

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Peralihan Hak Melalui Jual Beli Atas Itikad Tidak Baik yang Dilakukan Penjual

Anbiya Beltian Muttaqin^{1*}, Wira Franciska², Furcony Putri Syakura³

¹⁻³Universitas Jayabaya, Indonesia

Email: 2024010461054@pascajayabaya.ac.id¹, wirafrans@yahoo.com², furconydoktor2018@gmail.com³

*Korespondensi penulis: 2024010461054@pascajayabaya.ac.id

Abstract. *This study analyzes the legal consequences of a Deed of Sale and Purchase arising from the seller's bad faith and the legal protection afforded to buyers in land rights transfers. It employs normative juridical research using statutory, case, and analytical approaches, supported by primary, secondary, and tertiary legal materials. The analysis examines the Civil Code, the Basic Agrarian Law, Government Regulation Number 24 of 1997, Supreme Court Circular Letter Number 4 of 2016, and three sets of court decisions. The findings show that a seller's bad faith does not automatically invalidate a Deed of Sale and Purchase. Its legal consequences depend on whether such conduct affects the validity requirements of the agreement; violations of subjective requirements may render the agreement voidable, while violations of objective requirements may make it null and void. Where the sale is proven valid, the buyer's rights remain protected. Protection is reinforced through registration, counterclaims, recognition of ownership, confirmation of transfer validity, eviction, and compensation. Evidence remains decisive in assessing authority, payment, documentation, registration, and conduct.*

Keywords: *Bad Faith; Buyer; Deed of Sale and Purchase; Legal Protection; Transfer of Rights.*

Abstrak. Penelitian ini menganalisis akibat hukum terhadap Akta Jual Beli atas itikad tidak baik yang dilakukan penjual serta perlindungan hukum bagi pembeli dalam peralihan hak atas tanah. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan analitis, serta menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis dilakukan terhadap ketentuan KUHPdata, UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dan tiga rangkaian putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa itikad tidak baik penjual tidak otomatis membatalkan Akta Jual Beli. Akibat hukumnya bergantung pada pengaruh perilaku tersebut terhadap syarat sah perjanjian, sehingga pelanggaran syarat subjektif dapat menyebabkan perjanjian dibatalkan, sedangkan pelanggaran syarat objektif dapat mengakibatkan batal demi hukum. Apabila jual beli terbukti sah, hak pembeli tetap dipertahankan dan diperkuat. Perlindungan hukum diperoleh melalui Akta Jual Beli yang sah, pendaftaran balik nama, serta gugatan rekonvensi untuk menegaskan kepemilikan, keabsahan peralihan hak, pengosongan objek, dan ganti kerugian. Pembuktian menjadi unsur menentukan karena hakim menilai kesesuaian antara kewenangan penjual, pembayaran, isi akta, pendaftaran, dan perilaku para pihak dalam transaksi secara menyeluruh pula.

Kata kunci: Akta Jual Beli; Itikad Tidak Baik; Pembeli; Peralihan Hak; Perlindungan Hukum.

1. LATAR BELAKANG

Manusia sebagai makhluk sosial senantiasa membangun hubungan dengan individu lain yang dalam perkembangan tertentu dapat melahirkan hubungan hukum, termasuk hubungan kontraktual melalui perjanjian. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian memperoleh landasan normatif dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), dengan Pasal 1313 KUHPdata yang menentukan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Dwisaptono et al., 2020; Mahdi & Soesilawati, 2015). Keabsahan hubungan kontraktual tersebut ditentukan berdasarkan empat syarat sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata, yakni kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal (Subekti, 2008). Kebebasan para pihak untuk menentukan hubungan hukumnya juga memperoleh

legitimasi melalui asas kebebasan berkontrak, tetapi kebebasan tersebut bukan tanpa batas karena isi dan tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1337 KUHPdata (Wardani, 2025; Sahara & Martinelli, 2025).

Relevansi prinsip-prinsip hukum perjanjian menjadi semakin kuat ketika objek transaksi berupa hak atas tanah karena peralihan hak atas tanah berada dalam persinggungan antara hukum perdata dan hukum agraria nasional. Pengaturan pertanahan secara fundamental bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sedangkan aspek pendaftaran hak dan peralihannya memperoleh pengaturan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun tunduk pada rezim hukum agraria, transaksi jual beli hak atas tanah tetap harus memenuhi persyaratan keabsahan perjanjian sebagaimana ditentukan dalam KUHPdata, sehingga cacat pada hubungan kontraktual dapat berimplikasi terhadap dasar peralihan hak yang dilakukan (Subekti, 2008). Jual beli tanah pada akhirnya tidak hanya melahirkan hak bagi pembeli untuk memperoleh objek, tetapi juga kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli yang harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai konstruksi hubungan hukum yang telah disepakati (Larasati & Bakri, 2018).

Kompleksitas persoalan muncul ketika pembeli telah melaksanakan transaksi melalui mekanisme hukum yang berlaku, tetapi kemudian menghadapi sengketa akibat perilaku penjual yang beritikad tidak baik. Pembeli bahkan dapat ditempatkan sebagai tergugat meskipun jual beli telah dilakukan secara sah, terang dan tunai, Akta Jual Beli (AJB) telah ditandatangani, serta peralihan hak telah didaftarkan dan sertifikat telah dibaliknamakan atas nama pembeli. Itikad tidak baik penjual dapat terwujud dalam bentuk pengingkaran terhadap perjanjian atau akta yang sebelumnya telah ditandatangani, penolakan menyerahkan atau mengosongkan objek, maupun penyembunyian fakta mengenai cacat atau sengketa yang melekat pada tanah yang diperjualbelikan. Persoalan tersebut menjadi penting karena kedudukan pembeli yang telah memenuhi kewajibannya dan tidak mengetahui adanya cacat pada transaksi justru dapat mengalami kerugian akibat tindakan pihak lain, padahal hukum menghendaki adanya perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik sebagaimana dikembangkan dalam praktik peradilan, termasuk melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (Larasati & Bakri, 2018).

Persoalan tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 442/PDT/2018/PT SBY jo. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 81/PDT.G/2017/PN.Sda. Dalam perkara tersebut, penjual telah melakukan transaksi atas hak tanah kepada pembeli

melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan AJB dan proses balik nama hak atas tanah kepada pembeli. Setelah seluruh proses peralihan tersebut dilakukan, penjual justru mengingkari dokumen yang telah ditandatanganinya, tidak bersedia mengosongkan objek tanah, serta menggugat pembeli dengan mendalilkan bahwa hubungan hukum yang terjadi bukanlah jual beli. Keadaan demikian memperlihatkan adanya pertentangan antara kepastian formal yang lahir dari rangkaian akta dan pendaftaran hak dengan tindakan penjual setelah transaksi selesai, sehingga menimbulkan persoalan mengenai akibat hukum terhadap AJB dan sejauh mana hak pembeli harus dipertahankan ketika penjual sendiri berupaya menegasikan perbuatan hukum yang sebelumnya dilakukannya.

