

Kepastian Hukum terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Pengadilan Karena Adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Penjual

Dyah Pratiwi^{1*}, Irhamsyah², Amelia Nur Widyanti³

¹⁻³Universitas Jayabaya, Indonesia

*Penulis korespondensi: pratiwihabibb@gmail.com

Abstract *This study analyzes the legal consequences and legal certainty of land Sale and Purchase Deeds (AJB) annulled by courts due to unlawful acts committed by sellers. The research employs a normative juridical method using statutory, case, conceptual, and analytical approaches. The legal materials consist of legislation, legal literature, and three Supreme Court decisions, namely Decision No. 4221 K/Pdt/2022, Decision No. 2919 K/Pdt/2012, and Decision No. 1734 K/Pdt/2018. The analysis applies R. Soeroso's theory of legal consequences and Jan Michiel Otto's theory of legal certainty. The findings show that annulment of an AJB may eliminate the deed's legal force as the basis for transferring land rights, invalidate the registration of title transfer, restore ownership to the rightful party, and create liability for damages arising from unlawful acts. However, the annulment of an AJB does not automatically indicate the absence of legal certainty. Legal certainty must be assessed through the seller's authority, the objective legal status of the land, PPAT procedures, registration of rights, the buyer's good faith, judicial review, and enforcement of the final judgment. A good-faith buyer may remain legally protected when the buyer neither knew nor reasonably should have known of defects affecting the transaction.*

Keywords: *Good-Faith Buyer; Land Rights; Legal Certainty; Sale And Purchase Deed; Unlawful Act.*

Abstrak. Penelitian ini menganalisis akibat hukum dan kepastian hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah yang dibatalkan oleh pengadilan karena adanya perbuatan melawan hukum oleh penjual. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, konseptual, dan analitis. Bahan hukum terdiri atas peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta tiga putusan Mahkamah Agung, yaitu Putusan Nomor 4221 K/Pdt/2022, Nomor 2919 K/Pdt/2012, dan Nomor 1734 K/Pdt/2018. Analisis dilakukan menggunakan teori akibat hukum R. Soeroso dan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan AJB dapat menyebabkan hilangnya kekuatan hukum akta sebagai dasar peralihan hak, gugurnya balik nama sertifikat, kembalinya status kepemilikan kepada pihak yang berhak, serta timbulnya kewajiban ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum. Namun, pembatalan AJB tidak serta-merta menunjukkan tidak adanya kepastian hukum. Kepastian hukum harus dinilai berdasarkan kewenangan penjual, kondisi objektif tanah, prosedur PPAT, pendaftaran hak, itikad baik pembeli, pemeriksaan pengadilan, dan pelaksanaan putusan. Pembeli beritikad baik tetap dapat memperoleh perlindungan apabila tidak mengetahui dan tidak patut menduga adanya cacat hukum pada objek transaksi.

Kata kunci: Akta Jual Beli; Hak Atas Tanah; Kepastian Hukum; Pembeli Beritikad Baik; Perbuatan Melawan Hukum.

1. LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan negara hukum (*rechtsstaat*) yang menempatkan hukum sebagai dasar penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat dan bernegara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Konsekuensi prinsip tersebut adalah setiap hubungan hukum harus memperoleh pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil sebagaimana dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945. Salah satu hubungan hukum yang memerlukan kepastian tinggi adalah jual beli hak atas tanah karena transaksi tersebut menimbulkan hak dan kewajiban para pihak sekaligus mengakibatkan peralihan hak atas objek yang mempunyai kedudukan penting

dalam sistem hukum nasional. Oleh karena itu, jual beli tanah tidak hanya tunduk pada hukum perjanjian, tetapi juga pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada pelaksanaannya dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai instrumen pembuktian dan dasar dalam proses pendaftaran perubahan hak. Kedudukan PPAT menjadi penting karena pejabat tersebut diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Akta yang dibuat PPAT dengan demikian tidak hanya mempunyai fungsi administratif, tetapi juga berhubungan langsung dengan fungsi pembuktian dan penciptaan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Posisi AJB sebagai dasar pendaftaran peralihan hak menyebabkan keabsahan perbuatan hukum yang mendasarinya menentukan keberlanjutan status hukum hak atas tanah setelah transaksi dilakukan.

Jual beli hak atas tanah pada dasarnya berawal dari suatu perjanjian yang keabsahannya ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Tidak terpenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dimintakan pembatalan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Pasal 1338 KUH Perdata selanjutnya menegaskan kekuatan mengikat perjanjian yang dibuat secara sah bagi para pihak yang membuatnya. Persoalan muncul ketika AJB secara formal telah dibuat dan peralihan hak telah dilakukan, tetapi kemudian diketahui bahwa penjual memperoleh atau menguasai objek jual beli melalui perbuatan melawan hukum, sehingga pembeli yang merasa beritikad baik berhadapan dengan kemungkinan pembatalan transaksi oleh pengadilan.

