

Perlindungan Hukum kepada Pembeli terhadap Akta Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Mengandung Cacat Hukum yang Dibatalkan Pengadilan Negeri

Perdana Mutagalan^{a*}, Anriz Nazaruddin Halim^b, Mulyadi^c

^{a,b,c}Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya,
email: 2023010461042@pascajayabaya.ac.id*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 5 Agustus 2025

Revised : 30 Agustus 2025

Accepted : 8 September 2025

Keywords:

Deed of Sale and Purchase, Legal Defects, PPAT, Legal Protection, Buyer in Good Faith

Kata Kunci:

Akta Jual Beli, Cacat Hukum, PPAT, Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad Baik

DOI: 10.62335

ABSTRACT

Legal Protection for Buyers of Deeds of Sale and Purchase of Land Title Certificates Containing Legal Defects and Cancelled by the District Court. The issues studied include two main things, namely the legal consequences for buyers when the land sale and purchase deed made before the Land Deed Making Officer (PPAT) is canceled by the Court, as well as the form of legal protection that can be provided to buyers in good faith in such conditions. The analysis tool uses the theory of legal consequences from Soeroso and the theory of legal protection from Satjipto Rahardjo. The method used in this research is normative juridical research, namely research Normative juridical research is an approach using statutory regulations and other legal materials.

The legal consequence of the cancellation of the Deed of Sale and Purchase is the revocation of the transfer of land ownership rights because the agreement is deemed to have never existed. The certificate issued on the basis of the deed is also canceled by the National Land Agency (BPN) based on a court decision, so that the buyer loses the right to the land even though they have paid in full. Normatively, the buyer may only seek restitution or compensation from the seller; however, in practice, such claims are difficult to enforce, thereby harming the buyer acting in good faith. Within the framework of legal protection, the buyer should be entitled to certainty and justice, as their position as a party acting in good faith must be protected from losses resulting from the unlawful acts of others

ABSTRAK

Perlindungan Hukum kepada Pembeli terhadap Akta Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah yang Mengandung Cacat Hukum dan Dibatalkan Pengadilan Negeri. Permasalahan yang dikaji meliputi dua hal utama, yaitu akibat hukum bagi pembeli ketika akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibatalkan oleh Pengadilan, serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli beritikad baik

dalam kondisi tersebut. Pisau analisis menggunakan teori akibat hukum dari Soeroso dan teori perlindungan hukum dari Satjipto Rahardjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian Penelitian yuridis Normatif adalah pendekatan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya

Akibat hukum dari pembatalan Akta Jual Beli adalah hapusnya peralihan hak kepemilikan tanah karena perjanjian dianggap tidak pernah ada. Sertipikat yang terbit atas dasar akta tersebut ikut dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan putusan Pengadilan, sehingga pembeli kehilangan hak atas tanah meskipun telah membayar lunas. Secara normatif, pembeli hanya dapat menuntut restitusi atau ganti rugi kepada penjual, namun dalam praktik tuntutan tersebut sulit terealisasi sehingga merugikan pembeli beritikad baik. Dalam kerangka perlindungan hukum, pembeli seharusnya memperoleh jaminan kepastian dan keadilan, karena posisinya sebagai pihak beritikad baik wajib dilindungi dari kerugian akibat perbuatan melawan hukum pihak lain..

LATAR BELAKANG

Tanah merupakan sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena dalam fungsinya baik itu digunakan sebagai membangun tempat untuk tinggal, tanah pula dijadikan sebagai sarana mencari mata pencaharian, karena hal itu tanah merupakan salah satu objek dari benda yang sering di perjual belikan.¹

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disingkat selanjutnya UUPA) dan Peratutan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan”.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditegaskan Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan secara khusus keberadaannya diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 Juncto PP No 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT) yang menegaskan bahwa pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum berwenang membuat Akta Jual Beli (AJB), pembebanan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, dan akta kuasa untuk hak tanggungan sesuai peraturan.²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum atas tanah atau rumah susun sesuai perundang-undangan.³ Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat

¹ Watjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hlm. 7

² Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm 27.

³ Jimly Asshiddiqie, *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Renvoi, 2003, hlm. 31.

di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah cara sah pemindahan hak atas tanah; jual beli berarti penyerahan objek oleh penjual kepada pembeli dengan besaran uang yang telah di setujui, diatur dalam Pasal 26 UU Nomor. 5 tahun 1960 (UUPA),⁴ menyangkut pemindahan hak milik atas tanah,⁵ yang kemudian akan terbit sertipikat atas nama Pembeli, yang mana Sertipikat adalah suatu tanda bukti yang sah dan resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang untuk mengesahkan suatu pernyataan atau hak.⁶

Secara normatif, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib cermat, teliti, dan profesional sesuai Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 2016, termasuk memverifikasi dokumen dan status tanah. Tetapi praktik sering menyimpang akibat kurang kompeten, tekanan pihak tertentu, atau lemahnya pengawasan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sehingga pelanggaran prosedur baru terungkap di Pengadilan, menurunkan kepercayaan pada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan menimbulkan ketidakpastian hukum jual beli tanah.⁷ karena sering terjadi kasus di mana akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibatalkan oleh Pengadilan dan akibatnya pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, seperti pembeli atau penjual, mengalami kerugian hukum dan materiil yang signifikan.

Dalam penelitian ini penulis merujuk pada fenomena yang terjadi dalam masyarakat, Akibat batalnya Akta Jual Beli, peralihan hak dianggap tidak pernah ada dan sertifikat yang terbit ikut dibatalkan oleh BPN berdasarkan putusan pengadilan tersebut meliputi kasus pertama, Putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg, dan sudah sampai tingkat Kasasi dengan Putusan Nomor 3753 K/Pdt/2020, Mengenai adanya dugaan Akta Jual Beli yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak sah secara hukum karena adanya Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dilakukan sebelumnya oleh penjual pada orang lain, dan digugat di Pengadilan untuk di batalkan. Kedua, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh. Mengenai sengketa kepemilikan tanah yang berawal dari Akta Jual Beli hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kemudian digugat karena ada pihak lain yang mengklaim sebagai pemilik sah, dengan pokok masalah pada keabsahan Akta Jual Beli dan penentuan pemilik sah tanah beserta hak penguasaannya. Ketiga, Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tpg. penggugat yang membeli rumah dan tanah secara sah melalui turut tergugat I, orang yang di berikan kuasa untuk menjual, namun masih dikuasai oleh tergugat dan bahkan menyewakannya tanpa izin.