Karakter persoalan serupa terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 334 PK/Pdt/2024 jo. Nomor 550 K/Pdt/2023 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 666/PDT/2020/PT DKI jo. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 905/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel. Para pihak dalam perkara tersebut sebelumnya telah menandatangani PPJB, Akta Kuasa, dan Akta Pengosongan, yang selanjutnya diteruskan dengan pembuatan AJB dan pendaftaran balik nama hak atas tanah kepada pembeli. Setelah rangkaian perbuatan hukum tersebut dilaksanakan, penjual kembali mengingkari dokumen yang telah ditandatangani dan menggugat pembeli dengan mendalilkan bahwa transaksi yang sebenarnya terjadi bukan jual beli. Perkara tersebut memperlihatkan bahwa keberadaan akta autentik dan pendaftaran peralihan hak belum dengan sendirinya menghilangkan kemungkinan timbulnya sengketa apabila salah satu pihak kemudian menyangkal karakter hubungan hukum yang sebelumnya dinyatakan dan dilaksanakan melalui berbagai instrumen hukum.

Dimensi berbeda ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 297 PK/Pdt/2023 jo. Nomor 2475 K/Pdt/2021 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 138/PDT/2020/PT DPS jo. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 266/Pdt.G/2019/PN Amp. Dalam perkara tersebut, penjual yang merupakan para ahli waris tidak mengungkapkan secara utuh bahwa objek tanah masih berkaitan dengan sengketa pihak ketiga, meskipun pemeriksaan sertipikat pada saat transaksi menunjukkan keadaan yang bersih. Persoalan bermula dari adanya PPJB di bawah tangan yang dibuat oleh salah seorang ahli waris berkaitan dengan hubungan utang-piutang tanpa persetujuan ahli waris lainnya, sementara tanah tersebut selanjutnya dijual kepada pembeli lain melalui AJB dan telah dilakukan balik nama. Fakta yang tidak diketahui pembeli tersebut kemudian menimbulkan gugatan dari pihak yang mengklaim hak berdasarkan PPJB terdahulu, sehingga menunjukkan bahwa itikad tidak baik penjual dapat pula diwujudkan melalui penyembunyian keadaan hukum objek yang secara langsung menempatkan pembeli dalam sengketa yang tidak diketahuinya pada saat melakukan transaksi.

Kajian mengenai itikad baik dan perlindungan terhadap pihak dalam transaksi tanah sebelumnya telah dilakukan dengan sudut pandang yang beragam. Earlene mengkaji itikad baik sebagai parameter keabsahan dan tanggung jawab para pihak dalam jual beli tanah berantai melalui kuasa jual sebagai jaminan utang, dengan temuan bahwa ketidakpatuhan terhadap prinsip tersebut dapat menyebabkan perjanjian batal atau dapat dibatalkan, sementara pembeli terakhir dapat dinilai beritikad baik apabila tidak mengetahui cacat hukum objek (Earlene, 2024). Triansyah menempatkan perlindungan terhadap pihak dalam pembuatan akta autentik pada pertanggungjawaban PPAT atau penjual sesuai sumber kerugian, sedangkan Karenina mengkaji PPJB berlapis dengan kausa utang-piutang dan menunjukkan bahwa perlindungan tidak diberikan ketika pembeli sendiri tidak memenuhi parameter itikad baik (Triansyah, 2023; Karenina, 2024). Kajian mengenai jual beli tanah di bawah tangan juga menekankan penilaian terhadap bukti dan keabsahan transaksi, sementara penelitian mengenai PPJB yang mengandung itikad tidak baik menunjukkan perlunya penilaian secara kasuistis sejak tahap prakontraktual dengan memperhatikan rangkaian perilaku para pihak (Muhammad, 2025; Christy, 2021).

Berbeda dari penelitian-penelitian terdahulu tersebut, persoalan yang dikaji dalam penelitian ini ditempatkan secara khusus pada kondisi ketika pembeli telah bertindak dengan itikad baik, sedangkan gangguan terhadap peralihan hak justru bersumber dari itikad tidak baik penjual. Orientasi kajian tidak berhenti pada penentuan keberadaan itikad baik atau buruk, melainkan diarahkan pada konsekuensi yuridis tindakan penjual terhadap keberlakuan AJB serta bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli setelah hak atas tanah diperoleh melalui prosedur hukum yang berlaku. Posisi tersebut penting karena kepastian hukum dalam transaksi pertanahan akan kehilangan efektivitas apabila pihak yang telah melaksanakan jual beli sesuai prosedur tetap menanggung risiko kehilangan hak semata-mata akibat pengingkaran atau penyembunyian fakta oleh penjual. Berdasarkan konstruksi masalah tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis akibat hukum terhadap Akta Jual Beli atas itikad tidak baik yang dilakukan penjual serta perlindungan hukum bagi pembeli akibat peralihan hak melalui jual beli atas itikad tidak baik yang dilakukan penjual.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori perlindungan hukum digunakan sebagai landasan untuk menganalisis kedudukan pembeli yang telah memperoleh hak atas tanah secara sah, tetapi kemudian menghadapi gangguan akibat itikad tidak baik penjual. Satjipto Rahardjo memandang perlindungan hukum sebagai bentuk pengayoman terhadap hak seseorang yang dirugikan oleh pihak lain agar hak

yang diberikan oleh hukum dapat dinikmati secara nyata, sehingga hukum tidak berhenti pada pengakuan normatif semata (Rahardjo, 2002). Perspektif hukum progresif juga menempatkan hukum sebagai sarana mewujudkan keadilan substantif dengan menekankan bahwa hukum harus bekerja bagi kepentingan manusia dan tidak semata-mata terikat pada formalitas normatif (Rahardjo, 2009). Dalam konteks jual beli tanah, teori tersebut menghendaki agar pembeli yang telah membayar harga, membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT, dan mendaftarkan peralihan hak memperoleh kepastian atas kepemilikan, penguasaan objek, serta pemulihan apabila haknya diganggu oleh penjual.