Problematika tersebut terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221 K/Pdt/2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 73/PDT/2020/PT KDI jo Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Kdi. Dalam perkara tersebut, hakim berpendapat bahwa pembeli beritikad baik harus memperoleh perlindungan karena terbukti tidak mengetahui adanya sengketa yang melekat pada objek jual beli ketika transaksi dilakukan. Pertimbangan tersebut menyebabkan posisi pembeli dipertahankan dan pembeli dimenangkan dalam sengketa. Putusan ini menunjukkan bahwa itikad baik pembeli dapat

menjadi aspek yang menentukan dalam menilai akibat hukum terhadap transaksi pertanahan yang kemudian dipersoalkan akibat perbuatan pihak penjual.

Konfigurasi berbeda ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2919 K/Pdt/2012 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 193/PDT/2012/PT SBY jo Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 118/Pdt.Plw/2010/PN Jr. Dalam perkara tersebut, alasan yang dikemukakan pembeli tidak dinilai dapat menghalangi pelaksanaan putusan yang sebelumnya telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Putusan tersebut pada akhirnya menempatkan penjual sebagai pihak yang dimenangkan, sehingga posisi pembeli tidak memperoleh hasil hukum yang sama sebagaimana dalam perkara sebelumnya. Perbedaan tersebut memperlihatkan bahwa keberadaan AJB dan dalil itikad baik pembeli tidak selalu menghasilkan konsekuensi hukum yang seragam ketika objek jual beli berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1734 K/Pdt/2018 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 82/PDT/2017/PT JMB jo Putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 2/Pdt.G/2017/PN KLt kembali memperlihatkan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik. Majelis hakim menilai bahwa pembeli harus dilindungi karena mengalami kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan penjual terhadap objek jual beli, sehingga pembeli dimenangkan dalam perkara tersebut. Perbandingan ketiga perkara menunjukkan adanya variasi akibat hukum terhadap AJB dan kedudukan pembeli ketika transaksi tanah kemudian berkaitan dengan perbuatan melawan hukum oleh penjual. Variasi tersebut menjadi persoalan penting dari perspektif kepastian hukum karena pembatalan AJB dapat berimplikasi pada status kepemilikan, peralihan hak, balik nama sertifikat, serta kemungkinan timbulnya kewajiban penggantian kerugian.

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji perlindungan pembeli dalam sengketa jual beli tanah, tetapi memiliki fokus yang berbeda dengan persoalan penelitian ini. Nur Azizah (2023) mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah di bawah tangan, Hidayati (2021) membahas transaksi yang dibatalkan akibat gugatan pihak ketiga, Muhammad Amin (2024) meneliti perlindungan pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah, sedangkan Awinda Nur Warsanti (2022) menempatkan keadilan dalam perlindungan pembeli sebagai fokus penelitian. Richard Cisanto (2017) secara khusus membahas perlindungan pembeli beritikad baik dalam sengketa yang timbul akibat keterangan palsu yang diberikan penjual. Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini berfokus pada kepastian hukum dan akibat hukum AJB hak atas tanah yang dibatalkan oleh pengadilan karena adanya perbuatan melawan hukum oleh penjual, sehingga analisis tidak berhenti pada

perlindungan pembeli, tetapi menjangkau keberlakuan akta dan konsekuensi pembatalannya terhadap hubungan hukum pertanahan.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, persoalan utama penelitian diarahkan pada akibat hukum yang timbul terhadap AJB setelah pengadilan menyatakan adanya perbuatan melawan hukum oleh penjual serta bagaimana kepastian hukum harus ditempatkan setelah pembatalan tersebut terjadi. Analisis akibat hukum menggunakan pemikiran R. Soeroso yang memandang akibat hukum sebagai konsekuensi dari suatu tindakan hukum yang dapat berupa lahir, berubah, atau lenyapnya keadaan dan hubungan hukum maupun timbulnya sanksi akibat tindakan melawan hukum (Soeroso, 1992). Kepastian hukum dianalisis berdasarkan pemikiran Jan Michiel Otto yang menekankan bahwa kepastian hukum tidak cukup dinilai dari tersedianya aturan tertulis, tetapi juga dari konsistensi penerapan aturan oleh pemerintah, kepatuhan masyarakat, independensi dan konsistensi hakim, serta pelaksanaan putusan pengadilan secara konkret (Otto, 2003). Penelitian ini dengan demikian bertujuan menganalisis akibat hukum AJB hak atas tanah yang dibatalkan oleh pengadilan karena perbuatan melawan hukum oleh penjual dan menentukan konstruksi kepastian hukum terhadap akta, status hak atas tanah, serta para pihak setelah putusan pengadilan memperoleh kekuatan hukum.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori akibat hukum digunakan untuk menjelaskan konsekuensi yuridis yang timbul setelah suatu perbuatan hukum dilakukan. Menurut R. Soeroso, akibat hukum merupakan akibat dari suatu tindakan hukum yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum, yang dapat berbentuk lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum; lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum; serta timbulnya sanksi ketika terjadi tindakan yang melawan hukum (Soeroso, 1992). Dalam konteks jual beli hak atas tanah, teori ini digunakan untuk menilai perubahan kedudukan hukum penjual dan pembeli setelah AJB dibuat, perubahan status kepemilikan setelah peralihan dan pendaftaran hak, serta konsekuensi yang timbul apabila AJB kemudian dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan tersebut dapat mengubah atau menghapus hubungan hukum yang sebelumnya terbentuk, menggugurkan dasar peralihan hak, serta menimbulkan kewajiban pemulihan atau ganti rugi apabila pembatalan berkaitan dengan perbuatan melawan hukum.