Berdasarkan dengan rumusan masalah yang telah diuraikan, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum kepada pembeli terhadap akta jual beli sertipikat hak atas tanah mengandung cacat hukum yang di batalkan Pengadilan Negeri serta menawarkan solusi perlindungan hukum kepada pembeli terhadap akta jual beli sertipikat hak atas tanah mengandung

⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁵ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Cetakan Pertama, Pustaka Yustisia : Yogyakarta, 2015, hlm. 50.

⁶ Indira Retno Aryantie, Oemar Moechtar & Angela Melani Widjaja, *Pemahaman Seputar Sertifikasi Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2022, hlm 61.

⁷ Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, *Perspektif Hukum dan Etika*, Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2009. hlm. 10

cacat hukum yang di batalkan Pengadilan Negeri

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Kepada Pembeli Terhadap Akta Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Mengandung Cacat Hukum Yang Dibatalkan Pengadilan Negeri

Akta jual beli tanah merupakan instrumen hukum yang memiliki dua dimensi sekaligus, yakni dimensi keperdataan dan dimensi administrasi pertanahan. Dimensi keperdataan muncul karena akta tersebut merupakan perwujudan perjanjian antara penjual dan pembeli yang didasarkan pada asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Sementara itu, dimensi administrasi pertanahan tampak karena akta jual beli menjadi dasar pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan. Dengan demikian, akta jual beli menempati posisi krusial sebagai pintu masuk lahirnya hubungan hukum baru sekaligus sebagai syarat perubahan data yuridis dalam buku tanah.

Namun, ketika akta jual beli kemudian dibatalkan oleh Pengadilan karena cacat hukum, konsekuensinya sangat serius bagi para pihak, terutama pembeli. Untuk memahami hal ini, kerangka yang ditawarkan oleh Soeroso mengenai teori akibat hukum menjadi penting. Soeroso menjelaskan bahwa akibat hukum adalah konsekuensi yang timbul dari adanya suatu peristiwa hukum, baik berupa perbuatan hukum maupun kejadian hukum,⁸ yang oleh hukum dikaitkan dengan timbul, berubah, atau hapusnya suatu hubungan hukum. Akibat hukum dapat bersifat langsung maupun tidak langsung, tergantung pada hubungan kausalitas antara perbuatan hukum dengan konsekuensi yang muncul.

Dalam konteks jual beli tanah, peristiwa hukum yang dimaksud adalah pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peristiwa hukum ini seharusnya menimbulkan akibat hukum langsung berupa peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli, dengan segala hak dan kewajiban yang melekat. Akan tetapi, jika kemudian akta tersebut dinyatakan cacat hukum oleh Pengadilan, akibat hukumnya adalah sebaliknya: peralihan hak yang seharusnya terjadi menjadi batal, dan hubungan hukum yang sudah lahir dianggap tidak pernah ada. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum

⁸ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 121.

bahwa putusan Pengadilan yang menyatakan batal demi hukum suatu akta, memiliki kekuatan berlaku surut (*ex tunc*), seolah-olah akta tersebut tidak pernah ada sejak awal.

Konsekuensi pertama yang timbul adalah bagi pembeli itu sendiri. Pembeli kehilangan legitimasi yuridis untuk menuntut hak atas tanah yang telah dibelinya, karena dasar hukum yang menjadi pijakan (akta jual beli) telah dinyatakan batal. Dengan kata lain, akibat hukum yang dialami pembeli adalah hapusnya hubungan hukum kepemilikan, meskipun secara faktual ia mungkin telah menguasai tanah tersebut atau bahkan telah membayar harga secara penuh. Dalam Putusan PN Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg, misalnya, pembeli yang telah melakukan pembayaran dan bahkan mengantongi bukti pengikatan jual beli (PPJB) sejak tahun 2007, pada akhirnya harus kehilangan tanahnya karena akta jual beli yang dibuat kemudian dinyatakan batal akibat perbuatan pidana penjual.⁹ Putusan ini memperlihatkan bagaimana akibat hukum langsung dari pembatalan akta menghancurkan posisi hukum pembeli.

Konsekuensi kedua adalah terhadap status tanah itu sendiri. Tanah yang menjadi objek jual beli kembali kepada keadaan semula, yakni kembali pada pemilik asal yang sah. Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020, di mana hakim menyatakan bahwa akta jual beli Nomor 608/2014 batal demi hukum, dan karenanya pembeli baru (Tergugat II) harus menyerahkan kembali tanah kepada penggugat yang merupakan pembeli pertama beritikad baik.¹⁰ Dari perspektif teori akibat hukum, putusan ini menunjukkan bahwa pembatalan akta tidak hanya berimplikasi pada hapusnya hubungan hukum pembeli dengan tanah, tetapi juga mengembalikan status hukum tanah sesuai dengan keadaan sebelum perbuatan hukum yang cacat itu terjadi.

Konsekuensi ketiga adalah terhadap hubungan hukum dengan pihak ketiga, terutama Badan Pertanahan Nasional (BPN). Karena akta jual beli menjadi dasar balik nama, maka jika akta tersebut dibatalkan, secara otomatis balik nama sertipikat juga dianggap cacat hukum. Inilah yang tampak dalam Putusan PN Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh, di mana Pengadilan menyatakan bahwa sertipikat hak milik atas nama pembeli baru tidak mempunyai kekuatan hukum, karena akta jual beli yang mendasarinya cacat hukum.¹¹ Akibat hukum yang timbul di sini adalah terhapusnya status yuridis sertipikat tersebut, sehingga tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sebagai tanda bukti hak.

Lebih jauh, akibat hukum pembatalan akta juga dapat berupa timbulnya kewajiban pengembalian atau *restitutio in integrum*. Secara teori, apabila suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum, maka para pihak harus dikembalikan pada keadaan semula seakan-akan perjanjian itu tidak pernah terjadi.¹² Dalam praktik, hal ini berarti pembeli berhak menuntut kembali uang yang telah dibayarkan kepada penjual. Namun, dalam kenyataannya, tidak jarang pembeli kesulitan menagih kembali uang tersebut, terutama jika penjual sudah tidak mampu membayar atau bahkan menghilang. Dalam situasi demikian, akibat hukum bagi pembeli bukan hanya kehilangan hak atas

⁹ Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg

¹⁰ Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020

¹¹ Putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh

¹² R. Subekti, *op.cit*, hlm. 45.

tanah, tetapi juga kehilangan uang yang telah dibayarkannya.

