gugatan keabsahan Akta Jual Beli dapat dibuktikan, maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang berkepentingan. Akta Jual Beli dapat diubah menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum jika salah satu sifat tersebut dapat dibuktikan di pengadilan (Sukisno, 2008).

Dalam hal terjadi pembatalan akta jual beli melalui putusan pengadilan, hukum Indonesia memberikan perlindungan tertentu bagi pembeli beriktikad baik, termasuk hak untuk mengajukan gugatan atau klaim terhadap pihak yang bertanggung jawab. Pembeli beriktikad baik dapat meminta ganti rugi apabila mereka mengalami kerugian akibat pembatalan tersebut, terutama jika pihak penjual telah memberikan jaminan bahwa tanah yang dijual bebas dari sengketa atau masalah hukum lainnya.

Hukum Indonesia mengatur bahwa pembeli yang telah beriktikad baik dan sudah melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian berhak untuk mendapatkan pengembalian uang atau kompensasi yang setimpal apabila perjanjian jual beli tersebut dibatalkan. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan pembeli yang tidak memiliki pengetahuan mengenai cacat hukum dalam transaksi tersebut dan telah bertindak dengan itikad baik.

Pembeli beriktikad baik mendapatkan perlindungan hukum dalam beberapa hal, baik dalam hal hak kepemilikan tanah yang telah dibeli maupun hak untuk mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat pembatalan akta jual beli tanah. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah untuk selalu

memastikan bahwa setiap proses jual beli dilakukan dengan benar sesuai dengan hukum yang berlaku untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan Pengadilan Negeri membawa dampak signifikan terhadap status hukum kepemilikan tanah yang bersangkutan. Akta jual beli tanah merupakan dokumen yang menjadi dasar pengalihan hak kepemilikan atas tanah antara penjual dan pembeli. Ketika suatu akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan, hal ini berarti bahwa transaksi yang sebelumnya dianggap sah menurut hukum dianggap tidak sah lagi. Proses pembatalan ini bisa terjadi karena adanya cacat hukum yang ditemukan dalam perjanjian atau eksekusi jual beli tanah, misalnya karena penipuan, objek tanah yang sengketa, atau penjual yang tidak memiliki hak yang sah untuk menjual tanah tersebut.

Akibat pertama dari pembatalan akta jual beli adalah kembalinya status hukum tanah tersebut kepada pemilik sebelumnya, yaitu penjual. Dengan kata lain, meskipun pembeli telah membayar sejumlah uang dan memiliki dokumen-dokumen terkait jual beli, hak kepemilikan atas tanah yang dibeli tidak dapat beralih kepada pembeli. Tanah tersebut kembali menjadi milik penjual sesuai dengan kondisi hukum tanah tersebut sebelum dilakukan transaksi. Pembeli, meskipun sudah melakukan pembayaran dan memiliki sertifikat tanah atas namanya, akan kehilangan hak atas tanah tersebut jika pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta jual beli tersebut.

Pembatalan akta jual beli tanah juga dapat berimplikasi pada kewajiban bagi penjual untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli. Proses pengembalian ini menjadi bagian dari pemulihan keadaan ke posisi semula sebelum perjanjian jual beli dilakukan. Dalam hal ini, pembeli yang telah beritikad baik dan telah membayar harga yang disepakati berhak untuk mendapatkan ganti rugi atau pengembalian uang dari penjual. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang tidak bersalah dan telah bertindak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Namun, pembatalan akta jual beli tanah tidak hanya mempengaruhi hubungan antara penjual dan pembeli. Akibat hukum ini juga dapat berdampak pada pihak ketiga yang terlibat, misalnya pihak yang telah membeli tanah tersebut dari pembeli sebelumnya. Jika pembeli yang sah menjual kembali tanah yang dibeli kepada pihak ketiga, pembatalan akta jual beli oleh pengadilan akan mempengaruhi kepemilikan pihak ketiga tersebut. Hal ini bisa menyebabkan sengketa lebih lanjut mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut, mengingat pihak ketiga juga mungkin telah bertindak dengan itikad baik.

Selain itu, pembatalan akta jual beli tanah juga mempengaruhi proses administrasi pertanahan. Sertifikat tanah yang sebelumnya diterbitkan atas nama pembeli akan dibatalkan, dan status tanah akan kembali kepada penjual, yang sebelumnya tercatat sebagai pemilik yang sah. Proses ini memerlukan pembaruan data di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan tanah tersebut mungkin perlu diproses ulang untuk memastikan bahwa hak atas tanah tercatat sesuai dengan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik menjadi sangat penting dalam konteks pembatalan akta jual beli. Pembeli yang membeli tanah dengan itikad baik dan tidak mengetahui adanya masalah hukum dengan tanah yang dibelinya, berhak untuk meminta perlindungan hukum. Meskipun akta jual beli dibatalkan, pembeli yang tidak bersalah harus memperoleh kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pembatalan tersebut. Dalam beberapa kasus, pembeli dapat menuntut ganti rugi atau pengembalian uang yang telah dibayarkan sebagai bentuk pemulihan keadaan.

Pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan pengadilan negeri memiliki akibat hukum yang kompleks, tidak hanya bagi penjual dan pembeli, tetapi juga bagi pihak ketiga yang terlibat. Proses ini bisa menyebabkan kembalinya status kepemilikan tanah kepada pemilik sebelumnya, pengembalian uang oleh penjual, serta potensi sengketa yang timbul di antara pihak-pihak terkait. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak yang terlibat dalam

transaksi jual beli tanah untuk memastikan bahwa setiap langkah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk menghindari potensi masalah hukum di kemudian hari.

IV. KESIMPULAN

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Pembeli yang beritikad baik, yaitu yang membeli tanah dengan itikad jujur dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada transaksi tersebut, berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Jika terjadi pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan pengadilan negeri, pembeli beritikad baik harus dilindungi dengan pemberian ganti rugi atau pengembalian uang, untuk memastikan hak-hak mereka tidak terabaikan.

Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah mempengaruhi status kepemilikan tanah yang bersangkutan. Pembatalan tersebut menyebabkan hak atas tanah kembali kepada penjual, dan pembeli tidak dapat lagi mengklaim hak kepemilikan atas tanah tersebut. Dalam hal ini, pengembalian uang atau kompensasi menjadi langkah penting untuk memulihkan keadaan pembeli beritikad baik. Proses administrasi pertanahan juga akan mengalami pembaruan untuk mencatat status tanah sesuai dengan keputusan pengadilan.

REFERENSI

- Abdillah, S., & Sahindra, R. (2022). *Spesialitas Notaris-PPAT sebagai profesi dan jabatan dalam sistem hukum Indonesia: Specialties of Notary-PPAT as a profession and position in the Indonesian legal system*. JKI: Jurnal Kajian Ilmu Hukum, 1(1), 11–24.
- Abdi, D. (2019). Kepastian hukum terhadap proses pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari ketentuan PP 24/1997 (Studi di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur). *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)*, 2, 55.
- Achmad, R. (2007). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Malang: Bayumedia.
- Afifah, K. (2017). Tanggung jawab dan perlindungan hukum bagi notaris secara perdata terhadap akta yang dibuatnya. *Jurnal Lex Renaissance*, 2(1), 153–154.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar metode penelitian hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arina, R. P., Yunanto, & Hendrawati, D. (2016). Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Studi penelitian pada pengembang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 2.
- Azmi, F., & Mannas, Y. A. (2020). Kepastian hukum pemegang sertifikat hak milik ditinjau dari keberadaan lembaga rechtsverwerking (Studi beberapa sengketa hak milik di Kota Padang). *Jurnal*, 6(2), 160.
- Boedi, H. (2003). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Cintami, C. (2024). Mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum*, 4(3), 136–144.
- Djoko, S. (2008). Pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan notaris. *Mimbar Hukum*, 20(1), 52.
- Dewi, E. W. (2014). *Mudahnya mengurus sertifikat tanah dan segala perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Fendi, A., & Mannas, Y. A. (2020). Kepastian hukum pemegang sertifikat hak milik ditinjau dari keberadaan lembaga Rechtsverwerking (Studi beberapa sengketa hak milik di Kota Padang). *Jurnal*, 6(2), 160.
- Kurniawan, D. M., Wardhani, N. E., & Hayati, M. (2025). Implementasi asas keadilan dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. *Journal of Indonesian Comparative of Syari'ah Law*, 8(1), 227–248.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Nur, H. (2016). Perihal hak dalam jual beli hak atas tanah. *Jurnal Fakultas Hukum*, 13(3).
- Pamungkas, G. S., Hutauruk, G. A., & Fathurrahman, R. (2025). Membedah kebijakan pemerintah: Strategi menuntaskan konflik pertanahan demi keadilan yang berkelanjutan. *JIIP-Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 8(1), 26–37.
- Paramita, A. R., Yunanto, & Hendrawati, D. (2016). Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Studi penelitian pada pengembang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 2.
- Purba, A. M., & Lubis, F. (2024). Hambatan dalam pelaksanaan putusan (eksekusi) perkara perdata. *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik*, 6(3).
- Rahmadhani, F. (2020). Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan waarmeding dalam perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia. *Jurnal Recital Review*, 2(2), 93–111.
- Rubaie, A. (2007). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Malang: Bayumedia.
- Soimin, S. (2014). *Status hak dan pembebasan tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (1998). *Aspek-aspek hukum perikatan nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Suharto, B., & Supadno, S. (2023). Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)*, 9(1).
- Walojo, H. D., Silviana, A., & Anami, K. (2020). Memahami pentingnya akta jual beli (AJB) dalam transaksi pemindahan hak atas tanah karena jual beli tanah. *Law, Development & Justice Review*, 3, 191.
- Zahra, A., Charisma, C. A. T., Azaby, M. A. R., & Fadilah, S. N. (2022). Teori pemisahan kekuasaan trias politica dalam pemikiran filsafat hukum Montesquieu. *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan*, 1(1).