Teori kepastian hukum digunakan untuk menilai apakah pembatalan AJB oleh pengadilan serta perlindungan terhadap para pihak telah menghasilkan keadaan hukum yang dapat diprediksi dan dilaksanakan secara nyata. Jan Michiel Otto mengembangkan konsep *realistic legal certainty* yang menegaskan bahwa kepastian hukum tidak cukup hanya dengan

adanya aturan tertulis, tetapi memerlukan aturan yang jelas dan konsisten, penerapan yang konsisten oleh instansi pemerintah, kepatuhan masyarakat terhadap aturan, penerapan hukum oleh hakim yang independen dan tidak berpihak, serta pelaksanaan putusan pengadilan secara konkret (Otto, 2003). Teori ini relevan karena kepastian hukum dalam jual beli tanah tidak hanya ditentukan oleh keberadaan AJB dan sertifikat, tetapi juga oleh kewenangan penjual, keadaan objek pada saat transaksi, pelaksanaan tugas PPAT, tindakan Kantor Pertanahan, itikad baik pembeli, dan konsistensi pertimbangan pengadilan. Dengan demikian, pembatalan suatu AJB tidak dengan sendirinya menunjukkan ketiadaan kepastian hukum apabila pembatalan tersebut merupakan hasil penerapan norma yang jelas dan dilaksanakan untuk memulihkan keadaan hukum yang seharusnya.

Secara konseptual, kedudukan AJB dan perbuatan melawan hukum menjadi penghubung antara kedua teori tersebut. AJB merupakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan menjadi dasar pendaftaran perubahan data pertanahan, sehingga PPAT mempunyai peran penting dalam menciptakan tertib administrasi serta perlindungan hukum bagi para pihak (Sutedi, 2019). Akan tetapi, kekuatan formal AJB tidak menghapus kemungkinan adanya cacat material apabila penjual tidak mempunyai kewenangan terhadap objek atau melakukan tindakan yang melanggar hak pihak lain, karena Pasal 1365 KUH Perdata menempatkan perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian sebagai dasar pertanggungjawaban ganti rugi; dalam doktrin, perbuatan melawan hukum juga mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif, kewajiban hukum, kepatutan, dan kehati-hatian (Fuady, 2017). Oleh karena itu, analisis terhadap AJB yang dibatalkan pengadilan harus dilakukan secara terpadu dengan menilai akibat hukum yang muncul, kepastian hukum bagi para pihak, serta ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum yang menyebabkan transaksi tersebut tidak dapat dipertahankan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk mengkaji norma yang mengatur jual beli hak atas tanah, kedudukan Akta Jual Beli (AJB), perbuatan melawan hukum, serta kepastian hukum setelah pembatalan akta oleh pengadilan. Bahan hukum primer terdiri atas Undang-

Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta putusan pengadilan yang berkaitan langsung dengan objek penelitian. Analisis kasus difokuskan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221 K/Pdt/2022, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2919 K/Pdt/2012, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1734 K/Pdt/2018 beserta putusan pengadilan pada tingkat sebelumnya.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui identifikasi dan inventarisasi peraturan hukum positif, penelusuran bahan pustaka berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, serta sumber hukum lain yang relevan dengan permasalahan penelitian. Bahan yang diperoleh kemudian diklasifikasikan, diseleksi, dan diperiksa keterkaitannya agar dapat digunakan secara sistematis dalam membangun argumentasi mengenai akibat hukum pembatalan AJB dan kepastian hukum bagi para pihak. Analisis bahan hukum dilakukan menggunakan penafsiran gramatikal untuk memahami makna kata, istilah, frasa, dan kalimat hukum berdasarkan penggunaan bahasa, serta penafsiran sistematis untuk menempatkan ketentuan hukum dalam hubungan dengan sistem hukum yang lebih luas. Penelitian ini juga menggunakan konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum (*rechtsverfijning*) untuk menyesuaikan penerapan norma terhadap karakter konkret sengketa yang dianalisis, kemudian hasilnya dikaji menggunakan teori akibat hukum R. Soeroso dan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto sebagai landasan analitis utama.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibatalkan Pengadilan karena Perbuatan Melawan Hukum oleh Penjual

Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah menimbulkan akibat hukum karena jual beli bukan hanya hubungan kontraktual antara penjual dan pembeli, tetapi juga perbuatan hukum yang mengubah kedudukan subjek terhadap suatu hak atas tanah. R. 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; dan timbulnya sanksi akibat tindakan yang bertentangan dengan hukum (Soeroso, 1992). Dalam transaksi tanah, perubahan tersebut terjadi ketika kedudukan pemegang hak berpindah dari penjual kepada pembeli dan kemudian didaftarkan dalam administrasi pertanahan. Akibat itu tidak bersifat absolut karena

keabsahan peralihan tetap bergantung pada kewenangan penjual, keadaan hukum objek, pemenuhan persyaratan perjanjian, serta tidak adanya cacat hukum yang dapat menjadi dasar pembatalan.

Persyaratan tersebut menunjukkan hubungan antara aspek materiil dan formal dalam transaksi pertanahan. Boedi Harsono menempatkan asas terang dan tunai sebagai karakter penting jual beli tanah, sedangkan Adrian Sutedi menegaskan pentingnya prosedur peralihan dan pendaftaran untuk memberikan kepastian terhadap pemegang hak (Harsono, 2005; Sutedi, 2018). PPAT mempunyai fungsi strategis karena akta yang dibuat menjadi bukti perbuatan hukum sekaligus dasar pendaftaran perubahan data pertanahan, tetapi kewenangan PPAT tidak dapat memperbaiki cacat material yang telah melekat pada objek atau kewenangan penjual. Kedudukan tersebut sejalan dengan temuan Wahyuningsih (2026) bahwa kekuatan suatu akta tetap dibatasi oleh kewenangan pejabat dan status hukum objek, sehingga formalitas akta tidak dapat menghasilkan akibat peralihan hak apabila secara normatif objek tidak dapat dialihkan.

Perkara pertama, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221 K/Pdt/2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 73/PDT/2020/PT KDI jo Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Kdi, memperlihatkan bahwa pembeli memperoleh perlindungan karena transaksi dilakukan melalui prosedur formal dan pembeli tidak mengetahui sengketa atas objek ketika jual beli dilakukan. Pembeli dinilai beritikad baik sehingga tindakan pihak lain yang menguasai dan menghalangi penggunaan tanah dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Akibat hukum dalam perkara tersebut bukan berupa hilangnya hak pembeli, tetapi penguatan kembali kedudukannya sebagai pemegang hak yang harus dilindungi. Putusan ini menunjukkan bahwa persoalan terhadap alas hak atau sertifikat yang muncul setelah transaksi tidak dengan sendirinya menghilangkan akibat hukum dari jual beli yang pada saat dilakukan memenuhi prosedur dan didasarkan pada itikad baik.

Keadaan yang berbeda ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2919 K/Pdt/2012 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 193/PDT/2012/PT SBY jo Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 118/Pdt.Plw/2010/PN Jr. Objek jual beli ternyata masih berada dalam rangkaian sengketa yang telah berlangsung sebelum transaksi, sehingga kedudukan pembeli tidak dapat digunakan untuk mengesampingkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Mahkamah Agung tidak menerima alasan bahwa keberadaan AJB dan akta yang dibuat di hadapan pejabat umum secara otomatis membentuk perlindungan bagi pembeli. Konsekuensinya, keadaan hukum yang semula dianggap telah memberikan hak

kepada pembeli berubah karena hak tersebut tidak dapat dipertahankan terhadap status hukum objek yang telah terlebih dahulu dipersengketakan.

Tabel 1. Perbandingan Akibat Hukum dalam Tiga Putusan yang Dianalisis.

Putusan	Keadaan objek pada saat transaksi	Kedudukan pembeli	Pertimbangan pokok	Akibat akhir	hukum
MA No. 4221 K/Pdt/2022	Pembeli tidak mengetahui adanya cacat/sengketa pada saat transaksi	Pembeli beritikad baik	Peralihan dilakukan melalui prosedur formal; pembeli patut dilindungi	Hak pembeli dipertahankan; penguasaan yang menghalangi pembeli dinilai PMH	pembeli yang dipertahankan; penguasaan yang menghalangi pembeli dinilai PMH
MA No. 2919 K/Pdt/2012	Objek masih berada dalam sengketa yang telah berlangsung sebelumnya	Tidak memperoleh perlindungan untuk mengalahkan putusan <i>inkracht</i>	Formalitas AJB tidak menghapus keadaan hukum objek yang telah disengketakan	Hak yang diklaim berdasarkan transaksi tidak dapat dipertahankan; perlawanan ditolak	
MA No. 1734 K/Pdt/2018	Tanah terkait harta warisan yang dipersoalkan, tetapi pembeli memperoleh dari pemegang sertifikat dan tidak mengetahui cacat	Pembeli beritikad baik	Pembeli mengikuti prosedur PPAT dan tidak mengetahui adanya sengketa/beban hukum	Perlindungan pembeli dipulihkan; AJB dan balik nama tetap dipertahankan	

Sumber: diolah dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221 K/Pdt/2022, Nomor 2919 K/Pdt/2012, dan Nomor 1734 K/Pdt/2018 sebagaimana dianalisis dalam tesis.