Akibat hukum dapat dibedakan antara akibat hukum yang dikehendaki dan yang tidak dikehendaki. Akibat hukum yang dikehendaki dalam jual beli tanah adalah berpindahnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Sementara itu, akibat hukum yang tidak dikehendaki adalah ketika akta yang menjadi dasar peralihan hak dinyatakan batal, sehingga seluruh hubungan hukum menjadi tidak sah. Bagi pembeli, akibat hukum yang tidak dikehendaki ini menimbulkan kerugian yang sangat besar.

Di sinilah tampak keterbatasan teori akibat hukum ketika dihadapkan dengan realitas pembeli beritikad baik. Teori akibat hukum menjelaskan secara normatif apa yang terjadi ketika suatu perbuatan hukum dinyatakan batal, namun tidak serta-merta memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Misalnya, dalam Putusan PN Tanjungpinang Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tpg, meskipun pembeli dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik karena membeli melalui mekanisme resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sengketa tetap tidak dapat dihindarkan akibat adanya permasalahan pada akta kuasa menjual yang menjadi dasar perbuatan hukum. Dalam kasus ini, akibat hukum tetap menimpa pembeli, meskipun ia sama sekali tidak bersalah dan telah memenuhi seluruh prosedur hukum.¹³

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa menurut Teori Akibat Hukum Soeroso, pembatalan akta jual beli tanah oleh Pengadilan membawa akibat hukum yang fundamental: hapusnya hubungan hukum kepemilikan pembeli atas tanah, kembalinya status tanah kepada pemilik asal, cacatnya sertipikat yang telah terbit, serta timbulnya kewajiban restitusi antara para pihak. Akan tetapi, teori ini belum cukup menjawab bagaimana pembeli beritikad baik seharusnya dilindungi dari kerugian yang timbul akibat pembatalan akta.

Satjipto Rahardjo dalam berbagai karyanya menekankan bahwa hukum tidak boleh dipahami hanya sebagai teks normatif yang kaku, melainkan harus dipandang sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan substantif bagi manusia. Bagi Satjipto, hukum adalah untuk manusia, bukan sebaliknya. Pemikiran ini kemudian dikenal dengan istilah hukum progresif, yakni suatu paradigma yang berusaha melampaui keterbatasan hukum positif demi menghadirkan keadilan yang lebih manusiawi¹⁴. Dalam konteks sengketa jual beli tanah, terutama ketika akta jual beli dibatalkan oleh Pengadilan, pendekatan hukum progresif sangat relevan untuk melihat sejauh mana pembeli dapat memperoleh perlindungan hukum, khususnya apabila ia adalah pembeli yang beritikad baik.

Dalam kasus akta jual beli yang dibatalkan, persoalan utama terletak pada apakah pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Yurisprudensi Mahkamah Agung telah lama mengakui asas perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Misalnya, dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980, hakim menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh hukum sekalipun terdapat cacat pada proses peralihan hak. Namun, penerapan asas ini tidak selalu konsisten. Dalam beberapa putusan, hakim tetap membatalkan akta jual beli sekalipun pembelinya dapat membuktikan itikad baik, dengan alasan bahwa cacat hukum yang mendasar tidak

¹³ Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tpg

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*, (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 5.

dapat diperbaiki hanya dengan alasan adanya itikad baik.

Perlindungan hukum tidak boleh berhenti pada formalitas hukum, tetapi harus memperhatikan substansi keadilan. Jika seorang pembeli telah memenuhi prosedur, membayar harga yang sah, dan melakukan transaksi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka ia secara moral dan hukum berhak mendapatkan perlindungan. Membiarkan pembeli kehilangan hak dan uangnya hanya karena kesalahan penjual atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan bentuk ketidakadilan yang nyata. Oleh karena itu, perlindungan hukum dalam hal ini seharusnya diberikan melalui dua jalur: pertama, pengakuan terhadap kedudukan pembeli beritikad baik; kedua, pemberian hak restitusi yang efektif apabila akta tetap dinyatakan batal.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sejatinya juga sejalan dengan prinsip kepercayaan publik (*public trust*) terhadap lembaga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan BPN. Apabila seorang pembeli telah mengikuti prosedur hukum secara benar misalnya memeriksa sertipikat, memastikan tidak ada sengketa, dan melakukan peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum atas transaksi tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan demikian, jika kemudian terbukti ada kesalahan pada dokumen atau akta yang dibuat pejabat, kerugian tidak seharusnya ditanggung oleh pembeli.

Dalam kerangka hukum progresif Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum juga harus melihat konteks sosial dari kasus yang dihadapi. Misalnya, dalam Putusan PN Tanjungpinang Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tpg, pembeli membeli tanah melalui mekanisme resmi dengan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara sosiologis, ia sudah melakukan segala sesuatu yang dapat dilakukan oleh seorang warga negara biasa. Namun, sengketa tetap timbul karena terdapat masalah pada akta kuasa menjual yang menjadi dasar perbuatan hukum. Dalam kasus seperti ini, keadilan substantif menuntut agar pembeli tetap diperlakukan sebagai pihak yang dilindungi, setidaknya melalui pemberian ganti rugi yang memadai.

Analisis ini memperlihatkan bahwa teori akibat hukum Soeroso membantu menjelaskan secara normatif bahwa perbuatan hukum yang cacat meniadakan segala akibat yang lahir darinya. Namun teori ini tidak cukup untuk menjawab persoalan keadilan bagi pembeli. Di sinilah teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo menemukan relevansinya. Perlindungan hukum substantif diperlukan agar pembeli yang telah beritikad baik tidak sepenuhnya menanggung kerugian akibat cacat hukum yang terjadi di luar kendalinya. Dengan demikian, putusan-putusan Pengadilan ini menunjukkan pentingnya kombinasi antara kepastian hukum dan perlindungan keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah.

Jika dianalisis lebih jauh, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini menjadi titik penting yang perlu diperhatikan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum berkewajiban membuat akta yang benar, sah, dan sesuai dengan prosedur hukum. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalai, misalnya tidak melakukan pengecekan sertipikat atau tidak memastikan kehadiran para pihak, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata

maupun administratif. Dalam ranah perdata, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat digugat ganti rugi oleh pihak yang dirugikan atas kelalaiannya. Sedangkan dalam ranah administratif, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikenai sanksi berupa teguran, pemberhentian sementara, atau bahkan pemberhentian tetap dari jabatannya oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.