Teori akibat hukum digunakan untuk mengidentifikasi konsekuensi yuridis yang lahir dari tindakan penjual yang beritikad tidak baik terhadap Akta Jual Beli dan hubungan hukum para pihak. Soeroso membagi akibat hukum ke dalam tiga bentuk, yaitu lahir, berubah, atau lenyapnya suatu keadaan hukum; lahir, berubah, atau lenyapnya hubungan hukum antara subjek hukum; serta timbulnya sanksi apabila terjadi perbuatan melawan hukum (Soeroso, 2006). Dalam transaksi jual beli tanah, teori ini relevan untuk menentukan apakah AJB tetap sah, dapat dibatalkan, atau batal demi hukum berdasarkan terpenuhi atau tidaknya syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata. Apabila itikad tidak baik hanya muncul setelah transaksi yang sah dalam bentuk pengingkaran atau penolakan menyerahkan objek, keadaan hukum pembeli tetap dapat dipertahankan, sedangkan tindakan penjual yang menimbulkan kerugian dapat melahirkan kewajiban ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Konsep itikad baik menjadi penghubung antara keabsahan perjanjian dan perlindungan terhadap pembeli dalam peralihan hak atas tanah. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mensyaratkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sedangkan Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdata memberikan dasar untuk menilai cacat kehendak berupa kekhilafan, paksaan, dan penipuan yang dapat memengaruhi keabsahan kesepakatan. Dalam praktik pertanahan, kriteria pembeli beritikad baik juga dipertegas melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016, antara lain dengan memperhatikan prosedur perolehan hak, kewenangan penjual, pemeriksaan status objek, harga yang wajar, dan ketidaktahuan pembeli terhadap cacat hukum pada tanah (Larasati & Bakri, 2018). Itikad tidak baik penjual dapat tercermin melalui pemberian informasi yang tidak benar, penyembunyian sengketa atau fakta material, pengingkaran transaksi setelah menerima pembayaran, maupun upaya memperoleh keuntungan yang tidak patut, sehingga penilaiannya harus dilakukan secara kasuistis berdasarkan kesesuaian antara dokumen, pembayaran, kewenangan para pihak, dan pelaksanaan transaksi.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan utama penelitian. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan analitis, yang diarahkan untuk mengkaji norma hukum mengenai perjanjian, peralihan hak atas tanah, itikad baik, serta perlindungan hukum bagi pembeli. Bahan hukum penelitian terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, tesis, serta publikasi hukum yang relevan, dan bahan hukum tersier yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Kerangka tersebut digunakan untuk menganalisis hubungan antara keabsahan Akta Jual Beli, tindakan penjual yang beritikad tidak baik, dan kedudukan hukum pembeli dalam peralihan hak atas tanah.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi ketentuan hukum positif, literatur, jurnal ilmiah, putusan pengadilan, serta bahan hukum lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum yang diperoleh kemudian diklasifikasikan dan diseleksi berdasarkan relevansinya terhadap isu akibat hukum Akta Jual Beli dan perlindungan hukum bagi pembeli akibat itikad tidak baik penjual. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif melalui penafsiran sistematis, yaitu menafsirkan ketentuan hukum dengan menghubungkannya dengan norma lain dalam satu kesatuan sistem hukum, serta menggunakan konstruksi hukum analogi dan *argumentum a contrario* untuk menjelaskan peristiwa hukum yang belum dirumuskan secara eksplisit dalam peraturan. Hasil analisis selanjutnya digunakan untuk membangun argumentasi hukum mengenai akibat yuridis terhadap Akta Jual Beli serta bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli yang beritikad baik dalam sengketa peralihan hak atas tanah.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli atas Itikad Tidak Baik yang Dilakukan Penjual

Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang berkaitan dengan itikad tidak baik penjual perlu dianalisis dengan menempatkan AJB sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan konsekuensi terhadap keadaan hukum, hubungan hukum, dan tanggung jawab para pihak. Soeroso menjelaskan bahwa akibat hukum merupakan konsekuensi yuridis dari tindakan hukum yang dapat berbentuk lahir, berubah, atau lenyapnya suatu keadaan hukum; lahir, berubah, atau lenyapnya hubungan hukum; serta timbulnya sanksi akibat perbuatan

melawan hukum (Soeroso, 2006). Dalam transaksi pertanahan, AJB memiliki dimensi keperdataan karena merekam kesepakatan penjual dan pembeli, sekaligus dimensi administratif karena menjadi dasar pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan (Ramadhani, 2022; Utomo, 2020). Kedua dimensi tersebut menyebabkan keabsahan AJB tidak cukup dinilai dari keberadaan dokumen secara formal, tetapi juga harus diuji berdasarkan keabsahan hubungan hukum yang melatarbelakangi pembentukannya. Posisi tersebut menjadi penting ketika penjual yang sebelumnya menandatangani akta dan menerima pembayaran kemudian mengingkari jual beli atau menyembunyikan keadaan hukum objek, karena itikad tidak baik tersebut dapat menghasilkan konsekuensi yang berbeda bergantung pada pengaruhnya terhadap syarat sah perjanjian.

Secara normatif, AJB merupakan instrumen yang menghubungkan hukum perjanjian dengan sistem pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menempatkan pendaftaran tanah sebagai sarana untuk menjamin kepastian hukum, sedangkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dalam konsepsi hukum tanah nasional yang berakar pada hukum adat, jual beli tanah juga memiliki sifat tunai dan terang, sehingga pembayaran harga dan penyerahan hak berlangsung secara serentak serta dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Terpenuhinya unsur tersebut pada prinsipnya melahirkan akibat berupa berpindahnya hak dari penjual kepada pembeli, kemudian diperkuat melalui pendaftaran perubahan pemegang hak. AJB karena itu bukan sekadar alat bukti mengenai transaksi, tetapi merupakan alas hukum bagi perubahan data yuridis dan sekaligus instrumen yang memperlihatkan lahirnya kedudukan hukum baru pada pihak pembeli (Ramadhani, 2022; Utomo, 2020).

Keberadaan AJB yang dibuat di hadapan PPAT tidak menyebabkan transaksi menjadi kebal dari pengujian keabsahan, sebab perbuatan hukum yang dituangkan di dalamnya tetap harus memenuhi Pasal 1320 KUHPdata mengenai kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata selanjutnya memberikan kekuatan mengikat kepada perjanjian yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi para pihak, sedangkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata mewajibkan pelaksanaan perjanjian berdasarkan itikad baik. Konsekuensinya, pemenuhan formalitas tunai dan terang tidak dapat melindungi transaksi apabila pembentukannya ternyata mengandung ketidakjujuran, ketidakwenangan, cacat kehendak, atau sebab yang dilarang oleh hukum (Rijan & Koesoemawati, 2009). Perbedaan antara pelanggaran syarat subjektif dan syarat objektif juga

menentukan status AJB, karena pelanggaran syarat subjektif menempatkan perjanjian dalam keadaan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), sedangkan pelanggaran syarat objektif mengakibatkan batal demi hukum (*nietig van rechtswege*) (Intansari, 2019). Status batal demi hukum mengandung konsekuensi bahwa hubungan hukum dianggap tidak pernah lahir sejak awal, sementara perjanjian yang dapat dibatalkan tetap mempunyai daya mengikat sampai terdapat pembatalan melalui mekanisme hukum.