Data dalam Tabel 1 memperlihatkan bahwa keberadaan AJB autentik bukan satu-satunya faktor yang menentukan perlindungan terhadap pembeli. Dua dari tiga perkara menghasilkan perlindungan bagi pembeli beritikad baik, sedangkan satu perkara tidak memberikan perlindungan karena objek transaksi masih berada dalam sengketa ketika jual beli dilakukan. Pola tersebut menunjukkan bahwa pengadilan menguji sedikitnya tiga unsur secara kumulatif, yaitu formalitas transaksi, kewenangan material penjual terhadap objek, dan keadaan pengetahuan atau itikad baik pembeli. Temuan tersebut relevan dengan Trinanda et al. (2026), yang membedakan validitas materiil transaksi dengan kepastian formal dalam administrasi pertanahan dan menegaskan bahwa pertimbangan pengadilan tetap diperlukan untuk mengharmonisasikan keduanya.

Perkara ketiga, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1734 K/Pdt/2018 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 82/PDT/2017/PT JMB jo Putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 2/Pdt.G/2017/PN KLt, mempertegas pengujian tersebut. Pengadilan tingkat banding sebelumnya memandang penjualan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya sebagai perbuatan melawan hukum dan menyatakan AJB serta balik nama tidak mempunyai kekuatan hukum, tetapi Mahkamah Agung memberikan penilaian berbeda karena pembeli memperoleh tanah dari pihak yang secara formal tercatat sebagai pemegang sertifikat serta mengikuti prosedur melalui PPAT. Pembeli juga tidak diketahui mengetahui atau patut

menduga adanya cacat hukum ketika transaksi berlangsung sehingga dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik. Perbedaan penilaian antartingkat peradilan memperlihatkan bahwa pembatalan AJB tidak dapat dilepaskan dari evaluasi konkret terhadap posisi para pihak pada saat transaksi.

Hasil tersebut juga memperlihatkan hubungan erat antara perbuatan melawan hukum oleh penjual dan pertanggungjawaban yang timbul setelah transaksi. Munir Fuady menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum mencakup pelanggaran hak subjektif, kewajiban hukum, kesusilaan, serta kepatutan dan kehati-hatian, sedangkan Yunita, Gerungan, dan Pontoh (2026) menghubungkan PMH dalam jual beli tanah dengan pelanggaran atas kepentingan pihak lain. Penjual yang tidak memiliki kewenangan atas objek tetapi tetap mengalihkannya dapat menimbulkan pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata apabila terdapat perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal. Secara konseptual, penelitian Hidayat dan Ihsan (2026), meskipun berada pada ranah tanggung jawab teknologi, juga menunjukkan bahwa konstruksi *liability* harus diarahkan kepada aktor yang memiliki kendali dan tanggung jawab atas tindakan yang menyebabkan kerugian, bukan semata-mata kepada bentuk formal instrumen yang digunakan.

Konsekuensi pembatalan AJB dengan demikian dapat berupa lenyapnya kekuatan hukum akta sebagai dasar mempertahankan kepemilikan, gugurnya akibat peralihan dan balik nama, pemulihan status tanah kepada pihak yang berhak, serta kemungkinan kewajiban membayar ganti rugi bagi pelaku perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, konsekuensi tersebut baru tepat apabila pengadilan terlebih dahulu menemukan cacat yang memang menyebabkan transaksi tidak dapat dipertahankan; perbuatan melawan hukum penjual tidak seharusnya secara otomatis dibebankan kepada pembeli yang terbukti beritikad baik. Ulhaq, Heriyanto, dan Suhermanto (2025) memperlihatkan bahwa pencatatan peralihan hak merupakan tindakan administratif yang mempunyai implikasi langsung terhadap kepastian dan perlindungan hak, tetapi tetap dapat diuji secara yudisial ketika dasar atau prosedurnya dipersoalkan. Dengan demikian, akibat hukum pembatalan harus ditempatkan sebagai hasil pengujian terhadap seluruh rangkaian transaksi dan bukan sekadar konsekuensi mekanis dari adanya gugatan.