Tanggung jawab pidana juga mungkin timbul apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum, seperti pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang. Pasal 266 KUHP, misalnya, mengatur bahwa barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik dengan maksud untuk digunakan seolah-olah sesuai dengan kebenaran, dapat dipidana. Hal ini menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya terikat pada tanggung jawab administratif dan perdata, tetapi juga dapat dijerat pidana jika terbukti melakukan tindak pidana dalam pembuatan akta.

Dalam hukum komparatif, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik lebih tegas dijamin. Di Belanda, asas *rechtszekerheid* (kepastian hukum) ditegakkan melalui sistem pendaftaran tanah yang bersifat public faith. Artinya, setiap orang yang membeli tanah berdasarkan data yang ada dalam register publik dilindungi secara hukum, sekalipun kemudian terbukti bahwa data itu cacat. Sistem ini memberikan perlindungan maksimal kepada pembeli beritikad baik, karena negara menjamin kebenaran data pertanahan yang terdaftar. Indonesia sebenarnya menganut sistem yang hampir sama dengan asas negative publication yang diperkuat oleh *positive tendency*, namun dalam praktik perlindungan tersebut belum sepenuhnya konsisten.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembatalan akta jual beli yang cacat hukum menimbulkan akibat hukum yang serius bagi para pihak, terutama pembeli. Secara normatif, akibat hukum itu adalah hapusnya hubungan hukum, batalnya sertipikat, dan timbulnya kewajiban pengembalian. Namun secara substantif, akibat hukum ini menimbulkan persoalan keadilan karena merugikan pihak beritikad baik. Oleh karena itu, ke depan diperlukan harmonisasi antara teori akibat hukum dan teori perlindungan hukum, agar hukum tidak hanya menghadirkan kepastian, tetapi juga keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Analisis Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Terhadap Akta Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Mengandung Cacat Hukum Yang Dibatalkan Pengadilan Negeri.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah merupakan salah satu fondasi utama bagi terwujudnya kepastian hukum di bidang pertanahan. Tanah sebagai objek hukum memiliki nilai sosial, ekonomi, dan budaya yang sangat tinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, keberadaan akta otentik berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) tidak hanya sekadar memenuhi syarat administratif peralihan hak, melainkan juga berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pembeli. Akan tetapi, dalam kenyataan praktik, tidak jarang akta tersebut dinyatakan cacat hukum dan dibatalkan oleh Pengadilan. Hal ini menimbulkan dilema besar karena di satu sisi pembeli telah melaksanakan kewajibannya, sedangkan di sisi lain secara yuridis formal ia kehilangan hak yang seharusnya diperoleh.

Fungsi utama hukum agraria ialah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap subjek maupun objek hak atas tanah, terutama bagi pemegang hak yang beritikad baik. Dalam konteks jual beli tanah, pembeli yang telah memenuhi kewajibannya secara penuh seharusnya mendapatkan jaminan bahwa hak atas tanah tersebut tidak akan diganggu gugat oleh pihak lain. Namun, yurisprudensi memperlihatkan adanya variasi sikap Pengadilan dalam melindungi pembeli. Dalam putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg, misalnya, pembeli pertama yang telah melakukan pembayaran penuh dinyatakan sebagai pihak yang sah, sementara Akta Jual Beli kedua yang dibuat oleh penjual dengan pihak lain dinyatakan batal demi hukum. Putusan ini dikuatkan hingga tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung dalam perkara Nomor 3753 K/Pdt/2020 yang menegaskan prinsip bahwa tidak boleh ada dua kali peralihan hak atas objek tanah yang sama. Sikap Pengadilan ini menunjukkan arah perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik.

Namun dalam perkara lain, seperti Putusan PN Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh, perlindungan hukum terhadap pembeli justru tampak lemah. Dalam kasus tersebut, pembeli menguasai sertipikat atas nama dirinya berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun Pengadilan membatalkan akta tersebut karena dasar peralihannya dianggap cacat hukum. Akibatnya, sertipikat yang telah terbit pun dinyatakan tidak sah. Situasi ini memperlihatkan adanya ketidakpastian hukum, sebab meskipun pembeli sudah memiliki sertipikat sebagai tanda bukti hak yang paling kuat menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun perlindungan hukum terhadapnya masih dapat digugurkan oleh Pengadilan. Dalam konteks inilah teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo menjadi relevan. Satjipto menyatakan bahwa hukum bukanlah semata-mata norma tertulis yang rigid, melainkan harus menjadi sarana untuk melindungi hak-hak manusia dan kepentingan masyarakat. Perlindungan hukum yang sejati tidak hanya diberikan melalui teks peraturan, tetapi juga melalui penerapan hukum yang menjunjung keadilan substantif. Artinya, pembeli yang beritikad baik seharusnya mendapatkan perlindungan maksimal dari negara agar tidak menjadi korban dari praktik peralihan hak yang cacat hukum.

Jika dianalisis lebih jauh, pembatalan Akta Jual Beli yang cacat hukum membawa akibat yang sangat luas. Suroso menegaskan bahwa setiap perbuatan hukum melahirkan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, beralihnya, atau hapusnya suatu hak. Ketika Akta Jual Beli dibatalkan, maka peralihan hak dianggap tidak pernah ada, sehingga status kepemilikan tanah kembali kepada penjual atau kepada keadaan sebelum perjanjian dibuat. Hal ini menimbulkan implikasi besar bagi pembeli yang telah mengeluarkan biaya, baik dalam bentuk harga tanah maupun biaya-biaya lain yang melekat. Dalam hal sertipikat sudah terbit, maka pembatalan Akta Jual Beli berimplikasi pada pembatalan sertipikat, sehingga Badan Pertanahan Nasional wajib mencabut sertipikat tersebut. Keadaan ini memperlihatkan bahwa akibat hukum dari Akta Jual Beli yang batal tidak hanya bersifat privat antara penjual dan pembeli, tetapi juga berdampak pada catatan publik dalam buku tanah.

Dalam konteks yurisprudensi, Mahkamah Agung telah beberapa kali menegaskan pentingnya perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Yurisprudensi Nomor 1230 K/Sip/1980 menegaskan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi meskipun terdapat kelemahan administratif dalam peralihan hak. Putusan ini sejalan dengan pandangan Satjipto Rahardjo yang

menekankan bahwa hukum harus berpihak kepada mereka yang beritikad baik dan telah berusaha memenuhi kewajibannya sesuai prosedur. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik juga terlihat dalam Putusan PN Tanjungpinang Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tpg, di mana Pengadilan mengakui sahnya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan kuasa menjual, dan menempatkan pembeli sebagai pemilik sah meskipun kemudian muncul sengketa dari pihak lain.