Manifestasi itikad tidak baik penjual dalam perkara yang dianalisis menunjukkan setidaknya dua pola utama. Pola pertama adalah pengingkaran pascakontraktual terhadap jual beli yang telah dituangkan dalam akta autentik, meskipun penjual telah menandatangani dokumen, menerima pembayaran, dan mengikuti proses peralihan hak; tindakan demikian bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 ayat (1) dan kewajiban melaksanakan perjanjian dengan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata (Agustin, 2026; Choiriyah et al., 2026). Pola kedua berupa menyembunyian sengketa, klaim pihak ketiga, atau keadaan lain yang memengaruhi status hukum objek, sehingga pembeli memperoleh tanah tanpa mengetahui adanya persoalan yang kemudian menjadi dasar gugatan. Penyembunyian fakta material tersebut dapat berkaitan dengan cacat kehendak berdasarkan Pasal 1320 juncto Pasal 1321 KUHPerdata apabila terbukti bahwa persetujuan pembeli diperoleh melalui informasi yang tidak benar atau penipuan (Agustin, 2026). Penilaian terhadap bentuk itikad tidak baik tersebut tidak dapat dilepaskan dari pembuktian di persidangan karena tidak setiap perilaku buruk penjual dengan sendirinya membatalkan AJB.

Ketiga perkara yang menjadi objek penelitian memperlihatkan bahwa akibat hukum tidak ditentukan semata-mata oleh adanya tuduhan itikad tidak baik, melainkan oleh kemampuan pihak yang mendalilkan cacat transaksi untuk membuktikan pengaruhnya terhadap keabsahan jual beli. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 442/PDT/2018/PT SBY dan rangkaian Putusan Mahkamah Agung Nomor 334 PK/Pdt/2024, jual beli yang telah dituangkan dalam akta dan diikuti pembayaran serta balik nama tetap dipertahankan ketika dalil penjual bahwa transaksi sesungguhnya merupakan hubungan utang-piutang tidak terbukti. Gugatan penjual tidak mempunyai akibat otomatis berupa lenyapnya kepemilikan pembeli, sebab perubahan keadaan hukum hanya dapat terjadi jika terdapat cacat kehendak, penyalahgunaan keadaan, ketidakwenangan, atau sebab terlarang yang dapat dibuktikan (Yahman, 2020). Berbeda dengan pola tersebut, perkara yang bermuara pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 297 PK/Pdt/2023 menunjukkan adanya PPJB terdahulu yang terkait hubungan utang-piutang dan dibuat tanpa kewenangan seluruh pemegang hak, sementara AJB pembeli terakhir memenuhi persyaratan formal dan material serta telah dilanjutkan dengan

balik nama. Variasi tersebut menunjukkan bahwa *bad faith* penjual harus ditempatkan sebagai fakta hukum yang dinilai pengaruhnya terhadap unsur pembentuk perjanjian, bukan sebagai alasan pembatalan yang berdiri sendiri.

Tabel 1. Konstruksi Akibat Hukum terhadap AJB Berdasarkan Bentuk Cacat dan Pembuktiannya.

Aspek yang diuji	Dasar hukum	Bentuk persoalan	Akibat hukum
Kesepakatan para pihak	Pasal 1320 jo. Pasal 1321–1324 KUHPerdara	Penipuan, kekhilafan, paksaan atau cacat kehendak	Perjanjian/AJB dapat dibatalkan
Sebab yang halal	Pasal 1320 jo. Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdara	Jual beli semu, sebab palsu atau hubungan terlarang	Batal demi hukum
Kekuatan mengikat perjanjian	Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara	Penjual mengingkari transaksi sah setelah pembayaran	AJB tetap mengikat apabila dalil pengingkaran tidak terbukti
Pelaksanaan dengan itikad baik	Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara	Penyembunyian sengketa atau fakta material objek	Dapat menimbulkan pembatalan dan/atau tanggung jawab apabila terbukti
Pembuktian akta autentik	Pasal 1870 KUHPerdara	Dalil bahwa hubungan nyata berbeda dari isi AJB	Pihak yang menyangkal wajib menghadirkan bukti lawan yang memadai
Beban pembuktian	Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdara	Penjual mendalilkan adanya utang-piutang terselubung	Penjual/penggugat wajib membuktikan dalil tersebut
Status sertipikat	Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997	AJB sebagai dasar balik nama kemudian disengketakan	Sertipikat merupakan bukti kuat, tetapi dapat digugurkan bila dasar penerbitannya cacat
Perbuatan melawan hukum	Pasal 1365 KUHPerdara	Penjual menguasai objek atau merugikan pembeli setelah hak beralih	Penyerahan objek, ganti kerugian dan biaya perkara

Pemetaan pada Tabel 1 memperlihatkan bahwa titik sentral analisis tidak terletak pada label “itikad tidak baik”, melainkan pada hubungan antara perilaku tersebut dan unsur keabsahan perjanjian. Ketika itikad tidak baik telah ada sejak pembentukan kontrak dan menjelma menjadi penipuan, kekhilafan atau paksaan, Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1324 KUHPerdara memberikan dasar untuk meminta pembatalan; apabila penyimpangan mengenai sebab transaksi bertentangan dengan hukum, Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUHPerdara dapat mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Sebaliknya, apabila transaksi sejak awal memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara dan itikad tidak baik baru muncul dalam bentuk pengingkaran setelah jual beli selesai, pengingkaran tersebut tidak menghapus keadaan hukum pembeli. Dalam kondisi terakhir, prinsip *pacta sunt servanda* justru mengharuskan penjual menghormati akibat hukum dari perjanjian yang dibuatnya sendiri. Konstruksi tersebut menegaskan bahwa konsekuensi yuridis harus ditentukan secara kasuistis berdasarkan karakter cacat, waktu munculnya itikad tidak baik, dan kekuatan pembuktiannya.

Dimensi pembuktian memiliki kedudukan menentukan karena pihak yang menyatakan realitas hubungan hukum berbeda dari isi akta autentik dibebani kewajiban membuktikan dalil

tersebut. Asas *actori incumbit probatio* yang tercermin dalam Pasal 163 HIR juncto Pasal 1865 KUHPerdara mewajibkan pihak yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa untuk membuktikan keberadaannya, sedangkan Pasal 1870 KUHPerdara memberikan kekuatan pembuktian sempurna terhadap apa yang termuat dalam akta autentik bagi para pihak dan pihak yang memperoleh hak dari mereka (Redi et al., 2021). Dalam perkara yang dianalisis, konstruksi jual beli diperkuat secara kumulatif oleh AJB, bukti pembayaran, kuitansi, pemenuhan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, akta pengosongan, serta pendaftaran balik nama. Bukti-bukti tersebut membentuk rangkaian fakta yang lebih konsisten dengan transaksi jual beli dibandingkan dalil lisan mengenai utang-piutang terselubung. Akibatnya, kegagalan penjual menghadirkan bukti lawan yang setara menyebabkan AJB tetap mempunyai kekuatan hukum dan hubungan hukum jual beli tetap dipertahankan.