Kepastian Hukum terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibatalkan Pengadilan

Analisis kepastian hukum menggunakan konsep *realistic legal certainty* Jan Michiel Otto, yang tidak membatasi kepastian pada keberadaan aturan tertulis. Kepastian hukum menurut Otto menghendaki tersedianya aturan yang jelas dan konsisten, penerapan aturan secara konsisten oleh pemerintah, penyesuaian perilaku masyarakat terhadap aturan, penerapan hukum oleh hakim yang independen dan tidak berpihak, serta pelaksanaan putusan secara

konkret (Otto, 2003). Kelima unsur tersebut relevan karena sengketa AJB tanah melibatkan interaksi antara hukum perjanjian, hukum pertanahan, tindakan PPAT, administrasi Kantor Pertanahan, perilaku para pihak, serta pemeriksaan pengadilan. Dengan konstruksi tersebut, pembatalan akta oleh pengadilan tidak serta-merta membuktikan kegagalan kepastian hukum.

Unsur pertama tercermin dari tersedianya norma mengenai syarat sah perjanjian, peralihan hak, pembuatan AJB oleh PPAT, dan pendaftaran tanah. Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata memberikan dasar keabsahan dan daya mengikat perjanjian, sedangkan UUPA dan peraturan pendaftaran tanah memberikan kerangka bagi peralihan serta pencatatan hak. PPAT berfungsi sebagai pejabat umum yang memastikan formalitas perbuatan hukum dan menyediakan akta sebagai dasar perubahan data pertanahan. Fungsi tersebut sesuai dengan pemikiran Adrian Sutedi bahwa PPAT dan pendaftaran hak merupakan elemen penting dalam menciptakan tertib administrasi dan kepastian peralihan hak atas tanah (Sutedi, 2019).

Akan tetapi, kepastian formal yang diperoleh melalui AJB dan sertifikat tidak identik dengan kebenaran material yang tidak dapat digugat. Sertifikat merupakan alat bukti kuat, tetapi masih dapat diperiksa apabila terdapat pihak yang dapat membuktikan cacat pada dasar perolehannya. Struktur demikian menjelaskan mengapa dalam perkara pertama dan ketiga pembeli memperoleh perlindungan, sedangkan dalam perkara kedua formalitas transaksi tidak cukup untuk mengalahkan kenyataan bahwa objek masih berada dalam sengketa. Saputra dan Noya (2026), dalam kajian doktrinal pada bidang regulasi yang berbeda, menegaskan prinsip yang relevan bahwa kepastian hukum tidak lahir dari banyaknya atau keberadaan aturan semata, tetapi dari koherensi norma, kejelasan tanggung jawab, dan konsistensi implementasinya.

Unsur kedua berkaitan dengan konsistensi tindakan lembaga administrasi. Kantor Pertanahan pada prinsipnya memproses balik nama berdasarkan AJB dan dokumen yang disampaikan sesuai mekanisme yang tersedia, sehingga pendaftaran memberikan kepastian administratif kepada masyarakat mengenai siapa yang tercatat sebagai pemegang hak. Namun, apabila kemudian terdapat putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan dasar peralihan tidak sah, administrasi pertanahan harus menyesuaikan data dengan konsekuensi putusan tersebut. Hubungan ini menunjukkan bahwa kepastian administratif dan kepastian yuridis tidak bersifat saling meniadakan, melainkan membentuk suatu rangkaian pengujian hukum yang berlapis.

Unsur ketiga terlihat dari perilaku para pihak dalam mengikuti prosedur hukum. Pembeli pada perkara pertama dan ketiga memperoleh tanah melalui PPAT dan proses pendaftaran, sehingga terdapat perilaku yang secara objektif menunjukkan kepatuhan terhadap sistem

hukum yang disediakan negara. Namun, kepatuhan formal perlu disertai itikad baik material berupa ketidaktahuan yang wajar terhadap sengketa, cacat kewenangan penjual, sita, atau beban hukum yang melekat pada objek. Prinsip ini menghindarkan sistem hukum dari dua ekstrem, yakni melindungi semua pembeli hanya karena memegang AJB atau sebaliknya membebaskan setiap kesalahan penjual kepada pembeli yang secara wajar telah mengikuti seluruh prosedur.

Unsur keempat menempatkan hakim sebagai institusi yang menentukan apakah kepastian formal sejalan dengan keadaan material. Perbedaan pertimbangan antara pengadilan tingkat pertama, banding, dan Mahkamah Agung pada perkara yang dianalisis menunjukkan bahwa proses koreksi yudisial mempunyai fungsi penting untuk menguji kewenangan penjual, keadaan objek, prosedur transaksi, dan itikad baik pembeli. Mappasessu dan Erniati (2026) menempatkan independensi peradilan sebagai komponen dasar *rule of law*, sehingga konsistensi dan independensi penalaran hakim merupakan prasyarat bagi perlindungan hak yang dapat diprediksi. Nabilla dan Maula (2026) juga menunjukkan, dalam konteks hukum konstitusional digital, bahwa variasi interpretasi yudisial terhadap legalitas dan *procedural fairness* dapat melemahkan kepastian apabila tidak dibangun di atas standar penilaian yang koheren.