Dari berbagai kasus tersebut, dapat dilihat bahwa arah perlindungan hukum terhadap pembeli belum sepenuhnya konsisten. Terkadang Pengadilan berpihak pada pembeli beritikad baik, namun dalam kasus lain pembeli tetap dirugikan karena Akta Jual Beli (AJB) dinyatakan batal. Hal ini menimbulkan kebutuhan mendesak untuk mempertegas norma hukum yang memberikan perlindungan yang lebih tegas kepada pembeli beritikad baik. Asas perlindungan hukum yang dikemukakan Satjipto Rahardjo seharusnya diinternalisasikan ke dalam praktik peradilan, sehingga setiap pembeli yang telah memenuhi kewajibannya tidak kehilangan hak hanya karena kesalahan atau perbuatan melawan hukum pihak lain.¹⁵

Salah satu contoh konkret adalah Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg yang kemudian diperkuat oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3753 K/Pdt/2020, Jika dianalisis melalui putusan-putusan yang ada, tampak adanya ketidakselarasan penerapan kedua teori tersebut dalam praktik peradilan. Dalam putusan Pengadilan Negeri dalam perkara tersebut, Akta Jual Beli dinyatakan cacat hukum karena penjual bukan pemilik sah tanah. Padahal, pembeli telah melakukan pembayaran penuh dan mengurus proses jual beli secara formal. Majelis hakim menilai Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhi syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan pembatalan tersebut, pembeli kehilangan haknya atas tanah dan hanya memperoleh hak untuk menuntut ganti rugi. Akan tetapi, dalam praktik, menuntut ganti rugi sering kali sia-sia karena penjual tidak mampu mengembalikan uang atau telah beritikad buruk sejak awal. Dalam situasi seperti ini, perlindungan hukum menjadi sangat relevan, sebab hukum seharusnya melindungi pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, bukan justru mengorbankannya.

Demikian pula dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tpg. Akta Jual Beli dalam perkara itu dinyatakan batal karena didasarkan pada kuasa menjual yang cacat hukum. Akibatnya, meskipun pembeli telah membayar lunas harga tanah, ia tetap kehilangan haknya. Kuasa menjual yang menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli ternyata bermasalah sehingga cacat hukum itu merembet pada keabsahan Akta Jual Beli. Konsekuensinya, pembeli beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan yang layak. Seharusnya perlindungan hukum diberikan kepada pembeli sebagai pihak yang lemah. Negara, melalui aparat penegak hukum dan sistem administrasi pertanahan, seharusnya hadir untuk memastikan pembeli tidak menanggung kerugian akibat kelalaian pihak lain, baik penjual maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh, masalah yang muncul adalah adanya sengketa kepemilikan tanah. Akta Jual Beli dibatalkan karena ternyata tanah yang diperjualbelikan masih dalam sengketa. Pembeli yang telah melakukan kewajibannya tetap

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 385.

dirugikan karena Akta Jual Beli tersebut dianggap tidak sah. Hakim memang menekankan asas kehati-hatian yang harus dipenuhi pembeli, tetapi pada saat yang sama juga menyinggung tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang seharusnya meneliti keabsahan tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban meneliti data fisik dan yuridis tanah untuk memastikan keabsahan jual beli. Ketika kewajiban ini tidak dilaksanakan dengan baik, maka pembeli beritikad baiklah yang menanggung kerugian. Dari perspektif perlindungan hukum, kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara teori dan praktik, karena hukum belum cukup melindungi pihak yang seharusnya dilindungi.

Perbedaan putusan ini menunjukkan adanya tarik-menarik antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif. Dalam kerangka teori Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya berpihak pada keadilan substantif dengan menempatkan pembeli beritikad baik sebagai subjek yang dilindungi. Sebaliknya, teori akibat hukum Suroso menjelaskan mengapa pembeli kehilangan haknya ketika Akta Jual Beli (AJB) dinyatakan batal, namun teori ini juga membuka ruang untuk melihat bahwa akibat hukum tidak semata-mata bersifat privat, melainkan berdampak pada kepentingan umum. Artinya, jika akibat hukum dari batalnya Akta Jual Beli (AJB) menimbulkan kerugian besar bagi pembeli beritikad baik, maka mekanisme perlindungan hukum harus disediakan untuk mengurangi beban kerugian tersebut. Kondisi ini membuat pembeli selalu berada dalam posisi rentan. Perlindungan hukum memberikan perspektif bahwa seharusnya hukum hadir untuk mengisi celah ini, yakni dengan memberikan jaminan yang lebih kuat kepada pembeli beritikad baik.

Kelemahan perlindungan hukum terhadap pembeli juga dapat dilihat dari ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa seseorang yang memperoleh tanah dengan itikad baik berdasarkan sertipikat yang sah dan telah menguasainya selama lima tahun tidak dapat diganggu gugat. Norma ini dimaksudkan untuk melindungi pembeli beritikad baik. Namun, dalam praktiknya, Pengadilan masih dapat membatalkan sertipikat jika ditemukan cacat hukum dalam proses perolehan hak. Dalam literatur hukum agraria, menyebutkan bahwa salah satu kelemahan mendasar dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia adalah bahwa sertipikat meskipun merupakan alat bukti yang kuat, tetap dapat dibatalkan jika dasar penerbitannya cacat hukum. Hal ini menunjukkan bahwa ketentuan perlindungan dalam PP tersebut tidak cukup efektif. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik masih sangat lemah karena sifat negatif dari publikasi pendaftaran tanah. Oleh karena itu, sangat diperlukan pembaruan hukum untuk memperkuat perlindungan hukum bagi pembeli.

Dari uraian ini, tampak jelas bahwa teori perlindungan hukum dan teori akibat hukum saling melengkapi dalam menjelaskan problematika Akta Jual Beli (AJB) yang dibatalkan Pengadilan. Teori perlindungan hukum memberikan landasan normatif bahwa pembeli beritikad baik harus dijaga hak-haknya agar hukum benar-benar melindungi manusia, sedangkan teori akibat hukum menjelaskan secara sistematis konsekuensi dari batalnya Akta Jual Beli (AJB) terhadap hak dan kewajiban para pihak serta pihak ketiga. Keduanya menunjukkan perlunya keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif, sehingga praktik peradilan di Indonesia tidak hanya kaku menerapkan norma formal tetapi juga memperhatikan rasa keadilan yang hidup di tengah Masyarakat.