Akibat hukum AJB juga menjangkau sertifikat dan pihak ketiga karena AJB menjadi dasar perubahan data yuridis pada buku tanah. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan pembuktian kuat, bukan mutlak, sejalan dengan karakter sistem publikasi negatif yang bertendensi positif dalam pendaftaran tanah Indonesia (Harsono, 2002). Apabila AJB sebagai dasar balik nama dinyatakan tidak sah melalui putusan berkekuatan hukum tetap, data yuridis yang lahir darinya dapat ikut kehilangan pijakan dan Kantor Pertanahan harus menyesuaikan pencatatan berdasarkan putusan tersebut. Konsekuensi serupa dapat merembet kepada pihak ketiga, sebagaimana dalam perkara yang melibatkan bank penerima Hak Tanggungan atas tanah yang sebelumnya telah beralih kepada pembeli; jika peralihan hak dibatalkan, eksistensi jaminan tersebut berpotensi ikut terpengaruh. Ketentuan ini menunjukkan bahwa validitas AJB mempunyai konsekuensi berantai terhadap kepemilikan, pendaftaran tanah, dan hubungan jaminan kebendaan, sehingga penyelesaian sengketa harus memperhatikan kepastian hukum tidak hanya bagi penjual dan pembeli, tetapi juga bagi pihak ketiga yang memperoleh kepentingan berdasarkan keadaan hukum yang telah terdaftar.

Wujud ketiga akibat hukum menurut Soeroso adalah lahirnya sanksi ketika itikad tidak baik penjual berkembang menjadi perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, pihak yang karena perbuatannya secara melawan hukum menimbulkan kerugian dapat dibebani kewajiban mengganti kerugian, sedangkan dalam perkara yang dianalisis konsekuensi tersebut juga dapat berbentuk kewajiban mengosongkan dan menyerahkan objek, pembayaran biaya perkara, serta pemulihan kedudukan pembeli. Dalam keadaan terdapat keterangan palsu pada akta autentik, tesis juga mengidentifikasi kemungkinan

pertanggungjawaban pidana berdasarkan Pasal 266 KUHP atau Pasal 392 juncto Pasal 393 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023, sedangkan keterlibatan PPAT dapat menimbulkan tanggung jawab etik, administratif, perdata, atau pidana sesuai karakter pelanggarannya. Tanggung jawab formal PPAT berkaitan dengan pemeriksaan identitas dan dasar kewenangan para pihak, sedangkan kesalahan atau kelalaian yang memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdata dapat menjadi dasar tuntutan ganti kerugian (Kanta, 2020). Dalam ketiga perkara penelitian, Notaris dan/atau PPAT tidak dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena pembuatan akta dipandang telah dilakukan berdasarkan kehendak para penghadap dan sesuai prosedur yang berlaku.

Kewajiban profesional PPAT tetap menjadi elemen penting karena perlindungan keabsahan transaksi tidak dapat sepenuhnya diserahkan kepada pernyataan para pihak. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menempatkan standar kejujuran, kecermatan, kemandirian dan ketidakberpihakan sebagai bagian penting dari pelaksanaan jabatan PPAT, termasuk kewajiban memastikan dokumen dan status tanah melalui pemeriksaan yang relevan. Dalam konteks sengketa, kecermatan tersebut berfungsi sebagai mekanisme preventif yang mengurangi kemungkinan data palsu, kewenangan penjual yang tidak lengkap, atau cacat administrasi masuk ke dalam rangkaian peralihan hak. Apabila PPAT terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian, konsekuensi hukum dapat mencakup tanggung jawab perdata, administratif maupun etik, dengan bentuk sanksi yang berbeda sesuai tingkat pelanggaran (Kanta, 2020). Namun, keberadaan PPAT tidak menghilangkan tanggung jawab penjual untuk memberikan informasi yang benar mengenai objek dan kewenangannya, sehingga penyembunyian fakta material oleh penjual tetap dapat menjadi dasar pertanggungjawaban tersendiri.

Berdasarkan keseluruhan konstruksi tersebut, itikad tidak baik penjual tidak secara otomatis mengakibatkan AJB batal, melainkan akibat hukumnya ditentukan oleh pengaruh perilaku tersebut terhadap syarat sahnya perjanjian dan hasil pembuktian di pengadilan. Jika itikad tidak baik merusak syarat subjektif, perjanjian dapat dibatalkan; jika menyentuh syarat objektif berupa objek atau sebab yang tidak halal, perjanjian dapat batal demi hukum; sedangkan apabila jual beli sejak awal sah dan perilaku tidak baik muncul sebagai pengingkaran pascakontraktual, AJB serta peralihan hak pembeli tetap dapat dipertahankan. Putusan yang mempertahankan AJB dalam kondisi terakhir merupakan bentuk penguatan keadaan hukum dan hubungan hukum pembeli, sedangkan penjatuhan kewajiban menyerahkan objek, membayar kerugian atau biaya perkara merupakan konsekuensi represif terhadap penjual yang tindakannya terbukti melawan hukum. Konstruksi tersebut selaras dengan teori

akibat hukum Soeroso sekaligus berkorelasi dengan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo karena keberlakuan hukum tidak berhenti pada pengakuan formal terhadap AJB, tetapi juga harus menjamin pembeli dapat menikmati dan mempertahankan hak yang diperolehnya secara sah (Soeroso, 2006; Rahardjo, 2002). Dengan demikian, ukuran utama akibat hukum berada pada keabsahan transaksi, kualitas pembuktian, dan kemampuan hukum memulihkan keadaan pihak yang beritikad baik, bukan semata-mata pada adanya gugatan atau pengingkaran dari penjual.

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Akibat Peralihan Hak Melalui Jual Beli atas Itikad Tidak Baik yang Dilakukan Penjual

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam peralihan hak atas tanah harus menjamin agar hak yang diperoleh secara sah tidak hanya diakui secara formal, tetapi juga dapat dinikmati secara nyata. Satjipto Rahardjo menempatkan perlindungan hukum sebagai pengayoman agar subjek hukum dapat menikmati hak yang diberikan kepadanya, sedangkan hukum progresif mengarahkan hukum pada pencapaian keadilan substantif (Rahardjo, 2002; Rahardjo, 2009). Kebutuhan tersebut menjadi penting karena asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* menyebabkan kedudukan pembeli bergantung pada kewenangan penjual, sementara sistem publikasi negatif bertendensi positif menyebabkan sertifikat hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, bukan mutlak (Bahri, 2024). Perlindungan pembeli karena itu harus mencakup keabsahan transaksi, penguasaan objek, pertahanan terhadap tuntutan tidak berdasar, serta pemulihan kerugian yang timbul akibat itikad tidak baik penjual (Hidayat et al., 2026; Saputra et al., 2026).