Dalam tiga perkara yang diteliti, standar penilaian yang lebih konsisten dapat dirumuskan melalui tiga lapisan pengujian. Pertama, hakim perlu menilai apakah jual beli memenuhi persyaratan formal, termasuk keberadaan AJB yang dibuat oleh PPAT dan proses pendaftaran; kedua, apakah penjual mempunyai kewenangan material untuk mengalihkan tanah; dan ketiga, apakah pembeli benar-benar beritikad baik berdasarkan kondisi objektif pada saat transaksi. Pengujian tersebut mencegah formalisme yang menganggap AJB selalu menentukan sekaligus mencegah pendekatan yang meniadakan seluruh perlindungan pihak ketiga hanya karena terdapat kesalahan pada mata rantai kepemilikan sebelumnya. Dalam perspektif doktrinal yang lebih luas, Pramudita dan Fadhlulloh (2026) memperlihatkan bahwa efektivitas suatu norma bergantung pada hubungan antara validitas normatif, interpretasi, dan mekanisme institusional yang mengoperasionalkannya.

Unsur kelima adalah pelaksanaan putusan secara konkret. Dalam perkara pertama, pengakuan terhadap pembeli beritikad baik memperoleh arti praktis ketika amar putusan tidak hanya menyatakan hak pembeli, tetapi juga memerintahkan penyerahan objek dan meniadakan kekuatan dokumen yang digunakan untuk menghalangi penguasaan tanah. Sebaliknya, dalam perkara kedua, kepastian diwujudkan melalui penghormatan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga transaksi baru tidak dapat digunakan untuk menggagalkan

eksekusi. Dengan demikian, kepastian hukum tidak selesai ketika hakim mengucapkan putusan, tetapi baru memperoleh makna konkret ketika keadaan faktual dan administrasi pertanahan disesuaikan dengan putusan tersebut.

Dari perspektif keseimbangan kepentingan, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dan perlindungan terhadap pemilik yang sebenarnya tidak dapat ditentukan berdasarkan satu indikator formal. Dewi dan Dauda (2026), meskipun mengkaji konflik kepentingan hukum pada bidang digital, menawarkan relevansi konseptual bahwa benturan dua kepentingan yang sama-sama dilindungi memerlukan pengujian yang terstruktur berdasarkan legitimasi, proporsionalitas, dan integritas pembuktian, bukan pilihan kategoris terhadap salah satu kepentingan. Prinsip demikian dapat diterapkan dalam sengketa pertanahan dengan menempatkan kewenangan penjual, status objek, itikad baik pembeli, kualitas bukti, dan waktu terjadinya sengketa sebagai parameter yang dibaca secara kumulatif. Pendekatan tersebut menjaga agar doktrin pembeli beritikad baik tidak menjadi sarana mengesahkan peralihan yang sejak awal diketahui cacat, tetapi juga mencegah pembeli yang telah bertindak hati-hati menanggung seluruh akibat dari perbuatan melawan hukum penjual.

Kepastian hukum terhadap AJB yang dibatalkan oleh pengadilan pada akhirnya tidak berarti bahwa setiap akta harus selalu dipertahankan agar hukum dianggap pasti. Kepastian justru tercapai apabila norma mengenai peralihan tanah tersedia secara jelas, PPAT dan Kantor Pertanahan melaksanakannya secara konsisten, masyarakat mengikuti prosedur dengan itikad baik, pengadilan menguji sengketa berdasarkan standar yang terukur, serta putusan dapat dilaksanakan secara efektif. Penelitian Hidayat dan Ihsan (2026) menekankan pentingnya akuntabilitas institusional ketika sistem hukum menghadapi persoalan tanggung jawab yang kompleks, sedangkan Saputra dan Noya (2026) menempatkan koherensi penerapan sebagai unsur penting bagi kepastian hukum. Hasil penelitian ini dengan demikian menegaskan kesimpulan tesis bahwa pembatalan AJB akibat perbuatan melawan hukum penjual tidak serta-merta menunjukkan tidak adanya kepastian hukum; kepastian harus dinilai secara menyeluruh sejak pembentukan transaksi, kewenangan penjual, keadaan objek, pembuatan AJB, pendaftaran hak, pemeriksaan yudisial, hingga pelaksanaan putusan pengadilan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah oleh pengadilan karena adanya perbuatan melawan hukum oleh penjual menimbulkan akibat hukum terhadap keadaan hukum, hubungan hukum para pihak, serta kekuatan peralihan hak yang sebelumnya lahir dari AJB tersebut. Pembatalan dapat menyebabkan AJB kehilangan kekuatan hukum