Analisis terhadap putusan-putusan tersebut memperlihatkan pola yang sama: pembeli selalu berada pada posisi yang paling lemah dan paling dirugikan ketika Akta Jual Beli dibatalkan Pengadilan. Padahal, menurut teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, seharusnya hukum lebih berpihak kepada mereka yang beritikad baik dan telah melaksanakan kewajiban hukumnya. Dalam konteks ini, terlihat adanya ketegangan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif. Pembatalan Akta Jual Beli memang memberikan kepastian hukum bagi pemilik sah tanah, tetapi di sisi lain menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli yang beritikad baik. Sementara itu, teori akibat hukum yang dijelaskan oleh Suroso menguraikan bagaimana setiap tindakan hukum melahirkan konsekuensi yang harus ditanggung oleh para pihak. Apabila Akta Jual Beli (AJB) dibatalkan, maka akibat hukumnya adalah peralihan hak dianggap tidak pernah ada, sertipikat tanah yang sudah diterbitkan menjadi tidak sah, dan pembeli kehilangan legitimasi hukum atas tanah yang dikuasainya. Akibat hukum ini bersifat sistemik karena tidak hanya menimpa pembeli, tetapi juga dapat merugikan pihak ketiga seperti bank yang menerima tanah sebagai agunan kredit. Dengan demikian, batalnya Akta Jual Beli (AJB) tidak hanya menciptakan kerugian privat, tetapi juga menimbulkan instabilitas dalam sistem hukum pertanahan. Ketika kedua teori tersebut kita implementasikan tampak adanya ketegangan konseptual antara akibat hukum yang bersifat normatif dengan perlindungan hukum yang bersifat substantif. Akibat hukum dari batalnya Akta Jual Beli (AJB) memang secara normatif menghapus hak pembeli, tetapi perlindungan hukum menuntut agar pembeli beritikad baik tidak sepenuhnya dirugikan. Oleh karena itu, seharusnya tersedia instrumen kompensasi atau mekanisme hukum lain untuk memastikan pembeli tetap memperoleh perlindungan.

Salah satu aspek penting dalam memahami perlindungan hukum bagi pembeli terhadap Akta Jual Beli yang kemudian dibatalkan Pengadilan adalah menelaah kedudukan dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Kewenangan ini diberikan oleh negara melalui peraturan perundang-undangan, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dalam Pasal 3 peraturan tersebut ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum.

Pada titik ini, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang akta jual belinya dibatalkan Pengadilan masih sangat lemah dalam sistem hukum Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering kali tidak menjalankan kewajibannya dengan seksama, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak mampu memberikan perlindungan penuh melalui sertipikat, dan Pengadilan cenderung lebih mengutamakan kepastian formal dibandingkan keadilan substantif. Untuk mengatasi kelemahan ini, gagasan hukum progresif Satjipto Rahardjo memberikan arah yang jelas, yaitu bahwa hukum harus digunakan sebagai instrumen untuk melindungi manusia dan memberikan keadilan substantif bagi pihak yang beritikad baik.

Analisis atas beberapa putusan Pengadilan yang membatalkan Akta Jual Beli sertipikat hak atas tanah memperlihatkan adanya pola umum bahwa pembeli beritikad baik selalu berada pada posisi yang

paling rentan dan paling dirugikan. Dalam Putusan PN Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg dan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020, pembeli kehilangan hak kepemilikan karena penjual telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu sebelum adanya Akta Jual Beli. Dalam Putusan PN Tanjungpinang Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tpg, pembeli kehilangan hak karena dasar kuasa menjual cacat hukum. Dalam Putusan PN Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh, pembeli dirugikan karena objek tanah masih dalam sengketa. Semua kasus ini memperlihatkan bagaimana pembeli yang telah memenuhi kewajiban hukumnya, termasuk membayar penuh harga tanah dan menempuh prosedur formal, tetap tidak mendapatkan perlindungan hukum yang layak.

Evaluasi terhadap praktik peradilan di Indonesia menunjukkan bahwa hakim dalam memutus perkara jual beli tanah cenderung menitikberatkan pada kepastian hukum formal. Hakim lebih mengutamakan perlindungan terhadap Pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sementara pembeli beritikad baik dipandang sebagai pihak yang harus menanggung risiko atas kelalaiannya dalam melakukan pemeriksaan terhadap objek tanah. Pertimbangan semacam ini memang sejalan dengan doktrin kehati-hatian dalam hukum perdata, tetapi mengabaikan aspek perlindungan hukum yang seharusnya menjadi tujuan utama hukum. Dalam banyak kasus, hakim mengakui adanya kerugian pada pihak pembeli, tetapi solusi yang ditawarkan sebatas restitusi atau pengembalian kepada keadaan semula. Padahal, restitusi itu dalam kenyataannya sulit terealisasi karena penjual tidak mampu atau enggan mengembalikan uang yang telah diterima. Dengan demikian, putusan Pengadilan sering kali gagal memberikan keadilan substantif bagi pembeli.

Sementara itu, Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang memberikan perlindungan bagi pembeli beritikad baik ternyata tidak efektif. Pasal tersebut menyatakan bahwa seseorang yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik dan telah menguasainya selama lima tahun tidak dapat diganggu gugat. Namun, dalam praktik, Pengadilan tetap dapat membatalkan sertipikat meskipun pembeli sudah beritikad baik dan telah memenuhi ketentuan pasal ini. Ketidakkonsistenan antara norma dan praktik ini menunjukkan lemahnya perlindungan hukum yang diberikan negara. Dalam perspektif Perlindungan Hukum, kondisi ini memperlihatkan bahwa hukum positif sering kali gagal mencapai tujuan keadilan substantif karena terjebak pada proseduralisme dan kurang memperhatikan realitas sosial.

Kondisi demikian menimbulkan pertanyaan fundamental seperti bagaimana seharusnya perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik diwujudkan. Pertama, harus ada perubahan paradigma dalam praktik peradilan. Hakim perlu menerapkan pendekatan hukum progresif yang lebih menekankan pada keadilan substantif daripada kepastian formal. Hal ini berarti hakim tidak boleh begitu saja mengorbankan pembeli beritikad baik hanya karena penjual bertindak tidak sah. Hakim seharusnya menyeimbangkan antara kepastian hukum bagi pemilik sah dengan perlindungan bagi pembeli yang telah memenuhi kewajibannya.