Perlindungan preventif mulai terbentuk ketika jual beli dilaksanakan melalui prosedur yang dapat membuktikan identitas, kewenangan penjual, objek, harga, pembayaran, dan kehendak para pihak. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan peralihan hak melalui jual beli dibuktikan dengan akta PPAT untuk kepentingan pendaftaran, sementara akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana Pasal 1870 KUHPdata (Richard, 2024). AJB, pemeriksaan sertifikat, bukti pembayaran, dokumen perpajakan, dan balik nama harus dipandang sebagai rangkaian bukti yang saling menguatkan, sedangkan pihak yang menyangkalnya tetap dibebani pembuktian menurut Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPdata (Zakky, Asshidiqi, & Simarmata, 2026). Perkembangan dokumen elektronik juga memperluas sarana pembuktian transaksi perdata, sementara keberadaan meterai harus dibedakan dari syarat substantif keabsahan perjanjian menurut KUHPdata (Simarmata, Pandiangan, & Iqbal, 2026; Anam & Saharani, 2026).

Kriteria pembeli yang patut memperoleh perlindungan dipertegas melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dengan menempatkan kepatuhan terhadap prosedur serta kehati-hatian sebagai indikator utama itikad baik. Ketiga perkara yang dianalisis menunjukkan adanya pembayaran yang dapat dibuktikan, transaksi dengan pihak yang secara lahiriah berwenang, pemeriksaan dokumen pertanahan, pembayaran pajak, pembuatan AJB di hadapan PPAT, dan pendaftaran balik nama. Tidak terdapat bukti bahwa pembeli mengetahui atau ikut membentuk hubungan hukum tersembunyi yang kemudian dipersoalkan, sehingga gangguan terhadap hak bersumber dari tindakan penjual. Keberadaan AJB dan sertifikat tetap harus diuji bersama kewenangan penjual dan dasar transaksi karena prosedur formal memiliki akibat yuridis sebagaimana terlihat pula pada kajian mengenai kewenangan notaris dan pendaftaran hak jaminan (Wahyuningsih, 2026; Tanuwijaya, 2026).

Pola perlindungan dalam ketiga putusan ditentukan oleh sumber gangguan terhadap hak pembeli. Dalam Putusan PT Nomor 442/PDT/2018/PT SBY, penjual telah menerima pembayaran dan menyelesaikan peralihan hak, tetapi tetap menguasai objek dan mengingkari transaksi, sehingga pembeli membutuhkan pengakuan kepemilikan sekaligus penyerahan fisik objek. Dalam rangkaian Putusan MA Nomor 334 PK/Pdt/2024, dalil penjual bahwa transaksi merupakan utang-piutang tidak didukung bukti yang mampu mengalahkan rangkaian akta dan pelaksanaan jual beli. Pada Putusan MA Nomor 297 PK/Pdt/2023, pengadilan justru membedakan PPJB terdahulu yang cacat dari AJB pembeli terakhir yang dibuat dengan para pemegang hak yang sah; pola tersebut memperlihatkan pentingnya penalaran hakim dalam menentukan pihak yang patut dilindungi berdasarkan kualitas dasar hak dan pembuktian (Saputra, Mashyar, Wulandari, Dauda, & Mahendra, 2026).

Tabel 2. Bentuk Perlindungan Hukum Pembeli Berdasarkan Sumber Gangguan.

Situasi hukum	Dasar hukum	Gangguan	Bentuk perlindungan
AJB sah dan terdaftar	Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997	Penjual menyangkal jual beli	Penegasan keabsahan AJB dan kepemilikan
Pembeli beritikad baik	SEMA No. 4 Tahun 2016	Dalil hubungan utang-piutang	Penolakan gugatan jika tidak terbukti
Objek masih dikuasai penjual	Pasal 1338 KUHPdata	Penolakan penyerahan objek	Pengosongan dan penyerahan objek
Dokumen terdahulu cacat	Pasal 1320, 1321–1328, 1335, 1337 KUHPdata	PPJB digunakan mengganggu hak	Pernyataan dokumen tidak sah/tidak mengikat
Pembeli menjadi tergugat	Pasal 132a–132b HIR	Gugatan pembatalan hak	Gugatan rekonvensi
Timbul kerugian	Pasal 1365 KUHPdata	Itikad buruk penjual	Ganti kerugian dan pemulihan
Petitum membutuhkan pelaksanaan	Pasal 178 ayat (2)–(3) HIR	Amar hanya deklaratif	Amar kondemnatoir yang dapat dieksekusi

Tabel tersebut menunjukkan bahwa bentuk perlindungan harus disesuaikan dengan karakter gangguan yang dialami pembeli. Pengakuan kepemilikan saja belum memadai jika

penjual masih menguasai tanah, begitu pula penolakan gugatan belum menyelesaikan masalah apabila dokumen terdahulu masih digunakan untuk mengganggu pembeli. Perbedaan amar deklaratif, konstitutif, dan kondemnatoir menjadi penting karena hanya amar kondemnatoir yang dapat secara langsung menjadi dasar penyerahan atau pengosongan objek. Pasal 178 ayat (2) dan ayat (3) HIR juga menuntut agar petitum dirumuskan lengkap karena hakim wajib memutus seluruh tuntutan tetapi tidak boleh memberikan sesuatu yang tidak diminta, sehingga perlindungan harus diarahkan pada pemulihan konkret dan keadilan substantif (Shifah et al., 2026).

Instrumen perlindungan represif yang dominan dalam ketiga perkara adalah gugatan rekonvensi. Pasal 132a HIR memberikan hak kepada tergugat untuk menggugat balik penggugat, sedangkan Pasal 132b HIR mengatur pengajuannya bersama jawaban dan pemeriksaannya bersama gugatan konvensi. Melalui rekonvensi, pembeli dapat meminta agar AJB dan sertipikat dinyatakan sah, dirinya diakui sebagai pemilik, dokumen pengganggu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, objek diserahkan, dan kerugian dibayar oleh pihak yang bertanggung jawab (Harun, 2009). Rekonvensi dengan demikian mengubah posisi pembeli dari sekadar pihak yang bertahan menjadi pihak yang secara aktif menuntut pemulihan, sejalan dengan orientasi perlindungan hukum terhadap subjek yang dirugikan dalam berbagai rezim hukum (Saputra, Hanafi, Dauda, Noya, & Ritonga, 2026).