sebagai dasar mempertahankan kepemilikan, menggugurkan akibat balik nama sertifikat, mengembalikan status tanah kepada pihak yang berhak, serta menimbulkan kewajiban ganti rugi terhadap pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Namun, pembatalan AJB tidak serta-merta menunjukkan tidak adanya kepastian hukum, karena kepastian hukum harus dinilai secara menyeluruh berdasarkan kejelasan norma, kewenangan penjual, keadaan objektif tanah ketika transaksi dilakukan, pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, proses pendaftaran, itikad baik pembeli, konsistensi tindakan instansi pertanahan, pertimbangan pengadilan, dan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Tiga putusan yang dianalisis menunjukkan bahwa pembeli beritikad baik dapat tetap memperoleh perlindungan apabila secara wajar tidak mengetahui adanya cacat hukum dan telah mengikuti prosedur yang ditentukan, sedangkan perlindungan tersebut tidak dapat diberikan apabila objek sejak transaksi dilakukan telah berada dalam sengketa yang seharusnya dapat diketahui oleh pembeli.

Pemerintah, Kantor Pertanahan, PPAT, dan lembaga peradilan perlu memperkuat mekanisme preventif dan konsistensi penerapan hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah agar sengketa akibat perbuatan melawan hukum penjual dapat diminimalkan. PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian secara lebih ketat melalui pemeriksaan kewenangan penjual, status kepemilikan, riwayat peralihan, keberadaan sengketa, sita, hak tanggungan, serta kesesuaian data fisik dan yuridis sebelum AJB ditandatangani, sedangkan Kantor Pertanahan perlu memastikan keterpaduan dan pembaruan data pertanahan agar masyarakat memperoleh informasi status objek secara lebih akurat. Pembeli juga perlu melakukan pemeriksaan secara wajar terhadap kondisi hukum objek dan tidak hanya mengandalkan keberadaan sertifikat atau formalitas AJB. Pengadilan sebaiknya menggunakan parameter yang konsisten dengan menguji aspek formal transaksi, kewenangan material penjual, keadaan objektif tanah, dan itikad baik pembeli secara kumulatif sehingga perlindungan dapat diberikan secara proporsional kepada pemilik yang sebenarnya maupun pembeli beritikad baik serta menghasilkan kepastian hukum yang lebih dapat diprediksi.

DAFTAR REFERENSI

- Dewi, E. N., & Dauda, S. (2026). The right to be forgotten and digital reputation: A normative analysis within Indonesian cyber law. *Lex Recta: Journal of Law and Normative Justice*, 1(1), 31–39.
- Fuady, M. (2017). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer* (Cet. V). Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.

- Hidayat, F., & Ihsan, I. (2026). Regulating artificial intelligence liability in Indonesia: A normative analysis of accountability in autonomous decision-making systems. *Lex Recta: Journal of Law and Normative Justice*, 1(1), 1–10.
- Mappasessu, M., & Erniati, E. (2026). Constitutionalism and democratic backsliding: A normative analysis of contemporary governance trends. *Iustitia: Journal of Legal Theory, Politics, and International Relations*, 1(1), 1–10.
- Nabilla, Z., & Maula, A. S. (2026). The regulation of digital platforms and freedom of expression in Indonesia's constitutional system. *Iustitia: Journal of Legal Theory, Politics, and International Relations*, 1(2), 57–71.
- Otto, J. M. (2003). *Kepastian hukum di negara berkembang*. Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia.
- Pramudita, S. A. E., & Fadhlulloh, Q. H. (2026). The evolution of international human rights norms: A doctrinal study of United Nations legal instruments. *Iustitia: Journal of Legal Theory, Politics, and International Relations*, 1(1), 11–23.
- Saputra, D. R., & Noya, M. (2026). Legal certainty in fintech regulation: A normative study of peer-to-peer lending governance in Indonesia. *Lex Recta: Journal of Law and Normative Justice*, 1(1), 40–49.
- Soeroso, R. (1992). *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Trinanda, M. E., Fadlillah S, M. I., & Ramadhan, M. V. (2026). Evidence of under-the-table land sales in civil disputes: Analysis of Nabire District Court Decision No. 30/Pdt.G/2020/PN Nabire. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(4), 20–29. <https://doi.org/10.65310/xhs80w33>
- Ulhaq, D. D., Heriyanto, B., & Suhermanto, S. (2025). Legal analysis of Administrative Court Decision Number 171/G/2024/PTUN.JKT regarding the lawsuit for cancellation of transfer of ownership certificate registration. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(2), 1–9. <https://doi.org/10.65310/dz4jxp82>
- 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. <https://doi.org/10.65310/5bs81j28>
- Yunita, R., Gerungan, A. E., & Pontoh, K. (2026). Perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021). *Lex Crimen*, 15(1). Referensi ini memang tercantum dan digunakan dalam tesis untuk pembahasan PMH dalam jual beli tanah.