Diperlukan adanya penguatan peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus lebih seksama dalam meneliti dokumen dan status tanah. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalai, maka harus ada mekanisme pertanggungjawaban yang jelas, baik berupa ganti rugi perdata maupun sanksi administratif. Dengan demikian, pembeli tidak sepenuhnya menanggung risiko akibat kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Meningkatkan sistem pendaftaran tanah harus diperkuat agar sertipikat tanah benar-benar memberikan perlindungan hukum yang efektif. Salah satu opsi adalah beralih ke sistem publikasi positif atau setidaknya memperkuat unsur positif dalam sistem publikasi negatif. Dengan demikian, sertipikat dapat memberikan jaminan kepemilikan yang lebih kuat kepada pembeli beritikad baik. Perlu dikembangkan mekanisme kompensasi oleh negara bagi pembeli beritikad baik yang dirugikan akibat pembatalan Akta Jual Beli (AJB). Hal ini dapat diwujudkan melalui suatu lembaga asuransi pertanahan atau dana kompensasi yang dikelola negara. Dengan adanya mekanisme ini, pembeli tidak sepenuhnya menanggung kerugian akibat kelemahan sistem hukum. Model seperti ini sudah diterapkan di beberapa negara maju dan terbukti efektif memberikan perlindungan kepada pihak yang lemah.

Dalam kerangka teori perlindungan hukum, hukum harus dipahami sebagai sarana untuk melindungi manusia, bukan sekadar teks normatif. Bahwa hukum progresif adalah hukum yang membebaskan manusia dari penderitaan akibat formalisme hukum. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik harus ditempatkan sebagai prioritas utama dalam penegakan hukum pertanahan di Indonesia.

Akhirnya, dapat ditegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang cacat hukum harus diwujudkan melalui reformasi menyeluruh, baik pada level normatif, struktural, maupun kultural. Reformasi normatif mencakup perubahan regulasi agar sertipikat benar-benar memberikan perlindungan. Reformasi struktural mencakup penguatan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan mekanisme kompensasi. Reformasi kultural mencakup perubahan paradigma hakim dan aparat penegak hukum untuk lebih menekankan keadilan substantif. Dengan demikian, teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo dapat benar-benar diimplementasikan dalam praktik dan tidak berhenti sebagai konsep teoritis.

Studi Kasus Pembatalan Akta Jual Beli oleh Pengadilan Negeri

Permasalahan hukum yang muncul dalam perkara perdata terkait sengketa jual beli tanah kerap memunculkan persoalan mendasar tentang keabsahan perjanjian, perlindungan hukum terhadap para pihak, serta akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum atau pelanggaran perikatan. Empat putusan yang dianalisis, yakni Putusan PN Serang No. 39/Pdt.G/2019/PN Srg, Putusan MA No. 3753 K/Pdt/2020, Putusan PN Sei Rampah No. 18/Pdt.G/2021/PN Srh, dan Putusan PN Tanjungpinang No. 54/Pdt.G/2020/PN Tpg, menyajikan dinamika hukum yang berbeda namun memiliki benang merah yang sama, yaitu konflik atas hak kepemilikan tanah antara pembeli pertama, pihak ketiga, dan pihak pejabat pembuat akta tanah atau notaris.¹⁶ Dalam setiap putusan, penggugat pada umumnya mengklaim sebagai pembeli beritikad baik yang telah memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, baik melalui pembayaran lunas maupun pemenuhan prosedur formal jual beli, namun kemudian haknya dilanggar akibat tindakan sepihak penjual atau pihak lain

¹⁶ Suroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2015.

yang memindahtangankan tanah kepada pihak ketiga.¹⁷

Dalam Putusan PN Serang No. 39/Pdt.G/2019/PN Srg misalnya, penggugat Johnny Wijaya Kusuma membeli sebidang tanah seluas 470 meter persegi melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang sah di hadapan notaris, dan telah melunasi seluruh pembayaran.¹⁸ Namun, tanah tersebut justru dialihkan kembali oleh penjual kepada pihak ketiga melalui akta jual beli di hadapan PPAT, tanpa sepengetahuan dan persetujuan penggugat. Majelis hakim dalam putusan ini menilai bahwa tindakan penjual bertentangan dengan asas itikad baik dan melanggar perikatan yang telah disepakati, sehingga akta jual beli kedua tersebut dinyatakan batal demi hukum.¹⁹ Pertimbangan serupa juga tampak dalam Putusan MA No. 3753 K/Pdt/2020, di mana Mahkamah Agung menegaskan pentingnya perlindungan hukum terhadap pembeli pertama yang beritikad baik, sekaligus menegaskan asas kepastian hukum terhadap perjanjian yang sah menurut hukum perdata dan peraturan agraria yang berlaku.²⁰

Di sisi lain, Putusan PN Sei Rampah No. 18/Pdt.G/2021/PN Srh memperlihatkan dimensi lain dari persoalan ini. Sengketa berawal dari hubungan pinjam-meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah yang kemudian berujung pada pembuatan akta jual beli tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik tanah yang sebenarnya.²¹ Akta pengikatan diri untuk jual beli yang menjadi dasar peralihan hak ternyata dibuat tanpa kehadiran dan tanpa persetujuan pemilik tanah, sehingga majelis hakim menyatakan akta tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.²² Hal ini sejalan dengan prinsip dalam hukum perdata bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dan objektif agar sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata.²³ Jika syarat tersebut tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan.

Sementara itu, Putusan PN Tanjungpinang No. 54/Pdt.G/2020/PN Tpg mengangkat isu hukum mengenai jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan akta kuasa menjual yang sah, namun kemudian dipersoalkan oleh pihak penjual.²⁴ Majelis hakim menegaskan bahwa selama prosedur formal telah dipenuhi, jual beli tersebut sah dan pembeli yang telah membayar lunas berhak memperoleh perlindungan hukum sebagai pemilik yang sah.²⁵ Putusan ini memperkuat posisi hukum pembeli beritikad baik sebagaimana ditekankan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi sepanjang transaksi dilakukan secara terang, tunai, dan riil di hadapan pejabat berwenang.

Menggunakan Teori Akibat Hukum Suroso, setiap perbuatan hukum, baik berupa perjanjian maupun perbuatan melawan hukum, selalu menimbulkan akibat hukum tertentu. Dalam konteks ini, perjanjian jual beli tanah yang sah menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik, yaitu hak pembeli

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2016.