Efektivitas rekonvensi sangat bergantung pada pembuktian karena hakim tidak dapat hanya berpegang pada judul atau bentuk dokumen. Dalam dua perkara pertama, akta autentik, bukti pembayaran, kuasa, pajak, AJB, pengosongan, dan balik nama secara kumulatif menunjukkan adanya jual beli, sedangkan dalil utang-piutang tidak didukung bukti sebanding. Dalam perkara ketiga, PPJB terdahulu justru terbukti terkait utang-piutang dan dibuat oleh pihak yang tidak mempunyai kewenangan penuh, sedangkan AJB pembeli terakhir ditandatangani pihak yang berwenang. Pola tersebut konsisten dengan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 dan Pasal 1870 KUHPerdara mengenai beban dan kekuatan pembuktian, sekaligus menunjukkan relevansi kajian mengenai bukti, kesaksian, serta dokumen elektronik dalam sengketa perdata (Zakky et al., 2026; Simarmata et al., 2026).

Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan juga memiliki fungsi preventif dalam mengurangi risiko itikad tidak baik penjual. PPAT perlu memeriksa identitas, kewenangan, status perkawinan atau waris, persetujuan yang diperlukan, serta kesesuaian sertipikat dan status objek sebelum AJB dibuat, sementara pembeli tetap wajib melakukan pemeriksaan yang wajar dan mendokumentasikan seluruh tahapan transaksi. Akta autentik tidak dapat mengesahkan hubungan yang mempunyai sebab terlarang apabila para pihak sengaja

menyembunyikan keadaan sebenarnya, tetapi PPAT juga tidak dapat dibebani kesalahan atas fakta tersembunyi yang secara wajar tidak dapat diketahui. Aspek kewenangan pejabat dan pemenuhan prosedur formal tersebut memiliki relevansi dengan studi Wahyuningsih (2026) dan Tanuwijaya (2026), yang menunjukkan bahwa validitas dan efektivitas hak dalam hukum kebendaan sangat dipengaruhi oleh kewenangan serta terpenuhinya prosedur yang ditetapkan hukum.

Perlindungan hukum belum selesai ketika putusan memperoleh kekuatan hukum tetap apabila pihak yang kalah tidak melaksanakan amar secara sukarela. Dalam perkara penjual tetap menguasai tanah, eksekusi dibutuhkan agar pengakuan kepemilikan berubah menjadi penguasaan faktual, sedangkan pada sengketa mengenai status hak, putusan yang menegaskan keberlakuan AJB dan sertifikat menghilangkan ketidakpastian hukum. Perlindungan terhadap pembeli terakhir dalam perkara ketiga bahkan berpengaruh terhadap tetap berlakunya Hak Tanggungan yang telah dibebankan kepada bank. Perspektif Satjipto Rahardjo menghendaki perlindungan yang memungkinkan pembeli menggunakan, menguasai, menjaminkan, maupun mengalihkan tanah secara nyata, sehingga penilaian hukum perlu memperhatikan fakta dan perilaku konkret para pihak, bukan hanya kedudukan formalnya (Rahardjo, 2002; Saputra, Utari, & Widyawati, 2026).

Konstruksi ketiga putusan akhirnya memperlihatkan hubungan erat antara teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo dan teori akibat hukum Soeroso. Dipertahankannya AJB dan sertifikat mengukuhkan keadaan hukum pembeli, penegasan hubungan jual beli mempertahankan hubungan hukum yang terbukti benar, sedangkan pengosongan objek, biaya perkara, dan ganti kerugian merupakan sanksi terhadap tindakan yang merugikan pembeli. Itikad tidak baik penjual dapat diidentifikasi melalui pernyataan tidak benar, menyembunyian fakta material, penyangkalan transaksi setelah menerima pembayaran, dan pencarian keuntungan yang tidak patut dengan mengujinya terhadap Pasal 1320, Pasal 1321 jo. Pasal 1322 dan Pasal 1328, Pasal 1338, serta Pasal 1365 KUHPdata. Perlindungan hukum bagi pembeli karena itu terbentuk sejak AJB sah dibuat dan hak didaftarkan sepanjang memenuhi kriteria SEMA Nomor 4 Tahun 2016, sedangkan apabila timbul gugatan, rekonvensi berfungsi untuk memperoleh penegasan kepemilikan, pengosongan, penyerahan objek, pembatalan daya mengikat dokumen cacat, serta ganti kerugian yang terbukti (Hidayat et al., 2026; Saputra et al., 2026; Shifah et al., 2026).

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Itikad tidak baik penjual tidak secara otomatis mengakibatkan Akta Jual Beli (AJB) batal, karena akibat hukumnya ditentukan oleh pengaruh tindakan tersebut terhadap syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata. Pelanggaran terhadap syarat subjektif dapat menyebabkan perjanjian dibatalkan, sedangkan pelanggaran syarat objektif mengakibatkan batal demi hukum; sebaliknya, apabila itikad tidak baik tidak terbukti memengaruhi keabsahan transaksi, AJB, balik nama sertipikat, dan kedudukan pembeli tetap dapat dipertahankan atau diperkuat. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik telah terbentuk melalui AJB yang sah di hadapan PPAT dan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan sesuai kriteria SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Apabila hak tersebut diganggu melalui gugatan, pembeli dapat menggunakan gugatan rekonvensi untuk memperoleh pengakuan sebagai pemilik yang sah, penegasan keabsahan peralihan hak, pengosongan dan penyerahan objek, serta ganti kerugian sepanjang dimohonkan dan dapat dibuktikan di pengadilan.

Pembeli yang menghadapi gugatan akibat itikad tidak baik penjual sebaiknya tidak hanya mengajukan pembelaan terhadap gugatan konvensi, tetapi juga memanfaatkan gugatan rekonvensi dengan petitum yang lengkap, baik bersifat deklaratif maupun kondemnatoir, agar perlindungan hukum menghasilkan pemulihan hak secara nyata. Pembeli dan PPAT juga perlu meningkatkan prinsip kehati-hatian sejak tahap prakontraktual melalui pemeriksaan status fisik dan yuridis tanah, kewenangan penjual, riwayat objek, serta indikasi transaksi yang tidak lazim, kemudian segera menyelesaikan pendaftaran balik nama setelah AJB dibuat. Seluruh dokumen transaksi, pembayaran, perpajakan, pemeriksaan sertipikat, dan bukti komunikasi perlu didokumentasikan secara sistematis karena kelengkapan pembuktian merupakan instrumen penting untuk mempertahankan keabsahan peralihan hak apabila sengketa muncul di kemudian hari.

DAFTAR REFERENSI

- Agustin, E. (n.d.). *Akibat hukum perjanjian yang dibuat dengan itikad buruk*. Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akibat-hukum-perjanjian-yang-dibuat-dengan-iktikad-buruk-lt4ecd917f0a1ce/>
- Anam, K., & Saharani, A. (2026). Kekuatan hukum meterai dalam perjanjian perdata: Analisis keabsahan dan kekuatan pembuktian menurut KUH Perdata. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(3), 50–58.
- Bahri, R. A. (2024). *Adagium hukum dilengkapi dengan asas, prinsip dan istilah-istilah hukum*. CV Mahalisan Legal Development.
- Choiriyah, A. L. F., et al. (2026). *Hukum perjanjian di era modern*. CV Kreasi Cendekia Pustaka.

- Christy, M. A. (2021). *Penyelesaian perkara perjanjian pengikatan jual beli tanah yang mengandung unsur itikad tidak baik berdasarkan sistem peradilan Indonesia* [Tesis magister, Universitas Gadjah Mada].
- Dwisaptono, D., et al. (2020). Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang dibuat secara melawan hukum dalam Putusan Nomor 1460/Pid.B/2019/PN.Dps. *Indonesian Notary*, 2(7).
- Earlene, N. (2024). *Asas itikad baik sebagai penilai keabsahan dan tanggung jawab para pihak dalam jual beli tanah berantai melalui kuasa jual sebagai jaminan utang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/Pdt/2020)* [Tesis magister, Universitas Indonesia].
- Harsono, B. (2002). *Menuju penyempurnaan hukum tanah nasional*. Penerbit Universitas Trisakti.
- Harun, B. (2009). *Tata cara menghadapi gugatan*. Pustaka Yustisia. *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*.
- Hidayat, E. F., Kurniawan, B., & Zaini, A. (2026). Constitutional ecocentrism: Reinvigorating intergenerational justice rooted in Pancasila through the recognition of nature's rights. *Mimbar Keadilan*, 19(2), 244–258.
- Intansari, A. I. (2019). *Buku pembelajaran contract drafting*. Myria Publisher.
- Kanta, P. G. (2020). *Mekanisme pembatalan dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli "pura-pura" (AJB pura-pura)* [Tesis magister, Universitas Indonesia].
- Karenina, N. S. (2024). *Perlindungan pihak yang beritikad baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berlapis dengan kausa utang piutang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4136 K/Pdt/2022)* [Tesis magister, Universitas Indonesia].
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- Larasati, F. R., & Bakri, M. (2018). Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada putusan hakim dalam pemberian perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. *Jurnal Konstitusi*, 15(4).
- Mahdi, & Soesilawati, S. (2015). *Hukum perdata suatu pengantar*. Gitama Jaya Jakarta.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2023). *Putusan Nomor 297 PK/Pdt/2023 juncto Putusan Nomor 2475 K/Pdt/2021 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 138/PDT/2020/PT DPS juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 266/Pdt.G/2019/PN Amp*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2024). *Putusan Nomor 334 PK/Pdt/2024 juncto Putusan Nomor 550 K/Pdt/2023 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 666/PDT/2020/PT DKI juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 905/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel*.

- Muhammad, R. A. G. N. N. (2025). *Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah secara di bawah tangan (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019)* [Tesis magister, Universitas Islam Indonesia].
- Pengadilan Tinggi Surabaya. (2018). *Putusan Nomor 442/PDT/2018/PT SBY juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 81/PDT.G/2017/PN.Sda.*
- Rahardjo, S. (2002). *Ilmu hukum*. PT Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2009). *Hukum progresif: Hukum yang membebaskan*. Kompas.
- Ramadhani, R. (2022). *Hukum pertanahan Indonesia dan perkembangannya*. UMSU Press.
- Redi, A., et al. (2021). *Hukum Indonesia di masa depan*. Rajawali Pers.
- Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBg).
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Republik Indonesia. (1998). *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Republik Indonesia. (2023). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*.
- Richard. (2024). *Buku ajar teknik pembuatan akta notaris dan PPAT edisi lengkap berikut draft akta*. CV Cendekia Press.
- Rijan, Y., & Koesoemawati, I. (2009). *Cara mudah membuat surat perjanjian/kontrak*. Raih Asa Sukses.
- Sahara, A. R. R., & Martinelli, I. (2025). Penerapan asas keseimbangan dalam suatu perjanjian. *Unes Law Review*, 8(1).
- Saputra, D. R., Hanafi, S., Dauda, S., Noya, M., & Ritonga, B. D. F. (2026). International human rights law: Protection of refugees in contemporary conflicts. *International Journal of Law and Political Authority*, 1(1), 1–9.
- Saputra, D. R., Mashyar, A., Wulandari, C., Dauda, S., & Mahendra, Y. I. (2026). Double track and Anti-SLAPP: Indonesian judicial reasoning in environmental cases. *Walisongo Law Review (Walrev)*, 8(1), 114–130.
- Saputra, D. R., Utari, I. S., & Widyawati, A. (2026). Beyond punishment: A criminological analysis of social determinants of criminal behavior in contemporary society. *International Journal of Applied Research and Innovation*, 1(3), 14–21.
- Shifah, L., Sugianto, S., Mutmainah, S., & Saputra, D. R. (2026). Islamic economics and social justice: Zakat, waqf, and poverty alleviation. *Indonesian Journal of Sharia and Islamic Sciences*, 1(1), 10–18.
- Simarmata, A. S. H., Pandiangan, J. L., & Iqbal, M. F. (2026). Kedudukan yuridis dan kekuatan pembuktian dokumen elektronik sebagai alat bukti tulisan dalam perkara wanprestasi. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(4), 156–165.

- Soeroso, R. (2006). *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2008). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Sumber buku dan jurnal yang berasal dari tesis tersebut tercantum pada daftar pustaka asli. Sumber tesis yang digunakan dalam Pendahuluan dan Pembahasan juga tercantum dalam naskah asli.
- Tanuwijaya, M. C. (2026). Pendaftaran jaminan fidusia sebagai syarat eksekusi yang sah: Analisis hukum positif Indonesia. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(4), 318–327.
- Triansyah, J. (2023). *Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah* [Tesis magister, Universitas Syiah Kuala].
- Utomo, H. I. W. (2020). *Memahami peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Kencana.
- Wahyuningsih, E. (2026). Legality of deed of gift and sale and purchase of Sultan ground land: Normative study of notary authority in Special Regions. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(3), 153–161.
- Wardani, I. R. K. (2025). *Asas-asas dalam hukum perdata*. PT Avid Media Indonesia.
- Yahman. (2020). *Batas pembeda wanprestasi dan penipuan dalam hubungan kontraktual*. CV Jakad Media Publishing.
- Zakky, M. S., Asshidiqi, A., & Simarmata, A. S. H. (2026). Legal analysis of issues of evidence and testimony in civil disputes in court. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(4), 218–226.