¹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2013.

²⁰ R. Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2016.

²² M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

²³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty, 1999, hlm. 114.

²⁴ Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Jakarta, Kompas, 2006, hlm. 22.

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Hukum yang Membebaskan*, Jakarta, Kompas, 2008, hlm. 72.

untuk memperoleh tanah dan kewajiban penjual untuk menyerahkannya.²⁶ Ketika penjual melanggar perjanjian dengan menjual kembali tanah yang sama kepada pihak ketiga, timbul akibat hukum berupa batalnya perjanjian kedua karena melanggar asas kepastian hukum dan asas itikad baik. Selain itu, pembatalan akta jual beli yang cacat hukum merupakan konsekuensi yuridis yang tidak dapat dihindari demi melindungi hak pihak yang dirugikan.

Dari perspektif Teori Perlindungan Hukum Satjipto Rahardjo, hukum tidak boleh berhenti pada teks normatif semata, melainkan harus memberikan perlindungan nyata kepada pihak yang dirugikan.²⁷ Perlindungan hukum preventif dan represif menjadi penting dalam konteks ini. Perlindungan preventif dilakukan melalui pengaturan syarat sah perjanjian, kewajiban notaris dan PPAT untuk memastikan keabsahan dokumen, serta pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional. Sementara perlindungan represif diberikan melalui putusan pengadilan yang membatalkan akta cacat hukum, memerintahkan pengembalian hak atas tanah, dan mengakui keabsahan hak pembeli beritikad baik.¹⁸ Dalam keempat putusan yang dianalisis, majelis hakim cenderung konsisten menerapkan prinsip perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, meskipun terdapat perbedaan konteks dan konstruksi hukum pada masing-masing perkara.

Analisis terhadap keempat putusan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan berupaya menyeimbangkan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagaimana diajarkan Satjipto Rahardjo. Di satu sisi, hakim menegakkan asas *pacta sunt servanda* bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Di sisi lain, hakim juga mempertimbangkan asas perlindungan hukum dengan membatalkan perjanjian atau akta yang dibuat secara tidak sah atau melanggar hak pihak lain. Dengan demikian, putusan-putusan ini sejalan dengan tujuan hukum untuk memberikan keadilan substantif, bukan semata-mata keadilan formal.

PENUTUP / KESIMPULAN

1. Kesimpulan

Akibat pembatalan Akta Jual Beli yang cacat hukum oleh Pengadilan Negeri membuat peralihan hak tanah dianggap tidak pernah ada dan sertifikat atas nama pembeli turut dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dampaknya, pembeli, meskipun beritikad baik, kehilangan hak kepemilikan dan hanya dapat menuntut pengembalian uang atau ganti rugi dari penjual, yang dalam praktik sering sulit direalisasikan. Selain itu, pembatalan akta memunculkan kewajiban restitusi dan potensi tanggung jawab hukum bagi PPAT yang lalai. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus ini masih lemah karena peradilan lebih menekankan kepastian hukum formal dengan mengembalikan hak pada pemilik sah, sementara pembeli tetap dirugikan. Mekanisme perlindungan perlu diperkuat, misalnya melalui tanggung jawab negara, pengawasan ketat terhadap PPAT, dan kebijakan dana jaminan transaksi tanah agar keadilan substantif dapat terwujud.

²⁶ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1995, hlm. 65.

²⁷ Satjipto Rahardjo, *op.cit.*, hlm. 72.

2. Saran

Untuk mencegah hilangnya hak pembeli akibat akta jual beli yang cacat hukum, menurut peneliti perlu dilakukan penguatan mekanisme preventif secara komprehensif di tingkat administrasi dan regulasi. Salah satu langkah penting adalah meningkatkan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memverifikasi keaslian dokumen, status hukum tanah, dan memastikan tidak ada sengketa yang sedang berlangsung melalui koordinasi aktif dengan kantor pertanahan. Tugas verifikasi ini seharusnya tidak hanya bersifat formalitas administratif, melainkan diwajibkan memiliki standar operasional yang jelas dengan sanksi tegas bagi PPAT yang lalai. Selain itu, diperlukan pengawasan ketat dan berkelanjutan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) terhadap kinerja PPAT agar setiap akta yang diterbitkan benar-benar memenuhi prinsip kehati-hatian. Dengan mekanisme ini, potensi terjadinya sengketa dapat diminimalisasi sejak awal, sehingga pembeli beritikad baik memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat bahkan sebelum proses jual beli dilakukan.

Di samping penguatan mekanisme preventif, instrumen perlindungan hukum yang lebih komprehensif juga perlu disediakan bagi pembeli beritikad baik. Salah satu alternatif yang diusulkan adalah pembentukan dana jaminan transaksi tanah yang dapat digunakan sebagai kompensasi apabila terjadi pembatalan akta akibat kelalaian penjual atau PPAT. Instrumen ini tidak hanya memberikan perlindungan finansial bagi pembeli, tetapi juga mendorong para pihak yang terlibat dalam transaksi untuk bertindak lebih hati-hati karena ada konsekuensi finansial yang harus ditanggung jika terjadi sengketa. Di tingkat peradilan, hakim diharapkan menyeimbangkan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif dengan memberikan putusan yang tidak hanya mengembalikan hak pada pemilik sah, tetapi juga memberikan kompensasi yang layak bagi pembeli beritikad baik yang telah dirugikan. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan dapat meningkat, serta prinsip keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum dapat diwujudkan secara seimbang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika, Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2009

Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, Awasi Jangan Beli Tanah Sengketa, Cetakan Pertama, Pustaka Yustisia : Yogyakarta, 2015

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, 2008.

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kencana, Jakarta, 2020

Indira Retno Aryantie, Oemar Moechtar & Angela Melani Widjaja, Pemahaman Seputar Sertifikasi Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2022

Jimly Asshiddiqie, Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta: Renvoi, 2003

M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana, 2016.

R. Soeroso, Perbandingan Hukum Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta, Intermasa, 1995.

Satjipto Rahardjo, Hukum Progresif Hukum yang Membebaskan, Jakarta, Kompas, 2008.

Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Satjipto Rahardjo, Membedah Hukum Progresif, Jakarta, Kompas, 2006.

Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Sinar Grafika, 2011

Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 2013.

Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta: Liberty, 2016.

Sudikno Mertokusumo, Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya, Yogyakarta: Liberty, 1999.

Watjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997

Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1320

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020

Putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria